



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**“El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen  
del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**

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

**AUTORES:**

Salas Ripas, Hilda Consuelo (ORCID: [0000-0003-3674-4071](https://orcid.org/0000-0003-3674-4071))

Vargas Urbina, Hugo Francisco Manuel (ORCID: [0000-0002-3432-6784](https://orcid.org/0000-0002-3432-6784))

**ASESOR:**

Mg. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: [0000-0002-9591-9663](https://orcid.org/0000-0002-9591-9663))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LIMA-PERÚ**

**2021**

## **DEDICATORIA**

A Dios, a mi padre, mis hermanos y sobrinos, quienes han sido mi apoyo incondicional en este camino para llegar a este punto de mi carrera y realización profesional y ser cada día mejor persona.

**Hilda Salas.**

Ante todo, a mi padre celestial, por la salud y el día a día, a mis ángeles en el cielo, a mi Pinita, a mis tesoros en la tierra mis bellas hijas, y a todos quienes me apoyaron, alentaron incondicionalmente y jamás dejaron de confiar en mí.

**Hugo Vargas**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos y dedicamos esta tesis a nuestra familia, por su comprensión, motivación y el apoyo incondicional que nos han brindado para lograr nuestras metas, así como nos impulsan a lograr nuestros sueños, anhelos, siendo humildes para lograr el éxito.

A la Universidad Cesar Vallejo, la facultad de Derecho y Humanidades, por habernos acogido en su casa de estudio y darnos la oportunidad de desarrollarnos como exitosos profesionales para ejercer nuestra profesión con ética y moral, agradecemos especialmente a nuestro asesor el Mg. Esaú Vargas Huamán, por su confianza, creer en nosotros, dándonos motivación para lograr nuestra meta, a pesar de los tiempos difíciles que vivimos, y brindarnos su conocimiento para lograr nuestra tesis con éxito.

A nuestros compañeros de esta gran etapa de aprendizaje, por compartir momentos de esfuerzo y dedicación para llegar a la meta con éxito.

## ÍNDICE

CARÁTULA.....	i.
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	13
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	13
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	14
3.3 Escenario de estudio.....	14
3.4 Participantes .....	15
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	16
3.6 Procedimiento .....	16
3.7 Rigor científico .....	17
3.8 Método de análisis de datos.....	18
3.9 Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	19
V. CONCLUSIONES .....	30
VI. RECOMENDACIONES .....	32
REFERENCIAS.....	33
ANEXOS .....	38

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Categorías.....	14
<b>Tabla 2.</b> Participantes.....	15
<b>Tabla 3.</b> Validación de instrumentos.....	17

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo principal analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú, por lo que se establecieron dos categorías: el término del contrato de arrendamiento y el arrendatario como ocupante precario. La metodología utilizada se basó en el enfoque cualitativo, el tipo de investigación fue la investigación básica, el diseño está basado en la teoría fundamentada. Se utilizaron dos instrumentos de recolección de datos: la guía de entrevista y la guía de análisis documental. Se contó con la participación de abogados especialistas en el área civil.

Se tuvo como principales resultados que el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario se da cuando el contrato entre las partes está fenecido y de ahí concuerda que habría de proceder con el proceso de desalojo precario, o por el contrario previamente estipular una conciliación extrajudicial. Para procesar se utilizó la técnica de análisis de contenido. Se concluye que la ocupación precaria se da cuando el contrato entre las partes ha culminado, se debe realizar un proceso judicial en la vía sumarísima y el causal principal para la finalización del acuerdo es la falta de título o que ya esté culminado.

**Palabras claves:** contrato de arrendamiento, ocupación precaria, término de contrato de arrendamiento.

## **ABSTRACT**

The main objective of this research was to analyze the termination of the lease contract in terms of the image of the tenant as a precarious occupant in Peru, so two categories were established: the termination of the lease contract and the tenant as a precarious occupant. The methodology used was based on the qualitative approach, the type of investigation was basic investigation, the design is based on grounded theory. Two data collection instruments were used: the interview guide and the documentary analysis guide. Lawyers specialized in the civil area participated in the study.

The result of the investigation that the termination of the lease contract, due to the image of the tenant as a precarious occupant, occurs when the contract between the parties has expired and therefore, they agree that it would be necessary to proceed with the process of precarious eviction, or on the contrary, to previously stipulate an extrajudicial conciliation. The content analysis technique was used for processing. It is concluded that the precarious occupation occurs when the contract between the parties has ended, a judicial process must be carried out in the summary proceeding and the main reason for the termination of the agreement is the lack of title or that it has already ended.

Keywords: lease contract, precarious occupant, termination of the lease contract

## **I. INTRODUCCIÓN**

Para comenzar se enfatizó en nuestro Código Civil, jurisprudencias y doctrinas donde se encontró controversias respecto al vencimiento del contrato de arrendamiento a plazo definido, esta contrariedad surgió en el derecho civil de nuestra legislación peruana por las diferentes interpretaciones del precepto nacional generando perplejidad respecto al contrato de arrendamiento y la precariedad.

Encontramos en nuestro Código Civil de 1984 dos artículos, los cuales crean controversias con respecto al término del contrato de arrendamiento y dichos artículos son el artículo 1699 (el plazo de arrendamiento culmina al término del plazo del pacto en el acto jurídico sin previo aviso), y el artículo 1700 (que nos dice que el arrendador tiene que solicitar su devolución).

Con nuestra investigación pretendimos responder y esclarecer las dudas planteadas, es por ello que asumimos el reto de investigar las dificultades que llegaron a generar las diferentes hipótesis respecto al contrato de arrendamiento y la precariedad a lo largo de estos años y así poder despejar las controversias en el derecho civil.

En nuestro Pleno Jurisdiccional Civil del 2002, los supremos llegaron al emplazamiento de dos posiciones, la primera es que se debe demandar por desalojo de ocupación precaria, y la razón es que para ellos precario es quien tiene el título fenecido, y estos son los arrendatarios temporales con contratos vencidos, en la Casación N°3330-2001 nos dice, que para poder demandar un desahucio por ocupación precaria se obliga a certificar la legitimidad del dominio de autor, la posesión sin título alguno o concluido.

Así mismo, encontramos una posición diferente en la Casación N°896-98-Amazonas en la cual se llegó a establecer que se puede demandar por vencimiento de contrato, debido a que el sujeto mantiene el bien inmueble a pesar que ya venció el contrato, si al transcurrir el plazo pactado del contrato este continúa en la posesión, se debe dar por entendido que hay continuidad de arrendamiento y al ser así, el contrato pasa de ser temporal a indeterminado, si aplicamos el artículo 1700



del CC, hasta que se llegue a enviar el aviso de retorno del bien arrendado, posesión mayoritaria.

Por otro lado, obtuvimos una posición diferente del jurista Lama More (2006), que nos dice que el arrendatario se convierte en precario cuando este recibe el aviso de devolución y aun así continúa en posesión del bien y es así que este termina siendo precario. En nuestro país las dudas aún existen ya que la jurisprudencia nacional con respecto al tema ha llegado a generar contradicciones en sus decisiones y el motivo es que en algunas sentencias se usaron diferentes criterios a lo largo de estos tiempos. Podemos apreciar la confusión que existe en la doctrina y algunas jurisprudencias.

Ante la realidad problemática planteada, después de considerar los antecedentes y la doctrina, planteamos el siguiente problema general de investigación: **¿cuál es el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?** A partir del problema general se desglosa el primer problema específico: **¿cómo un proceso judicial puede determinar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?** Asimismo, tenemos el segundo problema específico **¿cuál es la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?**

Respecto al problema planteado esta investigación tiene como justificación un enfoque teórico, metodológico y práctico. A partir del enfoque teórico las distintas posiciones de diversos especialistas respecto al tema de arrendamiento, llegamos analizar si se puede adjudicar o no los preceptos que regulan al contrato determinado, en el contrato determinado a plazos, se da cuando el arrendatario continua en la propiedad al vencerse los plazos de dicho acto jurídico, ya que en el artículo 1699 del CC, nos dice que no es necesario el aviso de una de las partes para poner fin al arrendamiento al culminar el tiempo pactado.

Por otro lado, desde el enfoque metodológico analizamos las doctrinas, jurisprudencias, principios y fuentes del derecho que nos sirvieron como instrumento para poder desarrollar nuestra tesis postulada, junto a esto se aplicó técnicas de información y procedimientos que pudieron contribuir en el análisis y

discusión del problema planteado, con todo ello pretendimos esclarecer la forma correcta para dicho acto jurídico. Por último, tenemos el enfoque práctico, en este punto se puede decir que la aplicación del discernimiento adecuado en el fallo de los administradores de justicia, nos lleva a investigar para encontrar la manera más adecuada de poder solucionar el problema planteado en esta investigación.

Por otro lado, nuestro trabajo de investigación buscó alcanzar el siguiente objetivo general: **analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**. A partir del objetivo general se desglosa el primer objeto específico: **establecer el tipo de proceso judicial del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**. Asimismo, tenemos el segundo objetivo específico: **determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**.

