



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**Abogada**

Incorporación del subsidio económico de arriendo por parte del Estado para favorecer al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

**AUTORAS:**

Ramírez Vásquez, Adita Yajaira (ORCID [0000-0003-4715-0500](https://orcid.org/0000-0003-4715-0500))

Sandoval Flores, Charito Yanelly (ORCID [0000-0002-9284-7107](https://orcid.org/0000-0002-9284-7107))

**ASESORA:**

Mg. Saavedra Silva, Luz Aurora (ORCID [0000-0002-1137-5479](https://orcid.org/0000-0002-1137-5479))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual.

**CHICLAYO – PERÚ**

2021

## **DEDICATORIA**

**(RAMÍREZ VÁSQUEZ, ADITA YAJAIRA)**

*A Dios porque todo lo podemos con su fortaleza, sin él no es posible nada.*

*Dedico mi tesis a mis padres por ser mi pilar fundamental y haberme apoyado incondicionalmente, pese a las adversidades e inconvenientes que se presentaron.*

*Agradezco a los todos docentes que, con su sabiduría, conocimiento y apoyo, motivaron a desarrollarme como persona y profesional en la Universidad*

**(SANDOVAL FLORES, CHARITO YANELLY)**

*En estas líneas quiero agradecer a todas las personas que hicieron posible esta investigación y que de alguna manera estuvieron conmigo en los momentos difíciles, alegres, y tristes. Estas palabras son para ustedes.*

*A mis padres por todo su amor, comprensión y apoyo, pero sobre todo gracias infinitas por la paciencia que me han tenido. No tengo palabras para agradecerles las incontables veces que me brindaron su apoyo en todas las decisiones que he tomado a lo largo de mi vida, unas buenas, otras malas, otras locas.*

*Gracias por darme la libertad de desenvolverme como ser humano*

## **AGRADECIMIENTO**

**(RAMÍREZ VÁSQUEZ, ADITA YAJAIRA)**

*Agradecer a Dios, por haberme guiado por este transcurso de una etapa tan bonita e importante en mi vida.*

*Así mismo, a mis asesores, por la paciencia y el apoyo constante durante este proceso profesional*

*A mi familia, porque durante estos años de carrera sentí su apoyo incondicional.*

**(SANDOVAL FLORES, CHARITO YANELLY)**

*Primeramente, agradezco a la Universidad Cesar Vallejo por haber permitido que sea parte de dicha institucional y poder terminar mi carrera.*

*A mis docentes por compartir conmigo sus conocimientos y a mis padres; quienes son el motor y motivo en mi vida*

## Índice de contenidos

CARÁTULA .....	i
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO .....	3
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	iv
ÍNDICE DE TABLAS .....	v
ÍNDICE DE FIGURAS .....	vi
ÍNDICE DE ABREVIATURAS .....	vii
RESUMEN .....	viii
ABSTRACT .....	ix
INTRODUCCIÓN .....	1
MARCO TEÓRICO .....	4
METODOLOGÍA .....	23
Tipo y diseño de investigación .....	23
Variables y operacionalización .....	23
Población, muestra y muestreo .....	25
Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	26
Procedimientos .....	26
Método de análisis de datos .....	26
Aspectos éticos .....	26
RESULTADOS .....	27
DISCUSIÓN .....	36
CONCLUSIONES .....	40
RECOMENDACIONES .....	41
PROPUESTA .....	42
REFERENCIAS .....	
ANEXOS .....	

## Índice de tablas

<b>TABLA 1:</b> CONDICIÓN DE LOS ENCUESTADOS .....	27
<b>TABLA 2:</b> ¿Cree Ud. que el Estado debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación? ..	28
<b>TABLA 3:</b> ¿Cree Ud. que este subsidio se deba otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad? .....	29
<b>TABLA 4:</b> ¿Cree Ud. que la llegada del COVID-19 ha generado conflictos en las relaciones contractuales? .....	29
<b>TABLA 5:</b> Frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales ¿Considera Ud. que se debería emitir una norma que intente solucionar los conflictos de desalojo por falta de pago en la crisis sanitaria? .....	30
<b>TABLA 6:</b> ¿Cree Ud. qué en caso de aplicarse este subsidio, se debería dar solo a las personas que perdieron su empleo, en el periodo de estado de emergencia? .....	31
<b>TABLA 7:</b> ¿Considera Ud. que dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares? .....	32
<b>TABLA 8:</b> ¿Considera Ud. que la creación de un decreto supremo que subsidie a los arrendatarios, sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial? .....	33
<b>TABLA 9:</b> ¿Cree Ud. que el Estado debería tomar como ejemplo legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad? .....	34

## Índice de figuras

<b>FIGURA 1:</b> CONDICIÓN DE LOS ENCUESTADOS .....	27
<b>FIGURA 2:</b> ¿Cree Ud. que el Estado debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación? ..	28
<b>FIGURA 3:</b> ¿Cree Ud. que este subsidio se deba otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad? .....	29
<b>FIGURA 4:</b> ¿Cree Ud. que la llegada del COVID-19 ha generado conflictos en las relaciones contractuales? .....	29
<b>FIGURA 5:</b> Frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales ¿Considera Ud. que se debería emitir una norma que intente solucionar los conflictos de desalojo por falta de pago en la crisis sanitaria? .....	30
<b>FIGURA 6:</b> ¿Cree Ud. qué en caso de aplicarse este subsidio, se debería dar solo a las personas que perdieron su empleo, en el periodo de estado de emergencia? .....	31
<b>FIGURA 7:</b> ¿Considera Ud. que dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares? .....	32
<b>FIGURA 8:</b> ¿Considera Ud. que la creación de un decreto supremo que subsidie a los arrendatarios, sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial? .....	33
<b>FIGURA 9:</b> ¿Cree Ud. que el Estado debería tomar como ejemplo legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad? .....	34

## **Índice de abreviaturas**

CPP -> Constitución Política del Perú

CC -> Código Civil

GN -> Gobierno Nacional

RSH -> Registro Social de Hogares

## **RESUMEN**

La investigación sobre Incorporación del subsidio económico de arriendo por parte del Estado para favorecer al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, se realiza a efecto que el gobierno peruano declaró el Estado de Emergencia Nacional a consecuencia de la COVID-19; la cual trajo consigo establecer medidas de aislamiento social obligatorio, acarreado que la economía peruana se vea afectada.

El objetivo de esta investigación es brindar resguardo por motivos de fuerza mayor tanto al arrendador como al arrendatario, los cuales se ven imposibilitados de cumplir sus obligaciones, en ese mismo contexto aportar a la comunidad una alternativa de solución a este problema, siendo esta la incorporación de un precepto jurídico que ampare la entrega de subsidio económico de arriendo por parte del Estado a familias que pertenezcan a la población vulnerable a nivel nacional.

Las personas beneficiadas con esta investigación serán tanto los arrendatarios que reciban este subsidio económico como los arrendadores, ya que al arrendatario le permitirá cumplir con sus obligaciones de pagos de renta de manera puntual y al arrendador percibir su ingreso económico de manera mensual para cubrir sus necesidades básicas; todo ello a fin de proteger a ambas figuras jurídicas en el estado de emergencia.

### **Palabras claves:**

Desalojo, subsidio económico, incumplimiento de obligaciones



## **ABSTRACT**

The investigation on Incorporation of the economic rent subsidy by the State to favor the fulfillment of the tenant's obligations, is carried out to the effect that the Peruvian government declared the State of National Emergency as a result of COVID-19 which brought about establishing measures of compulsory social isolation, causing the Peruvian economy to be affected.

The objective of this investigation is to provide protection due to force majeure to both the landlord and the tenant, who are unable to fulfill their obligations, in the same context to provide the community with an alternative solution to this problem, this being the incorporation of a legal precept that protects the delivery of economic rent subsidy by the State to families that belong to the vulnerable population at the national level.

The people benefiting from this research will be both the tenants who receive this economic subsidy and the landlords, since the tenant will allow the tenant to meet their rent payment obligations in a timely manner and the landlord to receive his economic income on a monthly basis to cover his needs. basic; all this in order to protect both legal figures in the state of emergency.

### **Keywords:**

Eviction, financial subsidy, breach of obligation.

## I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, a nivel mundial se está viviendo una crisis económica y sanitaria, a causa de la pandemia por el COVID-19; de esta coyuntura mundial, el Perú no es ajeno a dicho dilema, ya que terriblemente ese virus se apoderó del país, originando que el Presidente de la República del día 15 de marzo de 2020, el ingeniero Martín Vizcarra Cornejo, dictara ciertas medidas de protección a la nación, ordenando el aislamiento social obligatorio, provocando incertidumbre en la mayoría de los peruanos, siendo mayor aún la preocupación por la deficiencia sanitaria, crisis económica, problemas en la educación básica escolar, entre otros.

Desde que se ordenó estado de emergencia en Perú, la población, en su mayoría, se ha visto afectado en el cumplimiento de sus obligaciones, siendo específicos, se puede afirmar que dicha población es de economía media y baja; unos de los tantos conflictos que originó el estado de emergencia son el incumplimiento de obligaciones de los contratos de arrendamiento, debido a que tanto el arrendatario como el arrendador dejaron de percibir ingresos a causa de la pandemia, provocando en ciertas ocasiones la expulsión de arrendatarios y en casos más trágicos la pérdida directa de la posesión de la vivienda por término de contrato.

Ante este problema, el Gobierno Nacional expidió decenas de decretos en busca de una solución inmediata y efectiva, en esta propuesta de solución se evaluó el sector inmobiliario en cuanto a contratos de arrendamiento, mientras que los Gobiernos Locales emitieron ordenanzas y decretos de alcaldía a fin de otorgar beneficios tributarios y no tributarios; sin embargo, dichas medidas se consideran ineficientes, toda vez que el problema aún está presente.

Una de las obligaciones del arrendatario, es hacer efectivo el pago de manera puntual en el lugar y plazo pactado, que en su defecto será en su domicilio, asimismo se encuentra obligado a cancelar puntualmente los servicios públicos suministrados a beneficio del bien; como se sabe, el contrato de arrendamiento puede finalizar a causa de que el arrendatario no pague la contraprestación de dos meses y esté cursando quince días más (Código Civil, 2020), razón por la

cual, la mayor incertidumbre de los arrendatarios es que se les presenten diferentes situaciones que los impida cumplir su obligación del pago de renta; mientras que la del arrendador es depender únicamente del alquiler de sus bienes inmuebles y que sus arrendatarios no puedan cumplir con el pago.

Como es de verse en párrafos anteriores, ambas figuras son perjudicadas, motivo por el que se debe implementar una medida temporal que favorezca a ambos, que no los coloque en un estado de desprotección al menos hasta que se dé por finalizada el estado de emergencia.

Ante la problemática descrita, es necesario el desarrollo del presente trabajo de investigación, con el propósito de aportar a la comunidad una alternativa de solución a este problema, siendo esta la incorporación de un precepto jurídico que ampare la entrega de subsidio económico de arriendo por parte del Estado a las familias que pertenezcan a la población vulnerable a nivel nacional según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares; favoreciendo de tal manera al arrendatario en el cumplimiento de su obligación de pago y al arrendador en la generación de ingresos para su subsistencia.

De esta manera, es que se presenta el siguiente planteamiento del problema, el mismo que consiste en una pregunta que de sentido y forma a las ideas descritas, la pregunta es ¿En qué medida el subsidio económico de arriendo por parte el Estado, favorece al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario?