Con respecto a los temas analizados y al problema propuesto llegamos a plantear el siguiente supuesto jurídico general: **el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**; toda vez que, prevalece el derecho a la propiedad del arrendador y este pueda ejercer su derecho por encima del contrato de arrendamiento al finalizar.

Así mismo desglosamos el primer supuesto jurídico específico: **el proceso judicial del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**; en vista que, la demanda es la vía por la cual podrá mantener su propiedad. Por último, el segundo supuesto jurídico: **la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú**; establecer la manera correcta por la cual el arrendatario pasa a ser un ocupante precario.

## II. MARCO TEÓRICO

En el presente trabajo de investigación fue necesario desarrollar el marco teórico y con esto sustentar las categorías y subcategorías que llegaron a ser los componentes del problema de investigación, en atención a la estructura del trabajo que iniciamos con los antecedentes nacionales:

**Según Alor (2018)**, en su tesis “*El Proceso de Desalojo por Vencimiento del Contrato de Arrendamiento*”, planteó como objetivo general, analizar las causas de los retrasos en los procesos de desalojos. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; donde concluyó que el proceso de desalojo es definido en un proceso sumarísimo y este va dirigido al arrendatario para que desocupe el bien inmueble por dos razones, la primera por carecer de título o porque el que tenía ya culminó. Se recomendó que el conflicto se resuelva de manera rápida ya que esto nace desde el vencimiento del acto jurídico.

**Según García (2017)**, en su tesis “*La Cláusula de Desahucio en los Contratos de Arrendamiento en un Proceso de Desalojo por Ocupación Precaria*”, propuso como objetivo general, la definición de una legítima tutela efectiva en la devolución del bien arrendado. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; concluyendo que la correcta aplicación de las normas jurídicas nos evitaría pérdida de tiempo y gastos procesales, ya que este tipo de problemas es muy común en nuestra legislación, el motivo es por los diversos criterios de interpretación de los juristas y de la doctrina nacional, la controversia en dar la interpretación correcta a la formalidad de culminación, que fue concertada dentro del contrato o de otra forma incoar el procedimiento de desalojo por ocupación precaria ya que el arrendatario cuenta con título fenecido.

**Según Fernández (2018)**, en su tesis “*Deficiencias Normativas en el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*”, planteó como objetivo general, analizar el Leasing como forma básica en la que sustentó el Leasing inmobiliario, y luego analizó el contrato de arrendamiento en particular con alternativa de compra o alquiler – venta. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo, concluyendo en derogar la ley, ya que no presentaba nada novedoso con respecto al arrendamiento y que el D.L.

está regulando lo ya normado, por lo tanto, no ayuda a solucionar los problemas planteados.

**Según García (2018)**, en su tesis **“Análisis de las Normas que Regulan los Procesos de Desalojo en el Perú y Propuesta Legislativa que Establece la Defensa Posesoría Extrajudicial en Materia de Arrendamiento”**, sugirió como finalidad general, aclarar que dichos procesos de desalojos, se encuentran preceptuados en el actual marco legal, no contestan al efectivo amparo de legitimidad del arrendador, en el presunto que el arrendatario devenga en precario. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; donde concluyó que se debe determinar la necesidad de equiparar los preceptos que reglamenta el proceso de desalojo en nuestra legislación, teniendo en cuenta el D.L. N° 1177, y para culminar recomendó que se haga el uso de acciones posesorias extrajudiciales ejercida por el titular del bien inmueble, y los casos en la cual se debe ejecutar es el vencimiento de plazo o por no pagar la renta.

**Para Naveda (2018)**, en su tesis **“Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los Juzgados Civiles de Huamanga”**, propuso como objetivo general, indaguen como influye el incumplimiento del principio de razón suficiente y el limitado desarrollo jurisprudencial sobre la posesión precaria en la motivación insuficiente de las sentencias en los procesos de desalojo por ocupante precario en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, el autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; donde concluyendo que el juzgador no encontró motivación suficiente para sus resoluciones y esto se debió a las controversias que existe en la doctrina y jurisprudencias, por lo tanto si la duda existe los juzgadores estuvieron dejando vacíos jurídicos.

De la misma manera llegamos analizar algunos antecedentes internacionales las cuales son:

**Según Farías (2014)**, en su tesis **“Necesidad de incorporar en la Ley de Inquilinato, un mecanismo legal que permita fijar el valor de los cánones de arrendamiento (Ecuador)”**, planteo como objetivo general, establecer un régimen

de arrendamientos de locales y viviendas urbanas, para que a través de ella se pueda impartir justicia buscando la equidad para las dos partes. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; y, concluyó que al ser la vivienda un derecho de toda persona se debe trabajar de manera muy cuidadosa en el contrato de arrendamiento, ya que muchos arrendadores cobran en exceso este tipo de contratos.

**Según Flores (2013)**, en su tesis **“Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador (Ecuador)”**, propuso como objetivo general, establecer la contravención por la que son perjudicados los arrendatarios por parte de los arrendadores. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; y, concluyó que el contrato de arrendamiento es una parte de la vida esencial de las personas, el motivo es que son celebradas diariamente y el objetivo es ceder por cierto tiempo un bien inmueble por una renta pactada de mutuo acuerdo. Es de vital importancia y estaría reglamentada en la Ley del inquilinato (Ecuador).

**Según Venegas (2013)**, en su tesis **“El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”**, planteó como objetivo general, el requisito de establecer un adecuado procedimiento a seguir respecto a la vinculación contractual de arrendamiento, en la búsqueda de igualdad de ambos, acordes a la Ley del Inquilinato. El autor en su investigación utilizó el enfoque cualitativo; y, concluyendo que se hace mal uso de las leyes ya que aún no está claro la terminación del contrato, y se pudo observar diversos vacíos e interrogantes que causan conflictos entre el arrendador y el arrendatario.

Por otro lado, es de suma importancia ya que se analizó algunas doctrinas y jurisprudencias respecto a las categorías de investigación, la misma que planteamos en continuación:

El término del contrato de arrendamiento, pudimos definirlo como contrato de alquiler, en su concepción clásica proviene del término contractual romano “*locatio conducto*”, y esto hace referencia al goce y uso de la cosa, a pesar de que pasaron

muchísimos años no tenemos una definición moderna y algunos autores prefieren seguir con esa misma conceptualización.

Para Max Arias (1989), se configura contrato cuando el arrendador que es una de las partes, sede el bien a la otra parte (arrendatario) durante un cierto tiempo el uso de un bien y este último se encuentra en la obligación de pagar el uso del bien.

Asimismo, tuvimos que tener en cuenta, que el término del contrato de arrendamiento durante el tiempo aún continúa como en sus inicios y se podría decir que es uno de los actos jurídicos que no ha sufrido cambios, por tanto, es incierto el tema de su culminación.

El plazo máximo de arrendamiento no puede exceder los 10 años como se señala en el artículo 1688 del Código Civil, no obstante, al pertenecer a una entidad pública o incapaz, el plazo no se excederá a 6 años, este último precepto es por la necesidad de no vincular las propiedades que sirven para satisfacer intereses colectivos. Por otro lado, en el artículo 1689 del CC nos dice, que al momento de firmar el contrato de arrendamiento de no haberse expresado un tiempo exacto, esto se entiende que es por un tiempo determinado, cuando el acto jurídico fue celebrado para una finalidad determinada o si el bien está en lugares de temporada. (Castillo, 2018, p. 321).

Por otro lado, en los Códigos Civiles existentes se logró exhortar una regla respecto a la culminación de contratos de arrendamiento a plazo determinado, y dicha regla nos dice que, este culminará de pleno derecho al vencer el plazo pactado en el acto jurídico sin necesidad de aviso. Así mismo en las normas se encontraron una deficiencia en esto, ya que muchas veces el arrendatario permanece en el bien inmueble luego de haber finalizado el contrato. ¿Cómo poder reglamentar esta situación? Existen varios artículos que tratan de regular este hecho, pero no todos tienen la misma manera de hacerlo, dado que hay diferentes formas de hacerlo. (Falla, 2005, p. 84).

Asimismo, para saber la opción que escogieron los legisladores peruanos tenemos que hacer un poco de ápice jurídico, se encontró que los legisladores del año 1852 decidieron connotar la resolución que prevalecía en esa época: la prórroga tácita;

el Código Civil de 1936 continuo en la misma medida, pese a algunas modificaciones de aspectos adjetivos, pero se mantuvo la elección reguladora. Esta solución se expandió a legislaciones especiales como la Ley de Inquilinato (D.L.21938 contratos a plazo fijo), si bien con algunas características diferentes.

Por otro lado, si hacemos referencia netamente a nuestra legislación peruana nos encontramos que el arrendamiento concluye al vencimiento del plazo pactado en el contrato, nuestro Código Civil ha determinado un estado de hecho y esto es que el arrendatario no desocupe el bien hasta que el arrendador lo solicite. Nuestro CC, ha tenido cuidado de instaurar que la continuación del arrendatario en el bien no implique renovación tácita del contrato. Por otro lado, recordemos que el artículo 1532 del CC., derogado establecía que si el arrendador no solicitaba la devolución del bien dentro de los 15 días automáticamente este se convertía en un contrato de duración indeterminado. En dicho supuesto el arrendador tenía que proceder extrajudicialmente o judicial para volver a tener el bien. A diferencia de la actualidad que ahora el arrendador después de vencer el plazo de contrato puede solicitar el bien en cualquier momento y si el arrendatario se niega, este podrá interponer una demanda por vencimiento de contrato. Con esto entendemos que el contrato seguirá bajo los términos pactados al momento de firmar, sin que ello signifique una renovación de contrato tácita. (Cantuarias, 2021, p. 82).

En el artículo 1704 del CC, se estableció que después de solicitar el arrendador la devolución del bien y el arrendatario no entrega el bien, el arrendador puede exigir la devolución del bien y cobrar la penalidad que fue pactada en el contrato y si no hubiera pacto de penalidad solo podría cobrar una prestación del mismo valor de la renta del periodo actual. Como se pudo apreciar después de cursado el aviso de culminación de contrato de arrendamiento, el contrato llego a su fin y lo que se cobre en adelante ya no se llama renta, pasa a ser penalidad o prestación por el uso. Sin renta no hay arrendamiento. El poseedor del bien pierde la figura de arrendatario y pasa a ser un ocupante precario por culminación de su título.

El ocupante precario como concepto proviene del latín preces, que significa ruego, fue la manera de participación en el bien ajeno. Roma definía precario al que tiene un bien en su poder solicitado por suplica a su dueño, quien entregaba por

benevolencia y podría recuperarla sin ningún problema, puesto que la posesión precaria no otorgaba ningún derecho; para el jurista Ulpiano, “es precario el que pide con ruego y le llegan a conceder para que sea usado tanto, que lo consciente el que se lo concedió”.

Nuestro Código Civil en su artículo 911 señala, que la posesión precaria es la que se acciona sin título o en el momento que ha fenecido, debemos saber que el artículo cuando menciona título no hace referencia a la escritura de propiedad, salvo a cualquier acto jurídico o suceso donde las partes hayan expuesto y que esta faculte el absoluto goce del derecho a la posesión, no está demás decir que se refiere a hechos o actos que se puedan presentar como medios probatorios ante el ordenamiento jurídico. Referente al tema la Corte Suprema nos dice que nace el precario en el momento que el sujeto ocupe una propiedad sin pago de alquiler y sin título, o cuando esté ya no genere ningún resultado de advocación para quien lo tenga, frente a la persona que reclama, por haber culminado. (Cárdenas, 2015, p. 19).

Por otro lado, el artículo 911 en un sentido literal da cuenta que no concuerda con el marco legal; tampoco con la C.A.D.H. respecto a la igualdad de la merecida causa; pacto internacional de derecho económico sobre el derecho de la persona a una vivienda apropiada. Por lo tanto, es necesario avanzar hacia un esclarecimiento que pueda ser más precisa en nuestra legislación. (Gonzales, s.f., p.26).

Nuestra jurisprudencia considera precario a todo tenedor de un bien que no posea título o este haya culminado, y esto está tipificado en el artículo 911 de nuestro Código Civil. De esta manera pudimos definir que un usurpador llega a ser precario al no contar con título, un usufructo también llega ser precario ya que el plazo del derecho ha concluido. De la misma manera llegó a ocurrir con un comprador que por alguna circunstancia en virtud del acto unilateral del vendedor, se activa la cláusula legal de resolución de contrato.

Nuestro precepto judicial ha indicado que el poseedor precario es una figura de posesión no cuenta con licitud para conservar la ocupación o control del bien. Es



decir que no cuenta con título que demuestre la posesión, por lo tanto, es ejercida de manera facto, careciendo absolutamente de legitimidad. La postura del precario tiene diferentes adeptos, como acontece con el Juez Lama More (2006), para quien el precario es un poseedor ilegal que siempre va actuar de mala fe, por lo cual se da a conocer también como usurpador pues no tiene título. El Juez Lama agrega que: *“no existe lugar a dudas que el precario actual carece de nexo obligacional con el titular del derecho del bien que posee (...) Considerando a la posesión ilegítima como aquella que se ejerce sin sujeción a derecho, es evidente que en ésta se encuadra perfectamente la definición de posesión precaria establecida en el actual Código Civil Peruano, pues, es contrario a derecho poseer un bien sin contar con título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció”*. La apreciación del Juez es desacertada, pues la modalidad legal del precario es el que acciona con título fenecido; por eso; el precario cuenta con obligaciones cuyo plazo ha culminado, pero su consecuencia no.

Así mismo tenemos a otro defensor de la tesis judicial, Mejorada Chauca (2006), que definió al precario como un concepto procesal, pues para el jurista, el juez es quien decide quien tiene más derecho de poseer por intermedio de un proceso de desalojo. Se presentó con este concepto establecer una facultad discrecional al juez con la finalidad de estimar cuál de las partes está en mejor situación con respecto a la posesión. El conflicto de este concepto no se encuentra regulado en ninguna normativa y mucho menos en la doctrina, además es contraria a la seguridad jurídica.

Por otro lado, tenemos que recordar que el proceso de desalojo es una reivindicatoria oculta, porque la propia jurisprudencia nos dice, el proceso que se lleva a cabo es para demostrar la propiedad legítima del demandante, sin embargo, en la actualidad se hace con grandes limitaciones del debate probatorio y peor aún este es inadaptable con la prueba del dominio que se solicita en el proceso de desalojo por precariedad. El problema más grande en este aspecto es que la sentencia no es cosa juzgada y esto puede tener dos figuras, la primera que el demandante desaloje al ocupante precario, pero al no ser cosa juzgada el precario ya convertido en actor, puede solicitar que sea restablecido por ser propietario

según el proceso de reivindicatoria. Y es así como se convierte en un verdadero caos judicial. (Gonzales, 2016, p. 3).

Según el jurista G. González, la situación actual es desoladora y el motivo es que aun nadie define a ciencia cierta que es ocupante precario y esto se da porque no se encuentra establecido claramente en el marco legal, jurisprudencias y ni siquiera en el sentido común de los concededores del derecho. (2013, p. 17).

En consecuencia, este trabajo de investigación se realizó con la finalidad proteger el bien jurídico del arrendador ante un ocupante precario y esclarecer cuando culmina el contrato de arrendamiento y en qué momento nace el ocupante precario.

Por otro lado, es de suma importancia tener en cuenta determinados **enfoques conceptuales** que ayudaran al desarrollo de este tema.

Entendemos como un **proceso judicial** a la inmediata celeridad de actos realizados ante una autoridad judicial para dirimir un conflicto entre varias partes adjudicando la Ley vigente. Asimismo, **la posesión precaria** viene a ser quien ocupa un bien sin un título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha culminado. Por tanto, **el contrato** señala ser un acuerdo de voluntades entre dos o más personas ceden obligaciones y derechos. En cuanto, al **acto jurídico** señalamos como el consentimiento de la voluntad dirigida a crear, regular, modificar, determinar o extinguir situaciones o relaciones jurídicas. De la misma manera en relación, **al leasing** pudimos entender como el alquiler de un bien con derecho a compra al final del contrato, ya sea devolver el bien y rescindir el contrato. Por otro lado, **el debido proceso** se conceptúa en el conjunto de requisitos esenciales que deben observarse en todo trámite legal, para garantizar el derecho y libertad de toda persona inculpada de incurrir en un delito.

En cuanto a **la posesión ilegítima** se entiende a quien tiene un bien sin un título, por un título nulo, cuando se obtuvo de manera exigua para adquirir derechos reales, o cuando se obtuvo del que no tenía legitimidad a poseer el bien. Siendo así, **en la facultad discrecional** se puede señalar cuando el precepto jurídico le concede cierta seguridad para elegir entre uno y otro trámite de acción. El órgano jurisdiccional puede disponer según su leal saber y entender si debe o no actuar y,

en su caso, qué medidas adoptará. Finalmente, en la **doctrina jurídica**, pudimos considerarlo como el conjunto de opiniones o criterios sustentados por los juristas, que resulto de un estudio especulativo de las instituciones jurídicas o de las normas del derecho positivo, a fin de comentarlas o estudiarlas, así como, en **la jurisprudencia** que sustento ser un conjunto de decisiones y laudos emitidos, establecen una pauta para resolver conflictos jurídicos semejantes.

### **III. METODOLOGÍA**

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

El tipo de investigación seleccionado para responder las interrogantes planteadas es la investigación básica, ya que nos permitió desarrollar los conceptos de la figura del arrendamiento y la ocupación precaria tomando en cuenta las diferentes posturas adoptadas en la legislación, doctrina y la jurisprudencia. Esta investigación, tomando en cuenta lo expresado por Rodríguez Araínga (2011, p. 36), es un proceso que permite la obtención de nuevos conocimientos sin necesidad de que estos sean utilizados para un fin particular y se constituyan en sustentos para otros trabajos de investigación. En este caso, se pretendió establecer un antecedente para futuras investigaciones recopilando información tanto bibliográfica a través de los instrumentos respectivos sobre las que podrían constituirse como posibles causales para el término del contrato de arrendamiento.