Para tal efecto, se presenta la siguiente justificación. El presente estudio, se realiza porque resulta primordial darle solución al conflicto de incumplimiento de obligaciones del arrendatario, toda vez que a un gran porcentaje le ha tomado un cierto periodo notorio hacer efectivo el pago de la renta, o lo que es peor aún, no han cancelado en ningún momento el monto pactado, perjudicando de tal manera al arrendador, ya que, en su mayoría, dependen únicamente de ese ingreso.

Es así, que esta investigación tiene por finalidad incorporar un precepto jurídico que brinde solución al incumplimiento de obligaciones del arrendatario, la misma que estará bajo previa evaluación económica según el Registro Social de

Hogares, dicho objetivo se evidencia al proponer un Decreto Supremo que disponga el otorgamiento de dinero a las familias que pertenezcan al grupo de población vulnerable.

Los beneficiarios de esta investigación serán tanto los arrendatarios que reciban este subsidio económico como los arrendadores, ya que al arrendatario le permitirá cumplir con sus obligaciones de pago de renta de manera puntual y al arrendador le permitirá percibir su ingreso económico de manera mensual para cubrir sus necesidades básicas; todo ello a fin de proteger a ambas figuras jurídicas en el estado de emergencia.

El objetivo general del presente estudio es:

Analizar en qué medida el subsidio económico de arriendo por parte del Estado, favorece al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Los objetivos específicos son:

- a) Reconocer los factores que originan la falta de cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.
- b) Identificar los criterios de valoración que se debe tomar en cuenta para otorgar el subsidio económico a los arrendatarios.
- c) Proponer la incorporación de un Decreto Supremo que regule el subsidio económico por parte del Estado a los arrendatarios en estado de emergencia.

Para darle cumplimiento a objetivos previamente diseñados, se plantea la siguiente hipótesis:

El subsidio económico de arriendo por parte del Estado, favorece al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario porque le permitirá pagar la renta de manera puntual; y con ello el arrendador recibirá su ingreso económico mensual a fin de cubrir sus necesidades básicas de subsistencia.

## II. MARCO TEÓRICO

A nivel internacional, se tiene los siguientes antecedentes:

Leguizamón (2014), en su tesis titulada “El desalojo en el contrato de arrendamiento; un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Católica de Colombia, en su primera conclusión, señala:

“[...] en Colombia se da una alta protección a sus derechos y garantías, aun sobre los derechos que tiene el dueño del bien inmueble arrendado [...]”. (p. 46)

Considerando lo dicho por el tesista Leguizamón, es posible afirmar que el desalojo dentro del contrato de arrendamiento en Colombia, privilegia al arrendatario sobre los derechos que pueda tener el arrendador, debido a que prevalece la posesión sobre la titularidad del bien inmueble.

Flores (2016), en su tesis titulada “Análisis comparado del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del Nuevo Código Procesal Civil Boliviano”, para obtener el Diploma Superior en Derecho Procesal Civil en la Universidad Andina Simón Bolívar, en su segunda conclusión, dice:

“[...] la nueva estructura del Código Procesal es muy efectiva, tanto en el procedimiento como para la disminución de la carga procesal, pese a que tiene poco tiempo de vigencia”. (p. 52)

Según lo referido por Flores, en el año 2016, se considera que en Bolivia el proceso de desalojo es más rápido, debido a que son partícipes de dicho proceso: el actor, el demandado y el juzgador, de tal forma que la solución al conflicto es respaldada por un tercero imparcial representante del Estado.

Santamaría (2015), en su tesis titulada “El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Técnica de Ambato, en su tercera conclusión, sostiene:

“A pesar de que los contratos son acuerdos de voluntades de las partes, muchas veces las estipulaciones plasmadas en los mismos no son respetadas, y en ese momento es necesario plantear un proceso de terminación de contrato ante la autoridad competente, con la finalidad de que se reconozcan y protejan los derechos del arrendador [...]”. (p. 74)

Si bien se menciona que, un contrato es un pacto entre dos o más personas plasmando sus ideales y/o voluntades, por diferentes razones, estas muchas veces no son cumplidas, motivo por el cual se acude a un tercero imparcial para resolver el conflicto con la única finalidad de que proteja el interés de ambos.

A continuación, se presenta a los trabajos previos a nivel nacional:

Naveda (2018), en su tesis titulada “Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de Huamanga”, para obtener el título profesional de abogada en la Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, en su primera conclusión, señala:

“La violación al principio de la razón suficiente (aplicación de la lógica jurídica) conjuntamente con el escaso desarrollo jurisprudencial sobre desalojo por ocupante precario explican ser uno de los factores por los cuales los jueces incurren en la emisión de sentencias con motivación insuficiente [...]”. (p. 188)

El escaso desarrollo jurisprudencial sobre el proceso de desalojo en el Perú, hace que el juez resuelva con su criterio personal, ya dicho principio es válido, más aún si es respaldada la norma jurídica; sin embargo, no se comparte la opinión, debido a que se considera que toda resolución debe tener motivación jurisprudencial que respalde la resolución de cualquier magistrado.

Soto (2019), en su tesis titulada “La falta de uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro”, para obtener el grado master en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo en la Universidad de Piura, en su segunda conclusión, comenta:

“La legislación peruana comprende tres tipos de procesos de desalojo: 1º) el “desalojo ordinario”, regulado en los artículos 546 inciso 4, y 585 a 593 del Código Procesal Civil; 2º) el “desalojo express”, por la invocación de la previa estipulación de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento [...]; y, 3º) el “Proceso Único de Ejecución de Desalojo”, regulado en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo N° 1177 [...]”. (p. 67)

Según la norma jurídica peruana, se tiene tres tipos de desalojos, el desalojo ordinario, desalojo express y proceso único de ejecución de desalojo, anexo a ello se tiene la reivindicación como un mecanismo dirigido a la restitución de la posesión del bien inmueble por parte de la persona que no cuenta con un título posesorio.

Puscan (2020), en su tesis titulada “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, en su segunda conclusión, afirma:

“En virtud de las normas del arrendamiento, es imprescindible que el arrendador decida previamente resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien, de lo contrario este (arrendatario) conserva el título que legitima su posesión, aunque se encuentre moroso respecto de su obligación de pagar la renta”. (p.82)

Resaltando lo dicho por Puscan, se comenta que, del análisis realizado a las distintas causales de desalojo, se ha logrado evidenciar que, a excepción de la falta de pago, en las demás causales si existe obligación de restituir el bien.

A nivel local, se tiene los siguientes trabajos de investigación:

Cajusol (2018), en su tesis titulada “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, en su primera conclusión, revela:

“Los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no responden a la efectiva protección del derecho de los arrendadores cuando el arrendador deviene en precario - conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil [...]”. (p. 104)

La norma jurídica actual, a lamento de la población, no vela por el derecho de los arrendadores cuando el arrendador deviene en precario.

Saavedra (2019), en su tesis titulada “Los aspectos jurídicos civiles de la ocupación precaria y el derecho a la propiedad en la provincia de Chiclayo en el año 2018”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Particular de Chiclayo, en su primera conclusión, dice:

“La Posesión, es un derecho real de relevante importancia. Tiene singular trascendencia en el patrimonio de las personas. Es, pese a ello, un tema complejo, y para su cabal comprensión, se requiere de un estudio cuidadoso, no-solo respecto a su evolución en la historia, sino, además, de la regulación normativa vigente, a efecto de poder extraer los instrumentos necesarios que nos permita contribuir a la protección de los derechos patrimoniales de las personas, así como a una justa solución de los conflictos de orden patrimonial”. (p. 102)

Considerando lo referido por el autor, se afirma que la posesión es un derecho real muy importante, debido a que trasciende en el patrimonio de las personas; sin embargo, sigue siendo un tema complejo para estudiar ya que requiere de mucho cuidado para comprender no solo su historia sino también la regulación en la norma jurídica.

Gálvez (2020), en su tesis titulada “El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los Jueces de Paz Letrado”, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad San Martín de Porres filial Chiclayo, en su primera conclusión, dice:

“La condición de arrendatario no se extingue con el sólo vencimiento del contrato, ya que, si el arrendatario permanece en el bien, dicho contrato



se vuelve indeterminado, en razón del título posesorio que otorga la propia norma.". (p. 90)

Se manifiesta que las condiciones del arrendatario no solo expirarán al final del contrato, porque si el arrendatario permanece en la propiedad, el contrato se volverá incierto debido a la propiedad otorgada por la propia especificación.

Para finalizar se exterioriza las trascendentales teorías relacionadas al tema, ya que su forma es fundamental para tener un soporte figurado, siendo estas de mucha importancia para la profunda investigación y amplia realización de esta investigación:

La idea de contrato responde al acuerdo o pacto que, mediante el correspondiente consentimiento, sujeta a dos o más personas respecto de una definitiva conducta de carácter patrimonial; al mismo tiempo, es un mecanismo que origina de derechos y obligaciones en relación a las partes, las cuales mediante su promesa están comprometido a ello. Por haber prestado su consentimiento. (Lasarte, 2009).

Los contratos tienen dos aspectos: estructurales y funcionales; los cuales son de carácter patrimonial y consisten en un intercambio de bienes y/o servicios; en definitiva, el establecimiento de reglas jurídicas vinculantes para lograr fines valiosos como son las necesidades inmediatas y sobre todo a futuro. Concretizando, las personas compran, arriendan, venden, o hasta toman préstamos, por lo que día a día celebran contratos de manera particular, entre estos tenemos: compraventa, mutuo, arrendamiento, etc; los cuales se encaminan a lograr resultados prácticos y económicos con el entendimiento expreso, pleno o presunto que la relación obtendrá un acontecimiento en el ámbito jurídico. (Gunther, 2019).

Asimismo, Duque (2008), define que el contrato es una fuente de obligaciones, las cuales nacen de la voluntad que tienen dos o más personas. Entonces, se puede decir que, el contrato no es más que un acuerdo de voluntades que tiene la fuerza suficiente para poder crear normas jurídicas concretas y particulares. Por otro lado, se manifiesta que, el contrato es una norma de conducta que tiene como fuente la autonomía privada, en el cual las partes hacen uso de su libertad

contractual regulando sus intereses contrapuestos a favor de ulterior satisfacción Vidal (2006).

El contrato como una disciplina que constituye una orden en el cual las partes doblegan su propia conducta. En resumidas cuentas, por contrato, los bienes van siendo intercambiados, es decir, se adquiere y se transmite; además, se establecen ciertos derechos de utilidad de forma limitada, tal es el caso del arrendamiento; asimismo, en los contratos se realizan actividades de crédito y actividades financieras, estos son, los préstamos y los servicios ya sean gratuitos o retribuidos Díez y Ponce (2004).

Se conceptualiza al contrato como una herramienta patrimonial, es decir, que expresa libertad de acción de crear un orden jurídico entre las partes convirtiéndose dicho acuerdo en ley puesto que, se conjugan dos o más libertades Trazegnies (2004).

Según el autor Chrem (1994), determina las siguientes características que tiene un contrato de arrendamiento, las cuales son:

**a)** El contrato consensual: este contrato se lleva a cabo desde que las partes acuerdan voluntariamente y, por consiguiente, se generan obligaciones para cada una de éstas; sin requerirse al contrario de los contratos que son de naturaleza real, el ofrecimiento de la cosa como una premisa a fin de poder formalizar el contrato. Así pues, el contrato lleva a cabo desde el momento en que ambas partes dan su autorización a través de la manifestación de voluntades, esto es, cuando el arrendador llega a acordar en cederle al arrendatario por un determinado tiempo el uso de un determinado bien en lugar de un reintegro de renta que éste debe abonarle.

**b)** El contrato informal, en este contrato las partes tienen la libertad de poder implantar la manera en la que quieren dejar constancia el arrendamiento de todas las clases de bienes. Es preciso decir que, al hablar de este contrato, se puede decir que no es un contrato netamente solemne, pues, para poder llevarse a cabo su celebración se debe establecer una manera determinada cuya inobservancia sea sancionada con nulidad.