En cuanto al diseño de investigación es definido por (Arias, 2006; Ñaupaspaitán et al., 2014), como el plan que se trazó para establecer la manera en que el investigador trabajó para poder responder la problemática establecida, en nuestro caso se trata de una investigación basada en la teoría fundamentada porque pretendió desarrollar las diferentes posturas planteadas sin realizar ninguna modificación o intervención experimental para de esta manera establecer patrones de comportamiento y generar una teoría que los explique. Primeramente, se analizaron las posturas referentes a la figura del contrato de arrendamiento, los elementos que lo conformaban y cuál es el método que se aplicó para que pueda terminar dicho contrato y, que el bien sea restituido al arrendador. Seguidamente, se desarrolló la ocupación precaria y se analizó desde qué momento el arrendatario paso de tener el derecho de hacer uso de un bien a ser una persona, ya sea natural o jurídica, que ocupa el bien sin tener la autorización correspondiente. Una vez que se tienen ambos elementos explicados se procedió a establecer una teoría sobre la relación existente entre la terminación del contrato de arrendamiento y el ocupante precario, tomando en cuenta las posturas expresadas, sin que nosotros como investigadores

realicemos ningún tipo de modificación, tal como lo indican los principios de la teoría fundamentada.

### 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

De acuerdo con Arias (2012, p. 58), las categorías al ser características que se expresan de forma no numérica, nos permiten delimitar los elementos que se pretenden analizar en una investigación, es por ello por lo que sirven de base para la elaboración del instrumento.

Categoría	Subcategoría
<b>El término del contrato de arrendamiento.</b>	El proceso judicial del término del contrato de arrendamiento
	Características del contrato de arrendamiento
<b>El arrendatario como ocupante precario</b>	La causal del término del contrato de arrendamiento
	Ocupación precaria al terminar el contrato de arrendamiento

**Tabla N° 1:** Elaboración propia, 2021.

### 3.3 Escenario de estudio

La ubicación geográfica de la investigación fue la ciudad de Lima, debido a que se encuentran varios abogados especialistas en el área civil, penal y constitucional haciendo especial énfasis en el ámbito contractual, a los que se les aplicó el instrumento de recolección de datos correspondiente. La guía de entrevista fue entregada a los abogados para que den sus aportes sobre las dos categorías indicadas, el término del contrato de arrendamiento y el ocupante precario, de esta manera se identificaría las posturas de los especialistas. Adicionalmente, se realizó la búsqueda de información bibliográfica, haciendo la revisión de trabajos previos desarrollados dentro de la universidad y de diferentes universidades peruanas, así como también de jurisprudencia nacional, con el fin de obtener una visión global sobre el tema.

### 3.4 Participantes

La población es considerada como un grupo de personas, objetos, situaciones o cosas que comparten características comunes y que el investigador desea analizar ya sea de manera global o seleccionando características determinadas. En este sentido, los sujetos del estudio son especialistas en material civil, constitucional y contractual y están conformados por abogados especialistas, jueces y magistrados. Al ser una población amplia se estableció una muestra representativa.

N°	ENTREVISTADO	CARGO QUE DESEMPEÑA	ESPECIALIDAD
1	Jimmy Walter Ipinche Nicho CAL N°44925	Abogado	Civil
2	Darío Veliz Melgar CAL N°23249	Secretario del Poder Judicial de Lima Este	Civil-Penal
3	Manuel Loayza Garnique CAC N° 8194	Abogado	Civil
4	Luis Alberto Nicho Peña (CAL N° 59926)	Abogado	Civil-Penal
5	Luis Ernesto Herrera Chávez	Fiscal Adjunto Provincial de la Fiscalía Especializada en Tráfico Ilícito de Drogas.	Civil-Penal
6	Eshkol Valentín Oyarce Moncayo	Juez de Paz Letrado del Rímac.	Civil-Penal
7	Javier L. Ccasani Charana (CAL N°0719)	Abogado	Civil
8	Raúl Juscamayta Acosta (CAL N°63860)	Asesoría Legal de la PNP.	Civil-Penal- Policial Militar

**Tabla N° 2:** Elaboración propia, 2021.

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

Tomando en cuenta lo expresado por Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 198), se debió estructurar un plan definido para poder extraer los datos relevantes para la investigación. La entrevista es una técnica que permitió a los sujetos profundizar sobre un tema de acuerdo con sus conocimientos y perspectivas, Para los objetivos en esta investigación se aplicaron entrevistas estructuradas, utilizando como instrumento de recolección de los datos una guía de entrevistas, donde se tenían previamente definidas las preguntas necesarias para obtener la mayor cantidad de información sobre el tema.

Adicionalmente, se realizó una revisión de fuentes bibliográficas, doctrina, jurisprudencia y legislación sobre los contratos de arrendamiento y la ocupación precaria para determinar las posturas y la sustentación de los especialistas. Para ello se utilizó como instrumento de recolección de datos a la guía de análisis documental, donde se clasificaron documentos recolectados de acuerdo a los objetivos de la investigación, esto con el fin de realizar el análisis de contenido respectivo.

### **3.6 Procedimiento**

El procedimiento se constituyó como la manera en que se llevan a cabo todas las actividades para generar un resultado, tomando en cuenta que se trató de un enfoque cualitativo se buscó comprender los fenómenos que ocurren y darles sentido. En el caso de esta investigación se procedió a recolectar información a través de dos instrumentos: la guía de entrevista y el análisis documental, los cuales permitieron establecer las características y propiedades de las dos categorías que son la terminación del contrato de arrendamiento y la ocupación precaria, con la finalidad de analizar cómo se debe terminar un contrato de arrendamiento en razón del arrendatario como ocupante precario en el Perú. Para ello, se contactó a abogados, jueces y especialistas en materia civil para ser parte del estudio, se les explico la finalidad y se les pidió su autorización para utilizar la información para fines académicos. Paralelamente, se procede a recopilar doctrina, jurisprudencia y se sistematiza en la guía para su posterior análisis.

### 3.7 Rigor científico

El rigor científico es la herramienta que nos permitió que se pueda asegurar la validez y la confiabilidad en el ámbito investigativo, por lo tanto, para garantizar la fiabilidad de la Guía de entrevista para que la información que sea recopilada se constituya en una fuente de calidad para futuros investigadores. A continuación, se presentaron los resultados del proceso de validación:

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO (Guía de Entrevista)</b>			
<b>Validador</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Condición</b>
<b>Dr. Vargas Huamán, Esaú</b>	Docente y Asesor de Tesis de la Universidad César Vallejo-Filial Lima	92%	Aceptable
<b>Dr. Laos Jaramillo, Enrique Jordán</b>	Docente y Asesor de Tesis de la Universidad César Vallejo-Filial Lima	95%	Aceptable
<b>Dr. Ludeña Gonzales, Gerardo Francisco</b>	Docente y Asesor de Tesis de la Universidad César Vallejo-Filial Lima	95%	Aceptable
<b>PROMEDIO</b>		<b>94% ACEPTABLE</b>	

Tabla N°3: Elaboración propia (2021)



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

Una vez obtenidos los datos procedimos a realizar el método inductivo que nos permitió tener un primer acercamiento a la información para realizar el proceso de descripción que va desde lo general, que es el contrato de arrendamiento y la ocupación precaria, hasta lo particular que son las causales del término del contrato y cómo el arrendatario se convierte en ocupante precario una vez que pierde el derecho de ocupar el bien. Adicionalmente, el método descriptivo nos permitió desarrollar cada una de las categorías con la finalidad de descifrar cada uno de sus elementos y establecer su comportamiento de la realidad en que se desenvuelven sin realizar alguna intervención por parte de los investigadores, es por ello, que gracias a este método hemos podido describir en nuestra investigación la situación actual en el Perú del contrato de arrendamiento y de la ocupación precaria.

El método utilizado es el análisis de contenido que de acuerdo con Díaz Herrera (2018), consiste en describir el contenido del mensaje de manera objetiva y clasificando en categorías palabras, frases para establecer las coincidencias o diferencia de las mismas y de esta manera proceder a categorizarlas para posteriormente proceder a su interpretación, llegando así al método interpretativo, que nos ha permitido comprender el comportamiento de las partes involucradas, en este caso, el arrendador y el arrendatario, una vez que se finaliza un contrato de arrendamiento.

### **3.9 Aspectos éticos**

Tal como lo expresó González Ávila (2002) para poder realizar investigación científica y producir conocimiento científico implica conductas éticas en el investigador, es por ello que este trabajo cuenta con rigor científico ya que se utilizaron herramientas validadas por expertos para asegurar la objetividad de los datos recolectados. Asimismo, se le informó a cada uno de los entrevistados la finalidad de la investigación para recibir su consentimiento para ser sujeto de estudio. Por último, tiene un valor social porque nos permitió profundizar en la figura de la terminación del contrato de arrendamiento y de la ocupación precaria. Todos los datos obtenidos son verdaderos y son utilizados solo para fines académicos.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este punto, se realizó la descripción de los resultados acopiados en los instrumentos de las guías de entrevista y el análisis de la fuente documental, teniendo en consideración los objetivos planteados; por ello, los resultados científicos analizados constituyen fundamentos válidos. En esa línea siendo la guía de entrevista un instrumento que permitió la obtención de información desde una perspectiva particular; tal es así que, respecto al objetivo general de la investigación: **“Analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**.