**c)** El contrato con prestaciones recíprocas, es aquel que establece obligaciones a cuenta de todas las partes, es decir que, el deudor de la prestación vendría a ser el arrendador y éste tendrá que devolver el bien cedido

temporalmente en uso; y, por consiguiente, el arrendatario vendría a ser el deudor de la prestación, este que consistente en abonar la merced conductiva. La reciprocidad se manifiesta en este contrato, no solamente por las prestaciones sino también por la vinculación que existe entre éstas, es así que, poseen la calidad de prestación y contraprestación.

**d)** El contrato oneroso, el cual implica sacrificios como ventajas tanto para el arrendatario como para el arrendador.

**e)** Contrato conmutativo, es aquel contrato que, desde su formación, cada una de las partes se encuentran en la capacidad de conocer con seguridad cuáles son los beneficios que les generará su celebración.

**f)** El bien materia de contrato, el cual atañe que, el objeto del contrato podría ser un bien inmaterial o un bien material, esto es que, el arrendador podrá arrendar un objeto o cosa corporal al arrendatario, así como un bien incorporal, esto vendría a ser un bien que no puede ser apreciado por los sentidos.

**g)** La cesión del uso, al hablar de este contrato, se dice que en la celebración del mismo no se le atribuye al arrendatario el derecho de poder adueñarse de los beneficios procedentes del bien materia de contrato, de tal manera, es importante mencionar que, el arrendatario no es más que un poseedor y/o la persona que posee y que no hace suyos los frutos. Cabe recalcar que, la obligación principal del arrendador es la cesión del uso del bien, es decir, aquella que se llega a cumplir cuando se entrega el bien y sus accesorios al arrendatario, en el lugar y tiempo acordado.

**h)** El pago de cierta renta: aquí se obliga al arrendatario a pagar la renta, es preciso decir que, la renta no es más que el alquiler, compensación o contraprestación, merced conductiva o canon arrendatario temporal del uso de un bien. Asimismo, la renta debe ser susceptible o determinada. Es importante decir que, si no se hubiera establecido una renta, no se hubiera podido llevar a cabo el arrendamiento por no haberse llegado al acuerdo sobre uno de sus elementos esenciales.

**i)** Duración del arrendamiento: otra característica del contrato de arrendamiento es la duración del mismo, y esto se debe a que se entrega por un período de tiempo el uso de determinable o determinado bien. De tal manera, el tiempo en que dure el contrato dependerá solamente de la voluntad de cada una

de las partes y como se sabe, el arrendamiento se caracteriza por ser temporal. Esta característica está regulada en el artículo 1688º del Código Civil, en donde menciona que el tiempo en que debe durar el arrendamiento no debe exceder de los 10 años.

Cabe decir que, el plazo no debería ni debe exceder los 6 años, solo cuando el bien arrendado le pertenezca a incapaces o entidades públicas,

**j)** Tracto sucesivo: este es un contrato de duración a razón del tiempo, ya que el arrendador tiene la obligación de facilitarle al arrendatario el uso del bien además de que se puede llegar a cumplir a cada momento de manera continua, así como recíprocamente el arrendatario debe cumplir con cancelar la merced conductiva por cada momento en que usa el bien de manera alícuota.

**k)** Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario: Si bien es cierto, existen doctrinarios que respaldan la idea de que el derecho es de naturaleza real, existen otros que opinan de manera contraria, sostienen que solamente se trata de un derecho que es netamente personal. Si se considera si el derecho del arrendatario es de uno u otro carácter, por lo general contesta al análisis que realizan los autores sobre un Derecho Positivo, ya sea extranjero o nacional.

**l)** El arrendamiento y el derecho de uso: en este caso, el arrendatario y el usuario solamente obtienen el derecho de usar el bien, y no el uso de los beneficios que éste pudiera generar.

**m)** El arrendamiento y el Derecho de usufructo: es necesario decir que, existe semejanza entre el contrato de arrendamiento y el derecho de usufructo, toda vez que en ambos son temporales y puede adquirir el derecho de usar un bien que es ajeno, aun cuando sigan siendo el arrendatario y el usufructuario los poseedores inmediatos del mismo.

**n)** El arredramiento y el comodato: según el artículo 1728º del Código Civil, mediante el contrato de comodato el comodante tiene la obligación de entregarle voluntariamente un bien no consumible al comodatario para que éste lo pueda usar por un determinado tiempo o para un determinado fin y, después poder devolverlo.

Se puede decir que esto es muy parecido al arrendamiento. Es notorio que, del concepto legal de ambos contratos se puede resaltar la discrepancia más importante entre ellos, la cual es: mientras que el arrendador posea el derecho

de recibir la contraprestación por parte del arrendatario esto es, una determinada renta; el comodante se encuentra en la obligación de entregar el bien sin contraprestación a cambio. Esto no vendría a ser más que, un contrato a título gratuito. Y como última característica del contrato del arrendamiento.

**ñ)** El arrendamiento establece obligaciones para ambas partes: a causa de la celebración del contrato de arrendamiento se llegan a crear obligaciones con prestaciones de dar: como primera obligación está la del arrendador, la cual consiste en que dicho arrendador deberá de entregar el bien en uso al arrendatario; y, como segunda obligación está la del arrendado de abonarle una renta al mencionado arrendador. De esta forma, el arrendatario se convierte en acreedor ante el arrendador en la obligación de entrega, mientras que el arrendador a su vez, se convierte en acreedor de la renta.

Según Gunther (2019). El contrato tiene como objetivo regularizar el cambio y retribución de bienes o servicios en la sociedad, y para su funcionalidad tenemos los siguientes principios: libertad, igualdad, patrimonialidad y normatividad. De este modo los pactos entre dos individuos cuentan con el presupuesto moral y jurídico para hacerlo vinculante y exigible; al mismo tiempo ofrecen seguridad jurídica e incentivan el desarrollo de la sociedad y la creación de riqueza.

Asimismo, describe los principios del contrato:

**a)** Principio de la autonomía de la voluntad: este principio se basa en la voluntad interna que tiene del sujeto contrayente de obligaciones al momento de contraer un contrato con otro u otro sujeto.

**b)** Principio de la buena fe: es conocido como el propósito de proceder con honestidad conforme a ley y la conciencia moral al momento de firmar o llevar a cabo un contrato entre el deudor y el acreedor.

La idea de contrato involucra el reconocimiento y la existencia de un proceso recíproco, por tal motivo se solicita la voluntad concurrente de las partes, en la que uno no se impone al otro, si no se comercializa el acuerdo o el consentimiento que en forma explícita manifiesta la libertad e igualdad de ambas partes (Cherem, 1994). El acuerdo es la particularidad misma de la contratación, y generalmente sus bases responden a las relaciones igualitarias, más no de imposición (Gunther, 2019).

Anteriormente el acuerdo informal no generaba obligaciones en los sistemas que aún no abandonan el origen religioso, sacralidad y el formalismo exagerado, peor se provocó el dilema cuando las relaciones comerciales empezaron a prosperar, ya que el intercambio profesional exige rapidez y simplicidad en las operaciones. El derecho civil moderno protege el principio consensual en la contratación, esto es, para la formación del contrato y su efecto vinculante, solo basta el consentimiento expreso por las partes, pudiendo ser de forma verbal, escrita o por actuaciones. (Gunther, 2019).

Según Gonzales (2019), refiere que las obligaciones esenciales que debe tener el arrendador, se dice que, las obligaciones de las partes se pueden determinar a través de la vía normativa, y no a través de la metafísica, por lo tanto, la obligatoriedad de los contratos no es más que aquella que impone la obligación que deben tener los contratantes a cumplir lo establecido en el contrato. Dicha obligatoriedad de los mismos, se encuentra ligada a la voluntad contractual que existe entre las partes de entregar el bien en favor del arrendatario.

Como primer punto a cerca de la obligatoriedad, es preciso mencionar: a) la obligación de entrega, la cual no es más que el hecho jurídico voluntario en el cual el control del bien pasa del antiguo al nuevo poseedor ya sea por puesta a disposición o por recepción.

El hombre es un ser económico, ya que desde su nacimiento tiene la necesidad de subsistencia, la satisfacción de ese interés se transfiere desde el sentido religioso a la moral hacia el derecho; es así que se menciona que el contrato cumple su función de intercambio y asignación de bienes en la sociedad, a través del reconocimiento de ciertos principios que permiten su funcionalidad; estos son: libertad, igualdad, patrimonialidad y normativista (Gonzales y Leiva, 2019). Se cuenta que en Inglaterra, en tiempos anteriores, se dio el surgimiento del capitalismo comercial, iniciando así el proceso del cambio agrario dando un enfoque relacionado al desalojo violento de los campesinos respecto a sus tierras y las leyes, esto produjo un desbalance económico y mayor aumento en la violencia entre ambas partes, provocando así la ilegalidad de posesión y a efectos se dio origen a la promulgación del "Estatus de usos caritativos" con la finalidad de valorar las tierras natales (Tinoco, Arango y Benavides, 2012). Antes de definir arrendamiento, es importante precisar que los contratos reales otorgan

un efecto de cuatripartición de las obligaciones extracontractuales, calificando la falta de pago por incumplimiento de la parte deudora, generando una acción personal estrictamente restitutoria respecto al pago debido a la causa de obligación real extracontractual, con la finalidad de evitar recurrir al uso del acto ilícito que engendra en la obligación de las partes (Wegmann, 2018).

Ahora bien, el término arrendamiento, tiene descendencia Romana, la misma que fue dirigida por el derecho español y francés, esta figura se desprende del comportamiento agrícola; el arrendamiento es una relación entre dos partes, basadas en condiciones y/o acuerdos, esta figura se da cuando el propietario de un bien inmueble cede un bien inmueble su uso y disfrute a otra persona con el fin de recibir un pago, llamada renta, esta figura es denominada colonialmente alquiler, por mucho tiempo fue materia de conflicto entre propietarios e arrendatario; es así que se menciona que el arrendamiento genera obligaciones por ambas partes (Bigio, S/A).

Considerando lo dicho por el autor, es posible afirmar que el arrendamiento es un acuerdo contractual entre dos partes, donde se produce un traspaso de uso y disfrute de un bien inmueble por un tiempo determinado y pactado por las partes, a cambio de dicho uso y disfrute se realiza una contraprestación, la misma que es fijada por acuerdo de las partes. En la práctica, se tiene que la contraprestación puede ser dinero o en especie, de ser el caso que sea en dinero, este puede ser abonado una sola vez o en forma fraccionada, en caso de ser en especie dependerá de lo pactado.

La regulación jurídica del contrato de arrendamiento en el Código del año 1984, separó tanto de la sistemática romana, como la de la primera codificación, por tanto, el tipo contractual comprende exclusivamente la cesión de uso de los bienes, ello descrito en el artículo 1666° del Código Civil:

“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida”.

Pese a ello, las locaciones de servicios y de obras, que cuentan con moldes legales autónomos, según el artículo 1764 del Código Civil:

“Por la locación de servicios el locador se obliga, sin estar subordinado al comitente, a prestarle sus servicios por cierto tiempo o para un trabajador determinado, a cambio de una retribución”.

Así como también, el artículo 1771° del Código Civil:

“Por el contrato de obra el contratista se obliga a hacer una obra determinada y el comitente a pagarle una retribución”.