Se realizaron las siguientes interrogantes:

- 1.- De acuerdo a su experiencia ¿De qué manera el término del contrato de arrendamiento debe proceder en razón a la imagen del ocupante precario en el Perú?
- 2.- En su opinión ¿Qué características debe tener un término del contrato de arrendamiento?
- 3.- De acuerdo a su experiencia ¿Cómo puede el arrendador recuperar el bien cuando el arrendatario se convierte en ocupante precario?

**Referente a la primera interrogante** sostuvieron los expertos, Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Herrera, Ccasani, Oyarce y Juscamayta (2021), que efectivamente el término del contrato de arrendamiento tiene un inicio y un final, en cuanto a un ocupante precario no posee ningún título o este ha culminado para eso entre las partes se debería firmar un contrato de arrendamiento. Además, Ccasani (2021) refiere que un contrato de arrendamiento debe estipular cláusulas de allanamiento, así como algunas específicas que la salvaguarden, o constituirse por escritura pública y ante su vencimiento iniciar el proceso notarial para su restitución según las leyes vigentes.

**Por su parte, respecto a la segunda interrogante**, Ipince, Ccasani, Oyarce y Juscamayta (2021), señalaron como características debe tener un inicio y un final determinado, la merced conductiva y los alcances del alquiler,

bilateralidad, prestación y contraprestación, objeto, cláusula de allanamiento, jurisdicción definida cabe precisar que Loayza, Nicho (2021), manifestaron que cualquier trámite debe ser legalizado notarialmente, por tanto, Herrera (2021) refirió que debe estar sujeto al incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, es decir, dicho término debe obedecer a algunas de las causales para dicho fin.

**Respecto a la tercera interrogante**, Ipince, Veliz, Loayza, Herrera y Oyarce sostuvieron que como primer medio la aprobación del derecho del arrendador a la propiedad y la relación inexistente con el ocupante por haber culminado el contrato, para luego dar inicio a un proceso judicial de ocupante precario como la demanda de desalojo ante el juzgado especializado en lo civil. Por su parte Nicho y Ccasani (2021), indicaron que primero habría que enviar una carta notarial al arrendatario requiriendo el desalojo del inmueble y como segunda opción una conciliación extrajudicial en caso de no llegar a ningún acuerdo procedería el proceso de desalojo por ocupante precario o acción reivindicatoria ante la eventualidad de que el demandado alegue título posesorio, de haberse pactado competencia arbitral, recurrir al procedimiento arbitral o ejecución de la cláusula de allanamiento o escritura pública ante procedimiento notarial. En tanto, Juscamayta (2021) consideró que los requisitos indispensables son dos, entendiéndose que, para entablar alguna acción judicial o extrajudicial con tal fin. El primero que, la propiedad esté saneada bajo poder del arrendador con documentos ciertos y; el segundo que, exista un instrumento contractual suscrito con las formalidades de ley; una buena opción, es ceñir el contrato bajo lo establecido en la Ley N°30933 “Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial”, bajo los requisitos establecidos en los artículos 4° y 5° de la norma invocada.

Respecto al primer objetivo específico de la investigación: **“Establecer el tipo de proceso judicial del término de contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**.

Se realizaron las siguientes interrogantes:

4.- De acuerdo a su experiencia ¿Qué tipo de proceso judicial debe realizarse al término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?

5.- En su opinión ¿En qué plazo del tiempo se debe iniciar un proceso judicial al término del contrato de arrendamiento?

6.- De acuerdo a su experiencia ¿En qué momento el arrendatario se convierte en un ocupante precario?

**Referente a la cuarta interrogante** Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Herrera, Valentín, Ccasani, Oyarce y Juscamayta (2021), se refirieron a la cuarta interrogante sostienen que debe realizarse el proceso de desocupación o desalojo por ocupante precario en la vía sumarísima en concordancia con el artículo 585 y 586 del CPC, así como reivindicación pago de frutos en tanto ostente la posesión, por la cláusula de allanamiento.

**Por su parte, referente a la quinta interrogante** Herrera (2021), refirió que no existe un plazo determinado para ello, esto es porque la ley no prevé tal situación y atendiendo a que no existe plazo de prescripción en la pretensión de desalojo precario, por no estar establecido en la ley es claro que puede ser en cualquier momento posterior a la afectación. Asimismo, Loayza, Ccasani (2021), manifestaron de que, si se pactó una cláusula de allanamiento en el acta de conciliación, lo mejor es accionar bajo esa normativa al vencimiento del plazo del contrato, porque si se remite una carta notarial por vencimiento de contrato, automáticamente se convierte en ocupante precario, en tanto, Veliz (2021) indicó que luego de remitir la respectiva carta notarial y luego de la invitación a una conciliación\_extrajudicial.

**Respecto a la sexta interrogante**, Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Herrera, Ccasani, Oyarce y Juscamayta (2021), sostuvieron que el arrendatario se convierte en ocupante precario cuando culminó la relación contractual que soporte su derecho posesorio, previo incumplimiento del acta de conciliación o comunicación notarial solicitando el desalojo del inmueble tal como está estipulado en el artículo 911 del Código Civil.

Finalmente, respecto al segundo objetivo específico de la investigación: **“Determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**.

Se realizaron las siguientes interrogantes:

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué tipo de causal del término de arrendamiento debería darse en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?

8.- En su opinión: ¿Cómo puede el arrendador finalizar el contrato de manera unilateral a causa de que el arrendatario incumpla con sus obligaciones?

9.- De acuerdo a su experiencia ¿De qué manera el arrendatario como ocupante precario puede llegar a un acuerdo con el arrendador?

**Referente a la séptima interrogante**, Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Herrera, Oyarce y Juscamayta (2021), indicaron que una causal es la falta de título o que este nunca haya existido, así como la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, Ccasani (2021), sostuvo que lo primero sería recurrir a la ejecución de la cláusula de allanamiento y evitar que el arrendatario se convierta en precario, puesto que al ser requerido notarialmente ya se estaría convirtiendo en ocupante precario. Por tanto, Juscamayta (2021), refirió que hay que tener en claro que tipo de precario es el eventual posesionario, para ello es necesario considerar los tipos de ocupación que se detallan en el fundamento 63 del IV Pleno Casatorio – Casación N°2195-2011-Ucayali de la Corte Suprema de Justicia de la República.

**Respecto a la octava interrogante**, cabe señalar que Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Oyarce, Herrera, Ccasani y Juscamayta (2021), señalaron que en el contrato debe existir una cláusula de rescisión de contrato en caso de incumplimiento sobre todo en la merced conductiva, así como el envío de una carta notarial requiriéndose el desalojo del inmueble, previamente habiendo sido notificado, donde se considera que al incumplimiento de las obligaciones por parte de la arrendatario (Art. 1681 del CC), la finalización del contrato de arrendamiento es automático ( Art. 1697 del CC).

**Por su parte, con respecto a la novena interrogante** Ipince, Veliz, Loayza, Nicho, Oyarce, Herrera, Ccasani y Juscamayta (2021) concluyeron que, mediante un acta de conciliación deben llegar a una negociación que beneficie y convenga a ambas partes, este medio sería el más conveniente y factible, para cuya formalización se materialice vía adendas. De lo contrario se procedería a la ejecución del acta.

Por otro lado, los resultados obtenidos en la **Guía de Análisis de Fuente Documental**, respecto al **Objetivo General**: “Analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”, por ende se ahondó en la Casación N°2195- 2011-Ucayali, en concordancia con la Casación N°2911-2012; donde los magistrados de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, señalaron el artículo 1700 del CC., nos conlleva al mismo criterio de la continuación del contrato, si el arrendador no solicita la devolución del inmueble, el contrato sigue de curso bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador pida la devolución. En suma, nuestra norma jurídica tipifica, que el arrendador es la persona legítima para solicitar la devolución de su inmueble al arrendatario, a la conclusión del contrato de arrendamiento.

En relación, **al primer objetivo específico** se revisó el desalojo por ocupación precaria a la luz del IV Pleno Casatorio Civil, respecto a la cuarta regla de precedente, que nos refirió según al artículo 586 del CPC., que el sujeto goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, pudiéndose demandar a la persona a quien se le exige la restitución. Por lo tanto, la persona que tiene el título es el legítimo del bien, del que carece de ausencia de título. También tenemos, la Casación N°362-2015-Lima Norte, en efecto se puede constatar que entre la arrendadora y el arrendador se celebró el contrato de alquiler del inmueble, que, al concluir el contrato, la arrendadora solicita mediante carta notarial al arrendatario la devolución del inmueble lo cual fue reiterativo. Por lo tanto, se advierte que la arrendataria cumplió conforme a la norma jurídica, con solicitar el inmueble al arrendador con una carta notarial, lo cual es justificado para seguir un proceso judicial por

ocupante precario. Asimismo, la Casación N°908-2016, de la Sala Civil Permanente, nos refirió que el contrato de arrendamiento está vigente hasta el vencimiento del mismo, o sea solicitado por el arrendador, mediante lo cual implica que, si ha vencido el contrato, si el arrendatario sigue pagando la renta de la mensualidad del alquiler, no significa que el contrato siga vigente, ya que el arrendador solicitó la devolución del inmueble. Por consiguiente, si el arrendatario no devuelve el bien solicitado por el arrendador, este puede iniciar el proceso de desalojo por ocupante precario contra el arrendatario, para recuperar su inmueble.