Considerando lo descrito, es que se puede presentar los siguientes elementos: bien mueble o inmueble – no consumible, renta y temporalidad de la relación. Al realizarse un contrato de arrendamiento permite que el arrendatario ocupe y use el bien inmueble durante un tiempo determinado, ambas partes pueden fijar responsabilidad, una vez que firmen el contrato, estas inician una relación contractual. El proceso de arrendamiento se formaliza con la celebración del contrato de arrendamiento o alquiler, este contrato establece condiciones, derechos y deberes.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser consensual, informal, de prestación recíproca, oneroso, conmutativo, bien materia de contrato, cesión del uso (Gonzales y Leiva, 2019).

Se considera que dicho contrato se desarrolla con un carácter consensual porque el perfeccionamiento de la celebración del contrato solo requiere del consenso de voluntades en cualquier forma, sea verbal o escrita o conducta significativa; es de prestaciones recíprocas debido a que el contrato origina prestaciones para ambas partes, que se relacionan en forma correlativa, interdependiente o mutua, por lo que la obligación en favor de uno se vincula simétricamente con la obligación en favor de otro; de igual forma, es un contrato oneroso, toda vez que tiene una economía propia, en el sentido que a veces la ventaja que obtiene una de las partes exige un sacrificio patrimonial, en cuyo caso el contrato será oneroso, pues existe equilibrio material (Wegmann, 2018). Asimismo, se considera que el contrato de arrendamiento es conmutativo, ya que, al ser de carácter oneroso, permite la sub clasificación entre actos conmutativos y aleatorios; conmutativo implica que la magnitud de las prestaciones se encuentra determinada desde la celebración del acto, por lo que las partes no corre riesgo jurídico o económico, es aleatorio porque implica que esa magnitud varía por cuestiones de azar.

Por otro lado, se menciona que el arrendamiento tiene como presupuesto la existencia de una necesidad que se prolonga en el tiempo, el interés de las partes solo puede satisfacerse por medio de una obligación que se prolonga en el



tiempo; en ese sentido, el fin del contrato solo puede cumplirse si es que el arrendatario usa el bien en forma continuada, durante el lapso temporal pactado (Gonzales y Leiva, 2019).

Las partes del contrato del arrendamiento son los siguientes:

**Sujetos.** La posición jurídica de arrendador y arrendatario les corresponde a todos los sujetos de derecho, esto son sujetos de imputación normativa con característica apta para ser titular de derechos y obligaciones, lo que comprende a las personas naturales, personas jurídicas, sujeto por nacer y organizaciones no inscritas (Código Civil, 2020).

**Objeto.** Es la entidad material o porción de realidad material o realidad jurídica que las partes del contrato pretenden procurarse a través de él. El objeto debe ser bajo una posibilidad física, jurídica y determinable (Código Civil, 2020).

**Temporalidad.** El arrendamiento puede ser de duración o indeterminada, es decir no hay plazo, tal como se confiere en el artículo 1687° del código aludido, este en el primer caso tiene un límite de diez años y en el segundo caso pues no presenta plazo por lo que es de carácter indeterminado (Código Civil, 2020).

Ahora se tiene las partes del contrato de arrendamiento: arrendador y arrendatario.

**El arrendador:** puede ser una persona natural o jurídica que presta un bien inmueble de su propiedad por cierto periodo a cambio de un pago, para adquirir la calidad de arrendador es importante celebrar un contrato, en donde especifique sus obligaciones y derechos, este tiene por obligación principal evidentemente ceder el bien y exigir el pago de este; en otras palabras, esta figura es el propietario del bien inmueble que se piensa arrendar, es quien cederá el uso y disfrute de su propiedad a la otra parte (arrendatario) a cambio de dinero, generalmente (Wegmann, 2018).

**El arrendatario:** puede ser una persona natural o jurídica que disfrutará por un periodo determinado un bien inmueble; cuando el bien se trata de una casa, el arrendador es el dueño de la casa y el arrendatario vendría a ser el inquilino, este último es quien tiene la obligación de pagar por el alquiler; tiene por responsabilidad realizar el pago de manera puntual para poder usar y disfrutar de lo que arrendó, de ser el caso que no cumpla con ello, el contrato puede darse por terminado y la propiedad regresa a su dueño, en otras palabras, el

arrendatario es aquel que tiene el derecho de usar el bien inmueble que le pertenece de manera temporal a cambio de una remuneración (Gonzales y Leiva, 2019).

El contrato de arrendamiento origina prestaciones para ambas partes, que se relacionan en forma correlativa, interdependiente o mutua, por lo que la obligación en favor de uno se vincula simétricamente con la obligación en favor del otro; en efecto, la obligación del arrendador es la cesión de uso del bien, esta es independiente de la obligación del arrendatario como lo es el pago de la renta; el régimen jurídico de los contratos con prestaciones recíprocas persigue que se mantenga esa interdependencia entre las partes.

Las obligaciones de las partes se determinan por vía normativa, por tanto, la definición legal señala los deberes esenciales de las partes; en el caso del arrendador, según el Código Civil refiere que su obligación es la cesión en uso del bien, pero ello debe disgregarse en las siguientes obligaciones específicas:

Entregar el bien en favor del arrendatario 1678 CV Código

Civil. (2020) dice:

“El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época”.

Garantizar al arrendatario en el uso del bien.

Realizar las reparaciones necesarias que requiera el bien durante el plazo del arrendamiento.

Los tres deberes indicados constituyen las principales que asume el arrendador, pues todas ellas giran en torno a la acción fundamental que el tipo contractual exige a la parte arrendadora, ceder el bien en favor de la arrendataria, con la consiguiente garantía que ello se mantenga y que no se produzca vicisitudes impeditivas, por lo que tiene que asumirse el gasto propio de las reparaciones extraordinarias.

Una vez más se hace necesario partir de la definición normativa de arrendamiento, con el fin de identificar las obligaciones esenciales del arrendatario, que no son otras que pagar el precio de la renta, durante la etapa

fisiológica y luego de la culminación del plazo, y tratándose de un contrato temporal, proceder a la restitución del bien al arrendador.

La renta es la contraprestación o pago por la cesión en uso del bien, generalmente se fija en dinero, pero de no ser el caso, este no se desnaturaliza, ya que puede ser mixta, dinero y especie). Por el contrario, deja de ser arrendamiento si es que la contraprestación no constituye una cierta renta convenida, sino una participación en los frutos del bien, pues tal acto tiene carácter asociativo, en cuanto el propietario del bien asume el riesgo del negocio; en tal caso, el contrato será uno de asociación en participación o aparencia, si se trata de predio rural en el que se divide la producción agraria entre las partes (Gonzales y Leiva, 2019).

Dentro de las obligaciones complementarias que presenta el contrato de arrendamiento se tiene:

A no realizar modificaciones en el bien sin el previo consentimiento del arrendado, por lo que el arrendatario queda vedado de producir cambios estructurales (nuevas edificaciones) o cambio de forma (mejoras).

A no hacer uso imprudente del bien, o contrario al orden público, o a las buenas costumbres, lo que presupone que la finalidad del contrato ha sido respetada, pero dentro de ese fin, el arrendatario realiza actos de imprudencia en el bien. Efectuar reparaciones ordinarias del bien, que buscan revertir los defectos producidos por el uso ordinario y se vinculan con la obligación del arrendatario de cuidado diligente del bien.

A no subarrendar el bien, ni ceder el contrato sin consentimiento escrito del arrendador, lo que sigue la misma idea de limitar las facultades del arrendatario, por lo que en su punto no puede utilizar a terceros para el uso del bien, como subarrendatarios o cesionarios; por tanto, el contrato es de cesión en uso, pero cabe el pacto para que se trate de cesión de uso y disfrute, sin desnaturalizar o modificar el tipo contractual, que se mantendrá de arrendamiento, en tanto cesión con efectos personales; por el contrario, si ese mismo derecho tiene efectos reales, entonces se tratará de usufructo. Este deber se vincula con la obligación principal de destinar el bien al uso previsto y no a otro o a la mediación de terceros.

De acuerdo con nuestro CPC, describe de una manera sucinta el proceso de desalojo en la cual sus principales características que determina son; un proceso rápido, genérico y sin mucha carga procesal para la restitución del predio, tal como lo señala en los artículos 585° y 596° de las disposiciones sometidas referido al cuerpo normativo. De esta manera también establece que el derecho a la posición de la parte demandada fue creado por el ente competente que es el legislador con la finalidad de solucionar discrepancias entre ambas partes como arrendador y arrendatario para si buscar una pronta tutela jurisdiccional efectiva ante esta situación jurídica.

Es preciso indicar que regularmente cuando estamos inmersos ante un contrato de arrendamiento y no se cumple con el pago correspondiente dentro de las fechas pactadas, este se consume por vencimiento de pago; tal es así, que al estar sometidos ante una demanda, el magistrado competente debe valorar los medios probatorios asignados por las partes y una alegación del arrendatario ya que de cierta manera podría contradecir dicho contrato que fue un acto de manifestación de voluntades que se llevó a cabo en el tiempo adecuado (Castillo, 2019).

Es de menester indicar que en el proceso de desalojo encontramos ciertas medidas de solución que se figuran en nuestro ordenamiento jurídico con la intención de dilatar el tiempo o no generar una carga procesal; pero no es así, tal como lo vemos por ejemplo en la medida cautelar, no necesariamente resuelve los conflictos más significativos sobre la recuperación del predio en posesión del ocupante precario, es por eso que aún se mantiene la vulnerabilidad en nuestro ordenamiento jurídico y más aún la injusticia jurídica en todos los procesos que buscan cualquier mecanismo de mala fe para dilatar el proceso.

Es por ello, que muchas veces convertimos en injusticia la restitución del predio dado al tiempo excesivo desde el día en que decidimos estar sometidos ante un proceso judicial que nunca fue resuelto o quizás sí, pero no el tiempo adecuado; ante este acto de injusticia, una de las soluciones entre el arrendador y arrendatario es poder generar una solución.

Ahora bien; el artículo 674° del CPC precisó en términos generales que, respecto a las temporales medidas sobre el fondo, ya sea por la necesidad excepcional o por el fundamento de la demanda, dicha medida puede prevalecer en ejecución

anticipada, el juez va a determinar en la sentencia requerida ya sea por la imparcialidad respecto a su integridad o aspectos sustanciales contenidas en ésta. (Carreón, 2020)

Tal como lo indica el doctrinario Sánchez en el año 2018, el desalojo se exterioriza por ser de carácter individual, ya que busca la recuperación del predio que está siendo obstruido por el ocupante precario figura que tiene como característica el uso, goce y disfrute del bien inmueble con título fenecido o que tiene un contrato de arrendamiento con rentas vencidas, de esta manera tenemos las clases de desalojo que se desprenden de la obligación exigible de la figura precaria, tenemos:

Vencimiento de contrato: Según el análisis del VI Pleno Casatorio y la breve discrepancia en los derechos de contratos, indica que si el arrendatario ya tiene su contrato vencido hasta la fecha automáticamente esta figura se convertiría en un usufructuario precario sin medios probatorios que acrediten que es propietario de dicho predio, ante esta situación se manifiestan los entes competentes por lo que se traslada a los juzgados especializados, sin más mencionar aquellos contratos que no superan los 50 URP de renta mensual

Desalojo por falta de pago: Esta clase de proceso tiene cierta vinculación con el artículo 1697° numeral uno del C.C, en la cual menciona que es importante realizar dicho contrato de arrendamiento en el tiempo determinado ya que si aún el arrendatario no ha cancelado dos meses y quince días consecutivos esta cláusula pactada puede resolverse de manera pacífica para la restitución del bien.

Es oportuno indicar que, en el desalojo por falta de pago, se caracteriza por tener una excepción del arrendatario respecto a la morosidad, tal es así que es complementa mente viable esta causal para tener celeridad este tipo de procesos.

Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro: en el contrato de allanamiento futuro encontramos plazos establecidos que son los siguientes: como punto número uno el demandado posterior al conocimiento de la primera notificación de la demanda tendrá el plazo de seis días para interponer sus pruebas viables que acreditan en el contrato de arrendamiento, por otro lado el demandado debe cancelar las cuotas atrasadas que viene incumpliendo en el

transcurrir de los meses; ahora bien si el demandado hace caso omiso el juez competente ordenara la restitución del predio en quince días hábiles. Debemos reconocer que es importante optar por un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas por ambas partes y también donde contenga cláusulas de allanamiento a futuro porque se podrá interponer un proceso especial donde no se permita las defensas previas ni la formulación de excepciones claro que esta que esta medida lo realiza el juez competente del lugar.

Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177; esta figura demuestra ser una de clases más excepcionales comprendido por el Decreto Legislativo N° 1177 en la que se encuentra sometido RAV e indica que este es uno de los procedimientos más viables que constituirá el escenario ideal ante cualquier proceso de desalojo para garantizar una adecuada resolución de conflictos.

Desalojo por ocupación precaria: considerando el IV Pleno Casatorio Civil del año 2018; es posible afirma que para la procedencia de esta figura debe probarse dos condiciones copulativas, que la parte demandante, sea el titular del bien y que la parte emplazada ocupe el mismo, sin título o cuando el que se tenía ha fenecido.

Si bien es muy discutido el tema de que el supuesto de posesión precaria obligue a demandar ante el Juzgado Especializado Civil cuando exista requerimiento de devolución del inmueble, no parece haber sido ser esa la intención de lo decidido por la Corte Suprema.

Anteriormente, en el año 2011, se llevó a cabo el Cuarto Pleno Casatorio Civil, realizada por la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, se creó polémica no solo por haber tocado un análisis profundo en la categoría del ocupante precario sino también en los antecedentes históricos para corroborar dichos actos que fue manera de discrepancia para generar una serie de solución ante esta figura.

(Risco, 2018)

Se discrepa los inmuebles que están deteriorados en la parte central histórica de Lima, esta disputa se invierte mucho por el suelo y el desalojo para así apropiarse de los predios precarios; es así, que en el lugar de Barrios Altos se ha convertido en el transcurrir de los años una zona urbana con mayor incremento de precariedad y tenencia hacia la propiedad.

En este ámbito, la figura del desalojo tiene la característica de poco estudio en investigación, es por tal razón que hay dimensión central de la precariedad, ya que reproduce condición de pobreza en las personas que habitan.

Un grupo político, liderado por la señora Susana Villarán, elaboró innumerables mecanismos para enfrentar los desalojos y la situación de pobreza de los residentes en la parte central histórica de Lima, en la cual uno de los mecanismos era brindar información a los habitantes para poder enfrentar cualquier acto de desalojo y operativos.

Como resultado de los momentos descritos, se diferencian características de la propiedad y tenencia del predio es por ello que existen tres figuras básicas; el primero menciona que los propietarios del bien inmueble son objeto de compra y venta, o en su defecto, regularización de la tenencia; como punto número dos, todos tenemos derechos de posesión, esto es, aquellas personas que viven por un tiempo determinado en dicho predio sin la presencia de un propietario; y por último, respecto los residentes en posesión precaria son aquellos que se encuentran en posesión de un bien ya sea por título fenecido o contrato de alquiler vencido (Dammert, 2018).

Con el paso del tiempo, en Chile, hubo casos de desalojos masivos de población vulnerables, a medida que fue pasando el tiempo hubo problemas judiciales, ya que se utilizó recursos de protección y de amparo, pero todo fue rechazado por falta de evidencia; a consecuencia de esta medida, las personas quedaron abandonadas a su suerte (Figueroa, 2019). Es por este motivo que se menciona que no debería ser un factor importante las evicciones, sino el simple hecho de utilizar recursos, ya que se les está vulnerando sus derechos fundamentales durante el desarrollo del desalojo.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación.

**3.1.1. Tipo de investigación:** Descriptivo experimental, ya que se desarrollará el presente proyecto de investigación a base de encuestas y estadísticas que ayudaran a comprobar si se está brindando una adecuada valoración en los procesos de desalojo a consecuencia del COVID-19.

**3.1.2. Diseño de investigación:** Cuantitativa, debido a que la presente investigación se asienta en el uso de metodologías estadísticas para llegar a comprender la realidad en la que se encuentra nuestra sociedad a consecuencia del COVID-19 en los procesos de desalojo.

**3.1.3. Nivel de investigación:** correlacional y explicativo; Correlacional porque existe relación entre las variables de investigación; y Explicativo debido a que se expresa el problema, se pretende identificar las causas de este y se diseña las variables de investigación.

#### 3.2. Variables y operacionalización.

##### 3.2.1. Variables independientes.

###### 3.2.1.1. Subsidio económico.

**a) Definición conceptual:** “Es una ayuda extraordinaria por parte de un tercero para estimular la demanda de un bien o proteger a un colectivo”. (Steven, 2017)

**b) Definición operacional:** El subsidio es un apoyo económico proveniente de un intercesor, a fin de preservar el interés de consumo y producción de un bien.

**c) Dimensiones:** Normas legales, operadores de justicia y doctrina.

**d) Indicadores:** Constitución Política del Perú, Código Civil, jueces, abogados y teorías.



**e) Escala de medición:** Nominal

### **3.2.1.2. Pago de renta.**

**a) Definición conceptual:** “Es el cumplimiento de una obligación, a través del cual se extingue esta, satisfaciendo el interés del acreedor y liberando al deudor”. (Lira, 2020)

**b) Definición operacional:** Es una obligación contraída de previo acuerdo, que a su realización se satisface el interesado y libera de dicha obligación al deudor

**f) Dimensiones:** Normas legales, operadores de justicia y doctrina.

**c) Indicadores:** Constitución Política del Perú, Código Civil, jueces, abogados y teorías.

**d) Escala de medición:** Nominal

### **3.2.1.3. Necesidades básicas de subsistencia.**

**a) Definición conceptual:** “Conjunto de requerimientos mínimos indispensable, de diversa naturaleza, que los seres humanos requieren”. (Elizalde, 2019)

**b) Definición operacional:** Es el conjunto de recursos de mínima necesidad de toda persona para vivir.

**g) Dimensiones:** Normas legales, operadores de justicia y doctrina.

**c) Indicadores:** Constitución Política del Perú, Código Civil, jueces, abogados y teorías.

**d) Escala de medición:** Nominal.

## **3.2.2. Variable dependiente.**

### **3.2.2.1. Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.**

**a) Definición conceptual:** “El arrendador entrará en incumplimiento de obligaciones en los casos que incumpla los términos pactados en el contrato de alquiler además del

resto de obligaciones que, aún sin aparecer textualmente en el contrato se le atribuyen por ley”.

(Naveda, 2018)

**b) Definición operacional:** Es omitir comportamientos acordados en un contrato de arrendamiento, que incluso, de ser el caso que estas no se describan en el contrato, se les debe atribuir porque así la ley lo permite **c) Dimensiones:** Normas legales, operadores de justicia y doctrina.

**d) Indicadores:** Constitución Política del Perú, Código Civil, jueces, abogados y teorías.

**e) Escala de medición:** Nominal.

### **3.3. Población, muestra y muestreo.**

#### **3.3.1. Población:**

05 jueces Civiles de la provincia de Chiclayo.

9127 abogados inscritos y habilitados en el ICAL

**3.3.1.1. Criterios de inclusión:** en el presente estudio solo se tomará en consideración a jueces y abogados especializados en materia civil.

**3.3.1.2. Criterios de exclusión:** no se tomará en cuenta a los jueces y abogados que desconozcan la materia civil.

#### **3.3.2. Muestra:**

3 jueces Civiles de la provincia de Chiclayo.

50 abogados especializados en Derecho Civil.

#### **3.3.3. Muestreo:**

Por el tipo de investigación que se pretende desarrollar, se tiene un muestreo no probabilístico, ya que se ha seleccionado a la población, muestra y muestreo a conveniencia de las autoras.

#### **3.3.4. Unidad de análisis:**

Considerando la muestra pre seleccionada, es que se les aplicará un instrumento de recolección de datos, este va dirigido a Jueces Civiles de la Provincia de Chiclayo y abogados habilitados en el Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque.

### **3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

**3.4.1. Técnicas de recolección de datos:** para adquirir información respecto del tema de investigación, se ha creído conveniente aplicar una encuesta a la muestra preseleccionada.

**3.4.2. Instrumentos de recolección de datos:** se aplicará una encuesta mediante un cuestionario, el mismo que estará compuesto por preguntas dicotómicas.

### **3.5. Procedimientos.**

Para hacer la recolección de datos en el presente estudio, se diseñó un instrumento de recolección de datos, en donde la información adquirida será debidamente procesada por un profesional estadístico, de tal forma que permita evaluar una escala de medición de las variables de investigación.

### **3.6. Método de análisis de datos.**

El método de análisis será deductivo, ya que se pretende que la hipótesis previamente elaborada sea explicada en el planteamiento del problema formulado. Asimismo, se pretende demostrar que la propuesta planteada de la investigación es acorde con la realidad.

### **3.7. Aspectos éticos.**

El contenido del proyecto, en su totalidad goza de originalidad, las autoras reconocen que el objeto de estudio ha sido estudiado de manera correcta, razón por la cual se asumen responsabilidad frente a cualquier problema de plagio, sometiéndose a las normas establecidas por la Universidad César Vallejo.

## IV RESULTADOS

### 4.1 Tabla 01

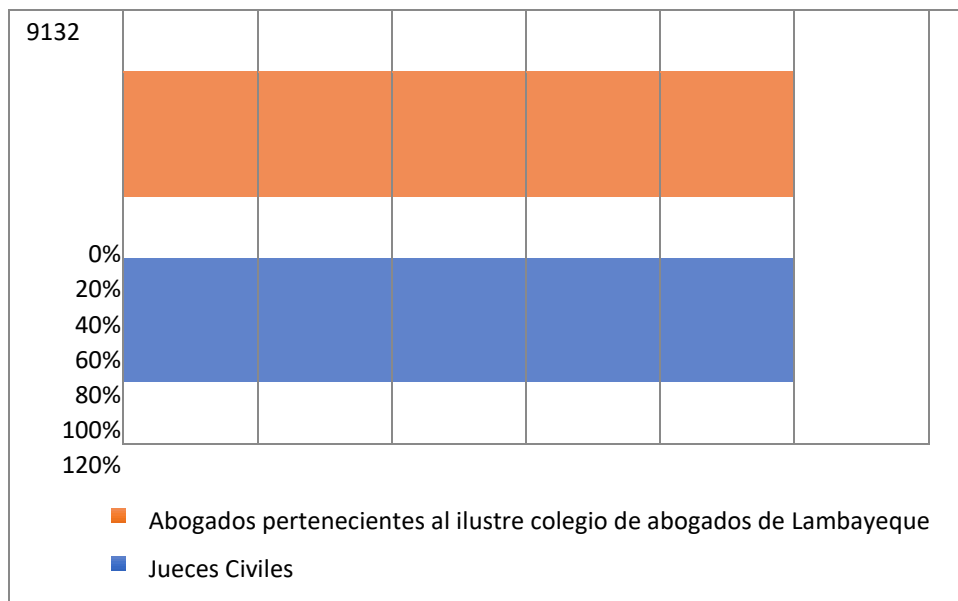
#### CONDICIÓN DE LOS ENCUESTADOS:

Profesional			Total
Cantidad	3	53	56
Porcentaje	5.3%	94.6%	100%

Abogados

Jueces

Fuente: Elaboración propia.



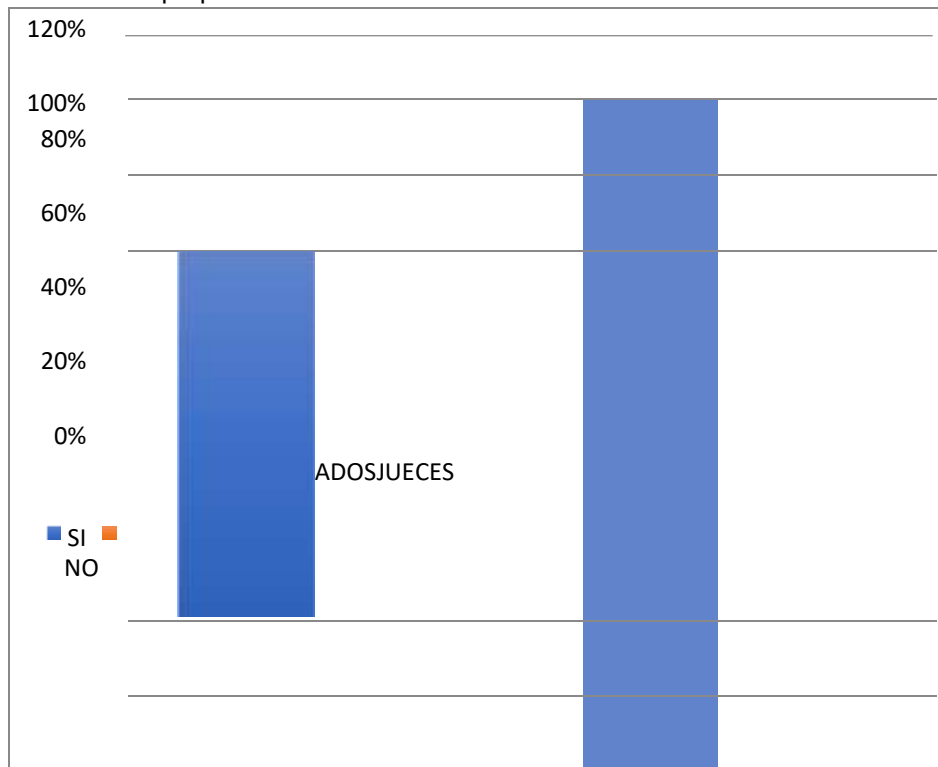
De la Tabla y figura 01, "Condición de los encuestados" se puede realizar como muestra a 3 Jueces Civiles de la provincia de Chiclayo con un 5.3 % y 53 abogados especializados en Derecho Civil con un 94.6 %, los mismos que coadyuvaron con la realización de nuestro desarrollo de tesis.

#### 4.2 Tabla 02

**¿Cree Ud. que el Estado debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación?**

	Abogados		Jueces		Total	
Tabla N°02	N	%	N	%	N	%
<b>Si</b>	52	98%	3	100%	55	98%
<b>No</b>	1	2%	0	0%	1	2%
<b>Total</b>	53	100%	3	100%	56	100%

Fuente: Elaboración propia.



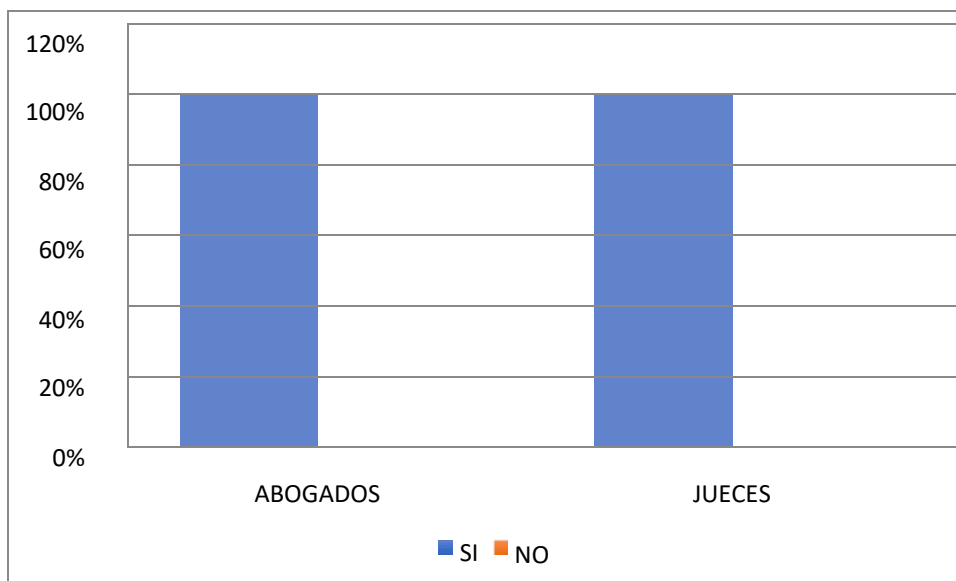
De acuerdo a los resultados que se muestran en la tabla y figura 02, el 100% de jueces y el 98% de abogados consideraron que el Estado debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación, y solo un 2% de abogados consideraron lo contrario.

### 4.3 Tabla 03

¿Cree Ud. que este subsidio se deba otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad?

	Abogados		Jueces		Total	
Tabla N°03	N	%	N	%	N	%
Si	53	100%	3	100%	56	100%
No	0	0%	0	0%	0	0%
Total	53	100%	3	100%	56	100%

Fuente: Elaboración propia.



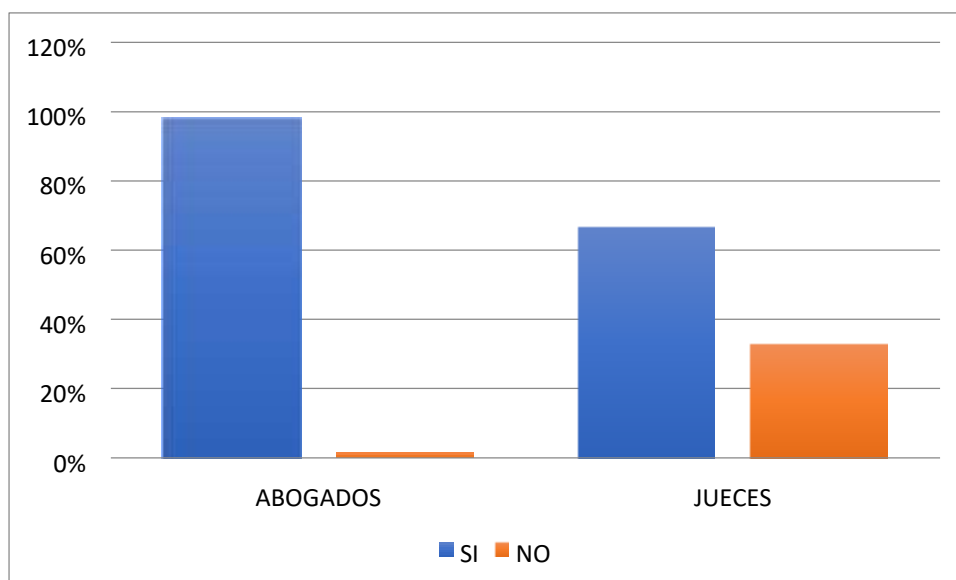
Tal y como se aprecia en los resultados obtenidos, la totalidad de la muestra, se considera que este subsidio se deba otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad, coincidiendo con este razonamiento 53 abogados y 3 jueces.

#### 4.2 Tabla 04

¿Cree Ud. que la llegada del COVID-19 ha generado conflictos en las relaciones contractuales?

Tabla N°04	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
Si	52	98%	2	67%	54	96
No	1	2%	1	33%	2	4
Total	53	100%	3	100%	56	100%

Fuente: Elaboración propia.



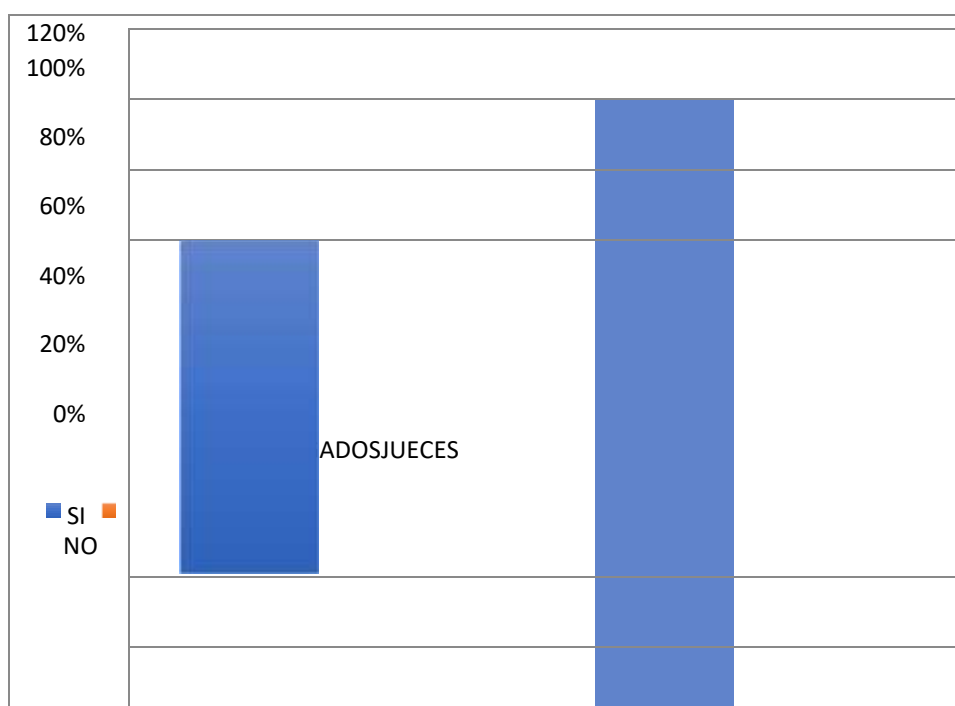
En la tabla y figura 04, se indica que el 98% de jueces afirmó que la llegada del COVID-19 ha generado conflictos en las relaciones contractuales, a medida que el 2% indicó lo opuesto. En esa misma línea, un 67% de abogados respondió afirmativamente la pregunta esbozada y un 33% manifestó lo contrario.

#### 4.5 Tabla 05

**Frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales ¿Considera Ud. que se debería emitir una norma que intente solucionar los conflictos de desalojo por falta de pago en la crisis sanitaria?**

Tabla N°05	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
<b>Si</b>	51	96%	3	100%	54	96
<b>No</b>	2	4%	0	0%	2	4
<b>Total</b>	53	100%	3	100%	56	100%

**Fuente:** Elaboración propia.



En cuanto a las respuestas positivas de la tabla y figura 05, se verifica que el 100% de jueces y el 96% de abogados consideran que sí se debería emitir una norma que intente solucionar los conflictos de desalojo por falta de pago en la crisis sanitaria, mientras que solamente un 4% de abogados inducen que no sería necesario.