Por último, respecto **al segundo objetivo específico**, también se analizó, el contrato de arrendamiento como ocupante precario en el Perú. Lima: Gaceta Jurídica, lo que corresponde al tema, entendimos que la causal del término de contrato de arrendamiento, se resuelve por la conclusión y resolución del contrato, para poner fin al vínculo contractual de las partes. Por consiguiente, el contrato de arrendamiento es de carácter temporal, para determinar la causal de dicho vínculo jurídico se toma la figura de la conclusión se da por el cumplimiento o vencimiento del contrato de arrendamiento, o resolución de contrato, es un recurso que pone fin al conflicto contractual de las partes.

De igual manera se desarrolló en este párrafo la **discusión de los resultados**, obtenidos del contraste de las categorías de esta investigación desde un aspecto teórico, normativo, doctrinario, jurisprudencial e investigativo, cabe señalar que se analizó la interrelación entre las discusiones externa, interna y personal, siendo así que respecto al objetivo general de la investigación: **“Analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de la guía de entrevista y del análisis de fuente documental, los expertos en materia civil, sustentaron que el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario se da cuando el contrato entre las partes esta fenecido y de ahí concuerdan en que habría que proceder con el proceso de desalojo precario, o por el contrario previamente estipular una

conciliación extrajudicial donde las cláusulas sean específicas con respecto a que cualquier incumplimiento de obligaciones se procedería al proceso legal de ejecución de las cláusulas.

De tal forma en el análisis de la Casación N°2195-2011-Ucayali, en concordancia con la Casación N°2911-2012; donde los magistrados de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, señalaron el artículo 1700 del CC., nos conllevó al mismo criterio de la continuación del contrato, si el arrendador no solicita la devolución del inmueble, el contrato sigue de curso bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador pida la devolución. En suma, nuestra norma jurídica tipifica, que el arrendador es la persona legítima para solicitar la devolución de su inmueble al arrendatario, a la conclusión del contrato de arrendamiento.

Al respecto, Alor (2018), en su investigación concluyo que el proceso de un desalojo a un ocupante precario se define en un proceso sumarísimo que va dirigido al arrendatario para que desocupase el bien por carecer de un título o este ya culminó, además que se daría cumplimiento al contrato ya que este estaría vencido.

Del mismo modo en la doctrina de Canturias, (2021, p 82), se refirió que en nuestra normativa vigente el arrendador después de vencer el plazo de contrato puede solicitar el bien en cualquier momento y si el arrendatario se niega se convierte en precario, este podrá interponer una demanda por vencimiento de contrato. Con esto entendimos que el contrato seguirá bajo los términos pactados al momento de firmar, sin que ello signifique una renovación de contrato tácita.

Por tanto, la mayoría de los entrevistados en la materia refirieron que el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario se da cuando el contrato entre las partes esta culminado, concordando en que habría que proceder con el proceso de desalojo precario, o de lo contrario previamente estipular una conciliación extrajudicial donde en las cláusulas sean específicas con respecto a que cualquier incumplimiento de obligaciones se procedería al proceso legal de ejecución del acta. Tal como



resuelven las casaciones vinculantes, que conllevó al mismo criterio de la continuación del contrato, donde el arrendador debería solicitar devolución del inmueble, de lo contrario, el contrato seguiría su curso bajo las mismas estipulaciones. En suma, nuestra norma jurídica tipifica, que el arrendador es la persona legítima para solicitar la devolución de su inmueble al arrendatario, habiendo concluido el contrato. La vía a proceder sería un proceso sumarísimo al arrendatario por ocupante precario, ya que no hay un acto jurídico vigente.

Respecto, al primer objetivo específico de la investigación: **“Establecer el tipo de proceso judicial del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**

Se tiene que, los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de la guía de entrevista y análisis de fuente documental, los expertos concordaron claramente en que el proceso a realizarse por ocupante precario debe ser un proceso judicial en la vía sumarísima en concordancia con el artículo 585 del CPC., en tanto no haya habido previamente una conciliación o notificación notarial, no existiendo un plazo determinado para esto solo que haya culminado el contrato, solo en ese caso el arrendatario pasaría a ser un ocupante precario.

Por otro lado, en las jurisprudencias del IV Pleno Casatorio Civil, respecto a la cuarta regla de precedente, que refiere según al artículo 586 del CPC., la Casación N°362-2015-Lima Norte, la Casación N°908-2016 de la Sala Civil Permanente, coincidieron que, si el arrendatario no devuelve el bien solicitado por el arrendador, este puede iniciar el proceso de desalojo por ocupante precario contra el arrendatario, para recuperar su inmueble.

Del mismo modo, Venegas (2013), en su investigación, planteó que el requisito de establecer un adecuado procedimiento a seguir respecto a la vinculación contractual de arrendamiento, en la búsqueda de igualdad de ambos acordes a la Ley del Inquilinato, concluyó que se hace mal uso de las leyes ya que aún no está claro la terminación del contrato y se pudo observar diversos vacíos e interrogantes ocasionando conflictos entre el arrendador y el arrendatario.

Al respecto en la doctrina de Gonzales (2016, p. 3), refirió que tenemos que recordar que el proceso de desalojo es una reivindicatoria oculta, porque la propia jurisprudencia nos dice, que el proceso que se lleva a cabo es para demostrar la propiedad legítima del demandante, sin embargo, en la actualidad se hace con grandes limitaciones del debate probatorio y peor aún este es inadaptable con la prueba del dominio que se solicita en el proceso de desalojo por precariedad. El problema en este aspecto es que la sentencia no es cosa juzgada y esto trae dos figuras, la primera que el demandante desaloje al ocupante precario, pero al no ser cosa juzgada el precario ya convertido en actor, puede solicitar que sea restablecido por ser propietario según el proceso de reivindicatoria. Y es así como se convierte en un verdadero caos judicial.

En tanto, los expertos concordaron claramente en que el proceso a realizarse por ocupante precario debe ser un proceso judicial en la vía sumarísima, en tanto no haya habido previamente una conciliación o notificación notarial, no existiendo un plazo determinado para esto, solo que haya culminado el contrato en ese caso el arrendatario pasa a ser un ocupante precario. Asimismo, en las jurisprudencias existentes se coincidió que, si el arrendatario no devuelve el bien solicitado por el arrendador, este puede iniciar el proceso de desalojo por ocupante precario contra el arrendatario para recuperar su inmueble, convirtiéndose esto en una reivindicatoria oculta, porque la propia jurisprudencia nos dice que el proceso que se lleva a cabo es para demostrar la propiedad legítima del demandante. Habiéndose llevado un adecuado procedimiento respecto a la vinculación contractual evitaría hacer mal uso de las leyes ya que aún no está claro la terminación del contrato observando vacíos e interrogantes ocasionando conflictos entre las partes.

Finalmente, respecto al segundo objetivo específico de la investigación: **“Determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de la guía de entrevista y análisis de fuente documental, los entrevistados, refirieron como causal principal la finalización de un acuerdo entre las partes, la falta del título

o que éste ya este culminado, para que se configure la finalización del contrato de arrendamiento debe existir cláusulas específicas, que al ser notificado notarialmente se dé cumplimiento. Por otro lado, la mejor manera de llegar a un acuerdo que sea conveniente para ambas partes y evitar un tedioso proceso sería una conciliación, de no ser cumplida se procede a la ejecución del acta.

Por tanto, entendimos que la causal del término de contrato de arrendamiento, se resuelve por la conclusión y resolución del contrato, para poner fin al vínculo contractual de las partes. Por consiguiente, el contrato de arrendamiento es de carácter temporal, para determinar la causal de dicho vínculo jurídico se toma la figura de la conclusión o vencimiento del contrato de arrendamiento, o resolución de contrato, siendo este un recurso que pone fin al conflicto contractual de las partes.

Del mismo modo, Flores (2013), en su tesis estableció la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador (Ecuador), propuso establecer la contravención por la que son perjudicados los arrendatarios por parte de los arrendadores. Concluyendo que el contrato de arrendamiento es una parte de la vida esencial de las personas, el motivo es que son celebradas diariamente y el objetivo es ceder por cierto tiempo un bien inmueble por una renta pactada de mutuo acuerdo. Es vital su importancia que estaría reglamentada en la Ley del inquilinato (Ecuador).

Al respecto en su doctrina Cantuarias (2021, p. 82), nos refirió a nuestra legislación encontramos que el arrendamiento concluye al vencimiento del plazo pactado en el contrato, nuestro Código Civil ha determinado un estado de hecho y esto es que el arrendatario no desocupe el bien hasta que el arrendador lo solicite. Nuestro Código Civil, ha tenido cuidado de instaurar que la continuación del arrendatario en el bien no implique renovación tácita del contrato. Por otro lado, recordemos que el artículo 1532 del CC., derogado establecía que si el arrendador no solicitaba la devolución del bien dentro de los 15 días automáticamente este se convertía en un contrato de duración indeterminado. En dicho supuesto el arrendador tenía que proceder extrajudicialmente o judicial para volver a tener el bien. A diferencia de la

actualidad que ahora el arrendador después de vencer el plazo de contrato puede solicitar el bien en cualquier momento, y si el arrendatario se negara, recibiría una demanda por vencimiento de contrato.