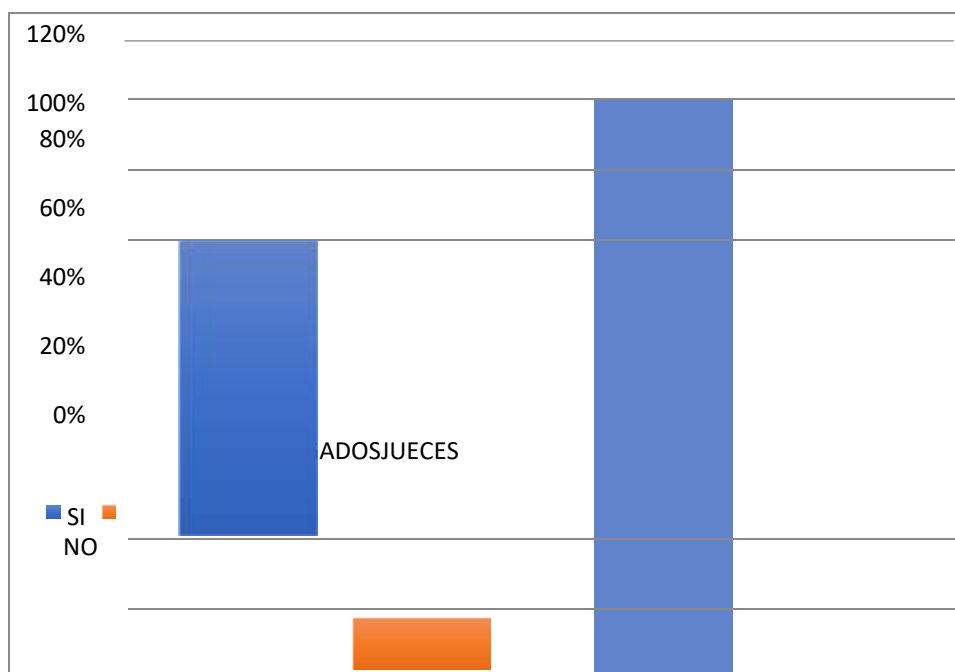


#### 4.6 Tabla 06

¿Cree Ud. qué en caso de aplicarse este subsidio, se debería dar solo a las personas que perdieron su empleo, en el periodo de estado de emergencia?

Tabla N°06	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
Si	45	85%	3	100%	48	86
No	8	15%	0	0%	8	14
Total	53	100%	3	100%	56	100%

Fuente: Elaboración propia.



De acuerdo a la tabla y figura 06, en cuanto a la postura de nuestra muestra, respecto si en caso de aplicarse este subsidio se debería dar solo a las personas que perdieron su empleo en el periodo de estado de emergencia; fue el 100% de jueces y el 85% de abogados que

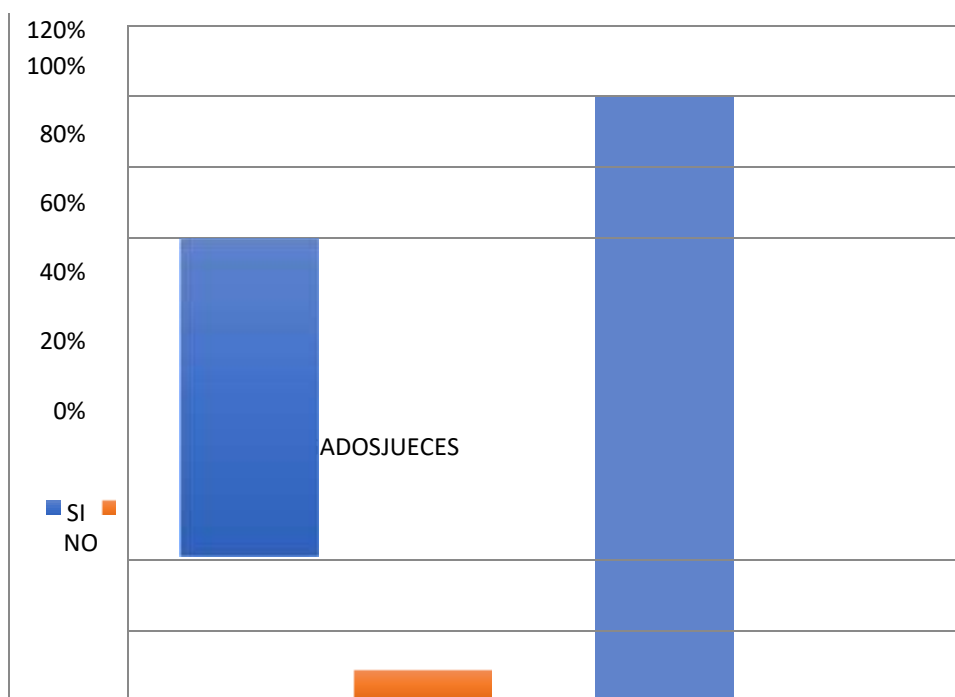
mencionaron estar de acuerdo. Sin embargo, el 15% de abogados consideró no estar de acuerdo con dicha proposición.

#### 4.7 Tabla 07

**¿Considera Ud. que dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares?**

Tabla N°07	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
<b>Si</b>	49	92%	3	100%	52	93
<b>No</b>	4	8%	0	0%	4	7
<b>Total</b>	53	100%	3	100%	56	100%

**Fuente:** Elaboración propia.



De conformidad con la tabla y figura 07, se pudo evidenciar que, si dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares, el 100% de jueces en conjunto con un 92% de abogados respondieron que sí debería realizarse

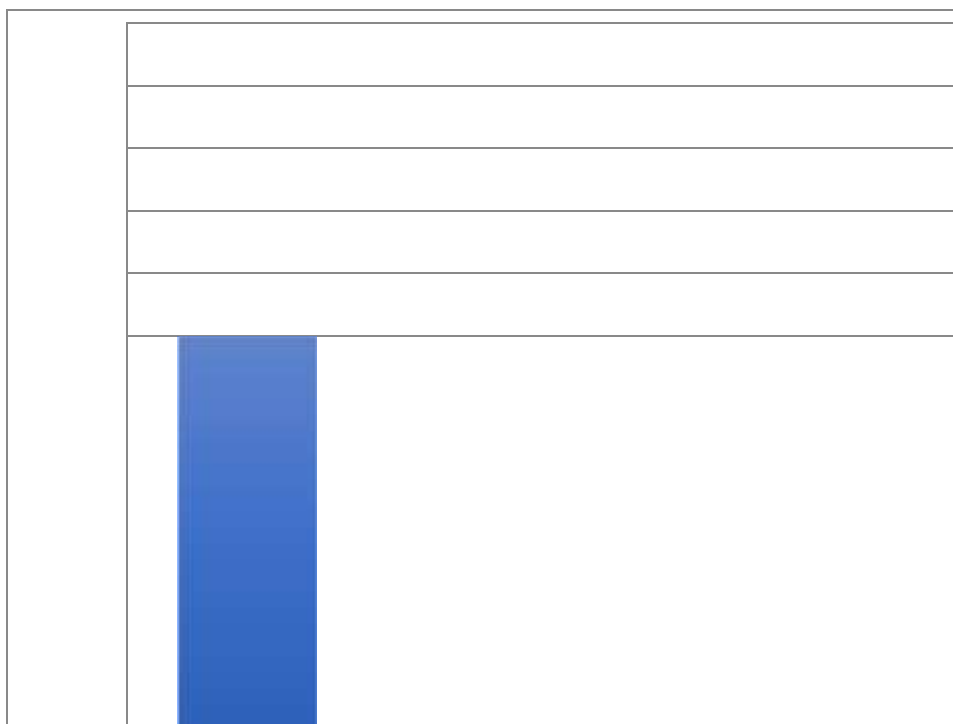
dicha evaluación. Empero, solo un 8% de abogados concluyó que no sería necesaria dicha valoración a priori.

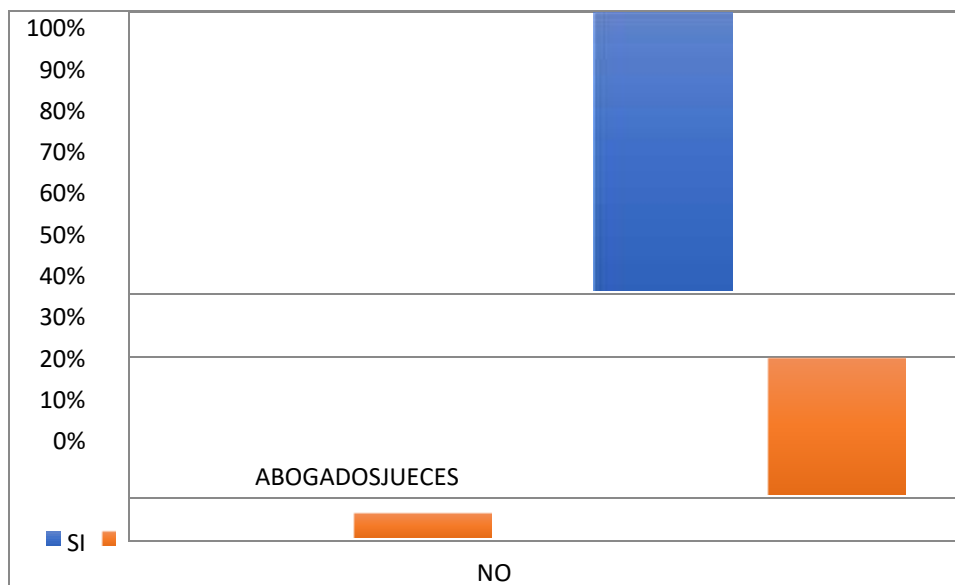
#### 4.8 Tabla 08

**¿Considera Ud. que la creación de un decreto supremo que subsidie a los arrendatarios, sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial?**

Tabla N°08	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
<b>Si</b>	50	94%	2	67%	52	93
<b>No</b>	3	6%	1	33%	4	7
<b>Total</b>	53	100%	3	100%	56	100%

**Fuente:** Elaboración propia.



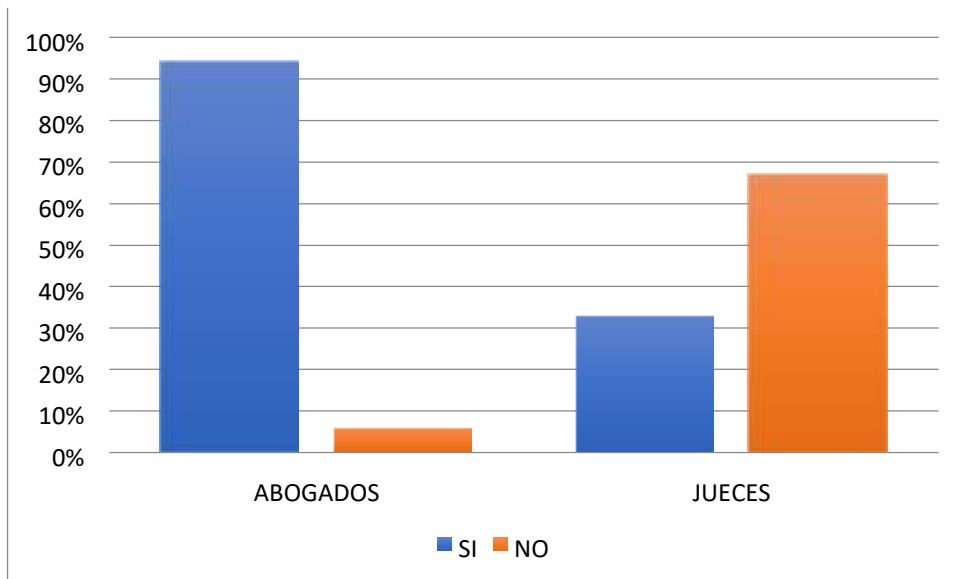


Esta pregunta fue muy relevante porque en la práctica se puede visualizar la excesiva carga procesal existente hasta la actualidad, razón por la cual, un 94% de abogados en conjunto con un 67% de jueces consideraron que la creación de dicho decreto supremo que subsidie a los arrendatarios, sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial, mientras que un 33% de jueces y un 6% de abogados consideran lo contrario.