En efecto, la mayoría de los entrevistados, definieron como causal principal la finalización de un acuerdo entre las partes, la falta del título o que este ya este culminado, que para configurar la finalización del contrato de arrendamiento debe existir cláusulas específicas. Por otro lado, la mejor manera de llegar a un acuerdo que sea conveniente para ambas partes sería una conciliación y evitar un proceso tedioso, que de no ser cumplido se proceda a la ejecución del acta. Asimismo, entendemos que la causal del término de contrato de arrendamiento, se resuelve por la conclusión y resolución del contrato, para poner fin al vínculo contractual de las partes, por ser de carácter temporal. Nuestra legislación, ha tenido cuidado de instaurar que la continuación del arrendatario en el bien no implique renovación tácita del contrato ya que el arrendador después de vencer el plazo de contrato puede solicitar el bien en cualquier momento y si el arrendatario se niega, se le interpondría una demanda por vencimiento de contrato, habiéndose establecido que para no causar perjuicio entre las partes tener en cuenta que el contrato tiene por objetivo ceder por cierto tiempo un bien inmueble a cambio de una renta pactada de mutuo acuerdo, y esto establecerse de manera formal amparado en la norma.

## V. CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación se presentan concuerdan con los objetivos establecidos en la presente tesis, brindando respuestas a las preguntas que se formularon en la presente:

**PRIMERO.-** Se analizó que **el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario**, es cuando el contrato entre las partes está culminado de lo contrario se debe proceder con el proceso de desalojo por precario, sin embargo, por lo tanto, previamente sería conveniente una conciliación extrajudicial donde las cláusulas sean específicas, y a cualquier incumplimiento de obligaciones se procedería al proceso legal de ejecución del acta; el arrendador es la única persona legítima para solicitar la devolución de su inmueble a la conclusión del contrato, de no hacerse, no significa una renovación de contrato tácita. Por lo que el proceso de desalojo para un ocupante precario se da en un proceso sumarísimo ya que no hay acto jurídico vigente.

**SEGUNDO. –** Se estableció que el proceso a realizarse por ocupante precario debe ser un **proceso judicial** en la vía sumarísima, mientras no hay una conciliación, y habiendo sido notificado, no existiendo un plazo determinado para esto, solo que haya culminado el contrato, en ese caso el arrendatario se convirtió en ocupante precario, al no devolver el bien al arrendador, por lo cual, el proceso de desalojo es una reivindicatoria, ya que el proceso que se lleva a cabo es para demostrar la propiedad legítima del demandante. A esto se pudo determinar que, para un adecuado procedimiento a seguir respecto a la vinculación contractual de arrendamiento, debe quedar claro la terminación del contrato para no ocasionar conflicto entre las partes.

**TERCERO. –** Se determinó que **la causal** del término del contrato de arrendamiento es la finalización de un acuerdo entre las partes, la falta del título o que este ya esté culminado, y para que se configure la finalización de un contrato debe existir cláusulas específicas que respalden la legalidad del arrendador. Es conveniente previamente haber realizado un acuerdo conciliatorio entre las partes y evitar un tedioso proceso. Asimismo,

entendemos que la causal se resuelve por la conclusión y resolución del contrato, poniendo fin al vínculo contractual, puesto que este es de carácter temporal. Por lo que en la actualidad el arrendador después de vencer el contrato puede solicitar el bien en cualquier momento, y si el arrendatario se negara, será demandado por vencimiento del mismo.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO.** – Se recomienda que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, intervenga mediante una norma la difusión en los medios de comunicación a la población en general, la importancia de lineamientos específicos para la celebración de contratos de arrendamiento, que sean firmes y que contengan cláusulas para asegurar la finalización del contrato, y que no se llegue a un proceso vía judicial y afecte a ambas partes, teniendo que asistir a la primera competencia que es el Juzgado de Paz Letrado en lo cual la renta mensual no supere los 50 URP.

**SEGUNDO.** – Se recomienda al Poder Legislativo incorporar un proyecto de ley en nuestro Código Civil en el Art.1666, donde se indique a las respectivas notarías legales, brindar talleres especializados para la comunidad, en referencia a contratos de arrendamientos, para capacitar a los arrendadores y arrendatarios sobre las responsabilidades y obligaciones que se adquieren al celebrar un contrato de arrendamiento, haciendo énfasis en base a las doctrinas y jurisprudencias analizadas, el hecho que al hacer uso del bien una vez fenecido el título o finalizado el contrato, debe requerirse la devolución del bien por el arrendador, para que pueda extinguirse el contrato, y el arrendatario no pase a ser ocupante precario, sino conllevaría al proceso judicial de no conseguir una conciliación.

**TERCERO.** – Se recomienda que se cree una norma que brinde facultades a las notarías, para que al celebrar un contrato de arrendamiento entre las partes se especifique en una de sus cláusulas que la finalización del contrato sea automático y se entregue las llaves del inmueble al arrendador, para garantizar su propiedad sin perjuicio del mismo.

## REFERENCIAS

- Agudelo Ramírez, Martín (2005). El debido proceso.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5238000>
- Argelich Comelles, Cristina (2017). El arrendamiento forzoso de vivienda.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=146428>
- Arrubla Páucar, Jaime (1990). Contrato de leasing.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5556739>
- Avendaño, Jorge (1986). La posesión ilegítima o precaria.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110241>
- Avendaño Valdez Jorge., Mejorada Chauca Martín, Morales Hervias Rómulo (2013). Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952/12520>
- Bigio Chrem, Jack (1994). El contrato de arrendamiento.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443/11961>
- Cabrejas Guijarro, María del Mar (2005). Desahucio por precario.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7036451>
- Cárdenas Manrique, Christian (2015). Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=3754274>
- Díaz Herrera, Claudio (2018). Investigación cualitativa y análisis de contenido temático, Orientación Intelectual de revista Universum.  
<https://revistas.ucm.es/index.php/RGID/article/view/60813/>
- Del Risco Sotil, Luis Felipe (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6083524>
- Falla Jara, Alejandro (1989). El vencimiento del plazo y la continuación en el uso del bien en el contrato de arrendamiento (arts. 1700 y 1704).  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109998>



Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2011). Los vaivenes jurisprudenciales sobre el precario.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5498991>

Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2013). Acción reivindicatoria y desalojo por precario.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5475834>

Infante Ruiz, Francisco José (2008). El Contrato y Término Esencial.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=349198>

Investigación y Educación en Enfermería (2011). El rigor científico en la investigación cualitativa.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=105222406020>

Kelsen, Hans (1996). ¿Qué es un acto jurídico?

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=38735>

Mark van Hoecke; Francisco M. Mora Sifuentes (trad.) (2014). Doctrina jurídica.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5082675>

Marín Vélez, Gustavo Adolfo (2004). El vencimiento del contrato de la prorroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5237976>

Molina Roig, Elga (2017). Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=171483>

Ratio Juris (2013). Implicaciones Jurídicas de la Expiración del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana y de Local Comercial.

<https://www.redalyc.org/busquedaArticuloFiltros.oa?q=vencimiento%20del%20contrato%20de%20arrendamiento>

Revista de Derecho (2015). Construcción y renovación del sentido de la línea jurisprudencial sobre el artículo 241, numeral 1 de la Constitución Política de 1991.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85138494009>

Revista de Derecho Privado (2009). La terminación unilateral del contrato por incumplimiento.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537591003>

Revista de Derecho Privado (2008). La terminación unilateral del contrato de derecho privado. Pág. 14

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537590002>

Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas (2010). El uso de las TC en el proceso judicial: una propuesta de justicia en línea.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=151416945005>

Revista Facultad de Jurisprudencia (2018). ¿La constancia de posesión y/o una licencia de construcción justifican la posesión y por ende no deviene en precario?

<https://www.redalyc.org/busquedaArticuloFiltros.oa?q=desalojo%20por%20ocupaci%C3%B3n%20precaria>

Revista INVI (2018). Precariedad urbana, desalojo y vivienda en el centro histórico de Lima.

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/258/25859791002/index.html>

Valdés López, Emiro Carlos (2009). La provisionalidad y la facultad discrecional de la administración en el ordenamiento jurídico colombiano.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3061766>

Villanueva Alarcón (2018). ¿La constancia de posesión y/o una licencia de construcción justifican la posesión y por ende no deviene en precario?

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/6002/600263743015/index.html>

Vniversitas (2003). El leasing y su configuración jurídica. Pág. 106.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82510620>

Vniversitas (2003). El proceso y el debido proceso.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82510622>

Wong, Julio Martin (1989). El Precario.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110033>

Alor Gonzales, Dubar Harvey (2018). El proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de arrendamiento.

[https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/USPE\\_91e34da3ffdc8bc72dac17ed1ffeab8b/Details](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/USPE_91e34da3ffdc8bc72dac17ed1ffeab8b/Details)

Carpio Fernández, Jarumy Yuriko (2018). Deficiencias normativas en el Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.

<http://hdl.handle.net/20.500.12423/1577>

García Barrera, Dely Katherine (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

<https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/2972934>

Naveda de la Cruz, Katteryn Yessenia (2018). "Ausencia de motivación en la sentencia de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de Huamanga".

[https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNSJ\\_f64f015a65dc2468036284dccef5c7b1](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNSJ_f64f015a65dc2468036284dccef5c7b1)

Código Civil. Edición: mayo 2015. Juristas Editores. Págs. 369-379

El Contrato de Arrendamiento. Gunther Gonzales Barrón, Luis Leiva Fernández. Gaceta Jurídica.

Diccionario Jurídico Elemental. Guillermo Cabanellas de Torres. Edición 2011.

Gerencia.com. Terminación del contrato de arrendamiento (2020).

<https://www.gerencie.com/terminacion-del-contrato-de-arrendamiento.html#:~:text=El%20contrato%20de%20arrendamiento%20C%20as%3%AD%20como%20se%20firma,unilateralmente%20por%20el%20arrendador%20o%20por%20el%20arrendatario>

Certicalia. La Renovación o prórroga en el contrato de alquiler.

<https://www.certicalia.com/blog/renovacion-prorroga-contrato-alquiler#:~:text=Si%20el%20contrato%20de%20arrendamiento%20tiene%20una%20duraci%C3%B3n,realizar%C3%A1%20una%20pr%C3%B3rroga%20t%C3%A1cita%20hasta%20el%20cuarto%20a%C3%B1o>

Repositorio de Tesis USAT. Universidad Católica de Santo Toribio de Mogrovejo (2018).

[http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)

TESIS FINAL ANITA.pdf (2014).

<https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA.pdf>

Repositorio Digital – Universidad Nacional de Loja/ Unidad de Educación a Distancia/ UED (2013).

<https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/872>

T-UCE-0013-Ab-312.pdf (2015).

<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/4958/1/T-UCE-0013-Ab-312.pdf>

lp. Pasión por el Derecho. Aspectos contractuales y registrales en el contrato de arrendamiento (2021).

<https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>

Estudio Aníbal Torres- Abogados. Posesión Precaria.

[https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion\\_precaria.html](https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html)

**ANEXO 3.**

**MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN**

**Título: “El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB CATEGORÍAS	FUENTES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendador como ocupante precario en el Perú.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>1.- Establecer el tipo de proceso judicial del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendador como ocupante precario en el Perú.</p> <p>2.- Determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendador como ocupante precario en el Perú.</p>	<p>1.- El término del contrato de arrendamiento</p> <p>2.- El arrendatario como ocupante precario</p>	<p>El término del contrato de arrendamiento se da cuando se da por finalizado un acuerdo entre las partes de un bien por el cual se hizo efectivo una renta.</p> <p>El ocupante precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo, o porque el que tenía ha culminado.</p>	<p>1.-Proceso judicial del término del contrato de arrendamiento</p> <p>2.-Características del contrato de arrendamiento</p> <p>3.-La causal del término del contrato de arrendamiento</p> <p>4.-Ocupación precaria al terminar el contrato de arrendamiento</p>	<p>Código Civil</p> <p>Código Procesal Civil</p> <p>Universidades con carreras de Derecho en Lima</p> <p>Diario Oficial El Peruano</p> <p>Abogados en materia civil</p> <p>Artículos científicos indexados</p>	<p><b>TÉCNICAS:</b></p> <p>-Entrevista estructurada</p> <p>-Análisis Documental</p> <p><b>INSTRUMENTOS:</b></p> <p>-Guía de entrevista</p> <p>-Guía Análisis de Fuente Documental</p>



ANEXO 4

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**Título:** “El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”.

**Entrevisto/a:** .....

**Cargo/profesión/grado académico:** .....

**Institución:** .....

**Objetivo general**

Analizar el término de contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú.

**1. De acuerdo con la experiencia ¿De qué manera el término de contrato de arrendamiento debe proceder en razón a la imagen del ocupante precario en el Perú?**

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

**2. En su opinión ¿Qué características debe tener un término de contrato de arrendamiento?**

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

**3. De acuerdo con la experiencia ¿Cómo puede el arrendador recuperar el bien cuando el arrendatario se convierte en ocupante precario?**

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

**Objetivo específico 1**

Establecer el tipo de proceso judicial del término de contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú.

**4. En su opinión** ¿Qué tipo de proceso judicial debe realizarse al término de contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?

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

**5. De acuerdo con la experiencia** ¿En qué plazo de tiempo se debe iniciar un proceso judicial al término del contrato de arrendamiento?

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

**6. De acuerdo con su opinión** ¿En qué momento el arrendatario se convierte en un ocupante precario?

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

**Objetivo específico 2**

Determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú.

7. **En su opinión** ¿Qué tipo de causal de término arrendamiento debería darse en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú?

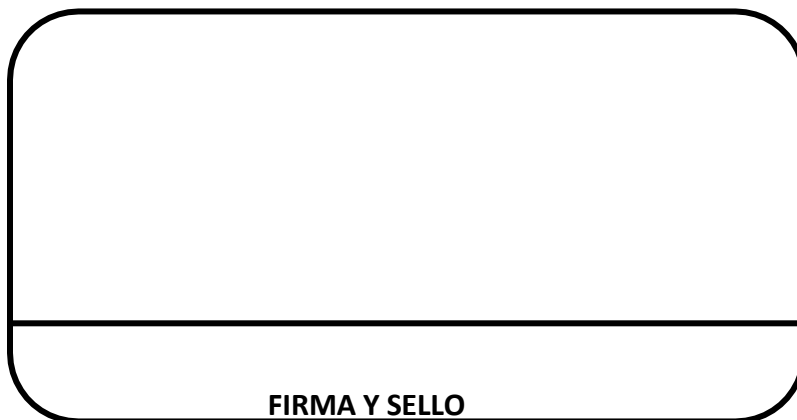
.....  
.....  
.....

8. **De acuerdo con su experiencia** ¿Cómo puede el arrendador finalizar el contrato de manera unilateral a causa de que el arrendatario incumpla con sus obligaciones?

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

9. **De acuerdo con su opinión** ¿De qué manera el arrendatario como ocupante precario puede llegar a un acuerdo con el arrendador?

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



**FIRMA Y SELLO**





**ANEXO N° 05**

**GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** “El Término del Contrato de Arrendamiento en Razón a la Imagen del Arrendatario como Ocupante Precario en el Perú”

**Autores:**

**Fecha:**

---

**Objetivo General:** “Analizar el término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”

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



**GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** “El Término del Contrato de Arrendamiento en Razón a la Imagen del Arrendatario como Ocupante Precario en el Perú”

**Autores:**

**Fecha:**

---

**Objetivo Específico N° 1:** “Establecer el tipo de proceso judicial del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”

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



**GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** “El Término del Contrato de Arrendamiento en Razón a la Imagen del Arrendatario como Ocupante Precario en el Perú”

**Autores:**

**Fecha:**

---

**Objetivo Específico N° 2: “Determinar la causal del término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú”**

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

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: VARGAS HUAMÁN, Esaú  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesor de Tesis de la Universidad César Vallejo-Filial Lima.  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

### II. Autores de Instrumento: Salas Ripas, Hilda Consuelo y Vargas Urbina, Hugo Francisco Manuel

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	Este 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

SI
-

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

92 %
------

Lima, 20 de marzo del 2021.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No 31042328 Telf.: 963415453

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Ludeña Gonzales Gerardo Francisco.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: INVESTIGADOR – DOCENTE DE LA UNIVERSIDAD CESAR
- 1.3. VALLEJO.
- 1.4. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA – TESIS.
- 1.5. Autor de Instrumento: Hugo Francisco Manuel VARGAS URBINA, Hilda Consuelo SALAS RIPAS

### 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	Este 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

SI
-----

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%
-----

Lima, .....del 2021.



Gerardo F. Luján González  
ABOGADO  
CAL 19211 CAA 347

---

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 28223439

ORCID: 0000-0003-4433-9471

RENACYT: P0103573 – Carlos Monge Medrano – Nivel IV

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

- 1.1. Apellidos y Nombres: Laos Jaramillo Enrique Jordán  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesor de Tesis de la Universidad César Vallejo-Filial Lima  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista  
 1.4. Autores de Instrumento: Hugo Francisco Manuel VARGAS URBINA, Hilda Consuelo SALAS RIPAS

**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	Este 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

SI
/

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95%

Lima, 30 de marzo del 2021.

*Enrique Jordán Laos Jaramillo*  
**Enrique Jordán Laos Jaramillo**  
 ABOGADO DE LIMA  
 Registro CAL 45000  
 Dr. en Derecho

*Enrique Jordán Laos Jaramillo*  
**Dr. ENRIQUE JORDAN LAOS JARAMILLO**  
 DNI N°09911151 Telf.: 997201314