#### 4.9 Tabla 09

**¿Cree Ud. que el Estado debería tomar como ejemplo legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad?**

Tabla N°09	Abogados		Jueces		Total	
	N	%	N	%	N	%
<b>Si</b>	50	94%	1	33%	51	92
<b>No</b>	3	6%	2	67%	5	8
<b>Total</b>	53	100%		100%	56	100%



Finalmente, en la tabla y figura 09, se pudo colegir que un 94% de abogados y un 33% de jueces indicaran que el Estado debería tomar como ejemplo legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad. Sin embargo, fue un 67% de jueces y un 6% de abogados que contestaron negativamente.

## V. DISCUSIÓN:

Para efectuar nuestro objetivo general, hemos conseguido como resultado en términos porcentuales en relación a la tabla y figura N° 02, obteniendo de las respuestas de los encuestados entre Jueces y Abogados, un 98% consideran que el Estado sí debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación contractual.

En ese sentido, en relación a la tabla y figura N° 03, se obtuvo como resultado positivo en términos porcentuales que un 100% entre Jueces y Abogados consideraron que este subsidio se debe otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad para cumplir dicho pago.

Desde el punto de vista de Gonzales (2019), las obligaciones de las partes se pueden determinar a través de la vía normativa, y no a través de la metafísica, por lo tanto, la obligatoriedad de los contratos no es más que aquella que impone la obligación que deben tener los contratantes a cumplir lo establecido en el contrato. Así que, dicha obligatoriedad de los mismos, se encuentra ligada a la voluntad contractual que existe entre las partes de entregar el bien en favor del arrendatario.

Ahora bien, en palabras de Duque (2008), define que el contrato es una fuente de obligaciones, las cuales nacen de la voluntad que tienen dos o más personas que tiene la fuerza suficiente para poder crear normas jurídicas concretas y particulares. Asimismo, lo confirma Trazegnies (2004), el mismo que conceptualiza al contrato como una herramienta patrimonial, es decir, que expresa libertad de acción de crear un orden jurídico entre las partes convirtiéndose dicho acuerdo en ley puesto que, se conjugan dos o más libertades.

Entonces, tal y como lo hacen notar ambos autores, se puede apreciar que al ser el contrato de arrendamiento un acuerdo de voluntades para crear, regular o modificar relaciones jurídicas patrimoniales, se debe otorgar este subsidio económico al arrendatario que se vio afectado con llegada del Covid-19 para el cumplimiento de dicha obligación contractual. En ese sentido, nuestro resultado concuerda con la parte teórica y con nuestros resultados obtenidos.

Por otro lado, en cuanto al cumplimiento de nuestro primer objetivo específico, la que tiene como finalidad reconocer los factores que originan la falta de cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios, en la tabla y figura N° 04 se pudo obtener como resultado que el 96% entre Jueces y Abogados reconocieron que uno de los hechos que ha generado conflictos contractuales es la llegada del COVID-19, dando así respuesta al presente objetivo.

En esa misma línea, con la tabla y figura N° 05, se obtuvo como resultado en términos porcentuales que un 96% entre Jueces y Abogaz indicaron que la consecuencia de los incumplimientos puede generar desalojos, por lo cual se debería emitir una norma que intente solucionar estos conflictos por falta de pago en el contexto de una crisis sanitaria, mientras que, por otro lado, un 4% entre jueces y abogados manifestaban lo contrario.

En estos términos, tal y como lo indica el doctrinario Sánchez (2018), el desalojo se exterioriza por ser de carácter individual, ya que busca la recuperación del predio que está siendo obstruido por el ocupante precario figura que tiene como característica el uso, goce y disfrute del bien inmueble con título fenecido o que tiene un contrato de arrendamiento con rentas vencidas, de esta manera existen ciertos tipos de desalojo que se desprenden de la obligación exigible de la figura precaria.

Por otra parte, es importante hacer hincapié lo que manifiesta Naveda (2018), en tal medida que el arrendador entrará en incumplimiento de obligaciones en los casos que incumpla los términos pactados en el contrato de alquiler además del resto de obligaciones que, aún sin aparecer textualmente en el contrato se le atribuyen por ley". En ese sentido, se puede constatar que el incumplimiento de las relaciones contractuales en el estado de emergencia actual generaría muchos desalojos, razón por la cual es necesario la positivización de nuestro proyecto de investigación, la cual ampararía a los arrendatarios frente a esta problemática.

Asimismo, en cuanto al cumplimiento de nuestro segundo objetivo específico, la que tiene como finalidad identificar los criterios de valoración que se debe tomar en cuenta para otorgar el subsidio económico a los arrendatarios, se pudo constatar mediante porcentajes relacionados con la tabla N° 06 que un 86% entre Jueces y Abogados manifestaron estar de acuerdo que en caso de aplicarse este subsidio, se debería dar sólo y únicamente a las personas que perdieron su empleo, en la crisis sanitaria del Covid -19.

Asimismo, se pudo contabilizar que en la tabla y figura N° 07 se les cuestionó a los Jueces y Abogados que dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares, dentro de los cuales un 93% ostentó que sí, mientras que un 7% indicó lo contrario.

Entonces, al dar a conocer los criterios de valoración para el beneficio de este subsidio, y en la misma línea de Steven (2017) el cual nos indica que este subsidio es una ayuda extraordinaria por parte de un tercero para estimular la demanda de un bien o proteger a un colectivo, coincidimos con lo manifestado por el autor y por ello se propone que el Estado sea ese tercero que ayude a los arrendatarios perjudicados con ciertos criterios de evaluación previa.

Finalmente, en lo que respecta a nuestro último objetivo específico y dando cumplimiento al mismo, se propuso la incorporación de un Decreto Supremo que regule el subsidio económico por parte del Estado a los arrendatarios en estado de emergencia, y en concordancia con la tabla y figura N° 08 que en términos porcentuales se obtuvo que un 93% entre Jueces y Abogados manifestaron que la creación este decreto supremo sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial, sin embargo un 7% de nuestra muestra estuvieron en discordia con lo mencionado.

Con lo mencionado en líneas arriba, se debe relacionar también la tabla y figura N° 09 donde se interrogó si el Estado debería tomar como modelo las legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad, siendo así, que, al constatar las respuestas entre Jueces y Abogados en ejercicio de su función, se pudo obtener que un 92% afirmaron la pregunta ayudando así con la constatación de nuestro último objetivo específico.

Por lo cual, tenían mucha razón Elizalde (2019) cuando manifestaba que las necesidades básicas de subsistencia era un conjunto de requerimientos mínimos indispensable, de diversa naturaleza, que los seres humanos requieren. En ese mismo sentido, Gonzales y Leiva (2019) cuando se hacía alusión que el hombre es un ser económico, ya que desde su nacimiento tiene la necesidad de subsistencia, y que la satisfacción de ese interés se transfiere desde el sentido



ético hacia el derecho; es así que se menciona que el contrato cumple su función de intercambio y asignación de bienes en la sociedad, a través del reconocimiento de ciertos principios que permiten su funcionalidad; estos son: libertad, igualdad, patrimonialidad y normatividad.

Bajo ese criterio, resulta necesario admitir que dichas interrogantes que se realizó para nuestro desarrollo de la presente investigación, se logró obtener respuestas viables y óptimas que coadyuvan a refutar algunos aspectos dogmáticos dando un amparo legal y de esa manera se llegar a dar cumplimiento con todos nuestros objetivos propuesto y sean los arrendatarios los beneficiarios con la incorporación del Decreto Supremo que regularice el subsidio económico por parte del Estado.

Finalmente, es menester precisar que, durante el desarrollo de nuestra investigación, se nos hizo un poco dificultoso recabar los resultados de nuestra muestra de manera célere a consecuencia del estado de emergencia que nos encontramos en la actualidad, sin embargo, pese haber tenido dificultades hemos concluido con la realización de nuestros objetivos antes mencionados.

## **VI. CONCLUSIONES**

1. El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más utilizados en nuestra vida cotidiana, sin embargo, con la llegada de la pandemia muchos arrendatarios fueron afectados económicamente y por ende no pudieron cumplir con su obligación contractual.
2. Uno de los factores principales que originó el incumplimiento de las relaciones contractuales en los contratos de arrendamiento fue la llegada de la pandemia mundial a consecuencia de la Covid-19, generando conflictos como resoluciones de contratos, desalojo por falta de pago, por ocupación precaria, entre otros.
3. En cuanto a los criterios para la entrega de dicho subsidio se debe tomar en cuenta, primero, que el arrendatario haya sido afectado económicamente con la llegada de la pandemia, segundo, que haya perdido su trabajo a consecuencia de la misma, y tercero, que haya pasado por una verificación previa en el Registro Social de Hogares, para que de esa forma y con el cumplimiento de dichos estándares el Estado ayude económicamente a los arrendatarios afectados.
4. Finalmente, en la actualidad muchos arrendadores dependían del pago mensual del bien alquilado y muchos arrendatarios no contaban con casa propia, y a consecuencia de la Covid-19 ambos fueron afectados, razón por la cual es necesario la incorporación de un Decreto Supremo que regule el subsidio económico por parte del Estado siendo un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial.

## VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda al Estado que investigue los casos que tuvieron un mayor impacto real con la llegada de la Covid-19 y sea el Estado quien de forma eficaz atienda estos problemas como representante de la sociedad en aras del bien común.

Al Estado Peruano, para que otorgue a los arrendatarios un subsidio económico, dado que uno de los factores más trascendente fue la pandemia mundial para que cumplan con su obligación contractual para que se solucionen dichos conflictos que pueda afectar de manera directa o indirecta al desarrollo normal de la convivencia en sus familias.

Al Poder Legislativo, para que con la creación del Decreto Supremo que incorpore el subsidio económico en favor de los arrendatarios y ya no se genere conflictos en esta materia, tales como, resoluciones de contratos, desalojo por falta de pago, por ocupación precaria, entre otros. La misma que se tendrá que tomar en cuenta que el arrendatario haya sido afectado económicamente con la llegada de la pandemia, que haya perdido su trabajo a consecuencia de la misma, y, por último, que haya pasado por una verificación previa en el Registro Social de Hogares.

Asimismo, al incorporarse este Decreto Supremo que regule el subsidio económico por parte del Estado a los arrendatarios en el estado de emergencia, se tenga en cuenta las partes contractuales inmersas en este problema y sea este decreto eficaz, en tal medida de poder evitar consecuencias futuras negativas que generen carga procesal en el sistema de la administración de justicia y las vulneraciones de derechos fundamentales.

## **VII. PROPUESTA**

### **APROBACION DEL SUBSIDIO ECONÓMICO PARA RENTA DESTINADO A VIVIENDA A FAMILIAS VULNERABLES CON HORIZONTE TEMPORAL.**

#### **CONSIDERANDO:**

Que, conforme a lo dispuesto en los artículos 1 y 44 de la Constitución Política del Perú, la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado; siendo deberes primordiales de este último, defender la soberanía nacional, garantizar la plena vigencia de los derechos humanos, proteger a la población de las amenazas contra su seguridad y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación;

Que, a su vez el numeral 16 del artículo 2 y el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, reconocen el derecho fundamental a la propiedad, garantizando su inviolabilidad y estableciendo con carácter mandatorio su ejercicio en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley; y de otra parte, el artículo 7.B de la Constitución Política del Perú reconoce y garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada, ello comprende el acceso a los servicios básicos e infraestructura pública necesaria

Que, “Desarrollo en Infraestructura y vivienda” persigue desarrollar la infraestructura y vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado.

Que, a partir del marco jurídico de garantía de la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad, el respeto a la propiedad, el reconocimiento del Estado del derecho de toda persona a acceder a una propiedad o vivienda de manera eficiente o eficaz en la actualidad es un déficit que no ha sido logrado para todo el desarrollo humano a nivel de territorio general, puesto que a pesar de los bonos creados en la actualidad a consecuencia de la COVID-19, el registro que se adecua a la protección destinado a vivienda es el BONO RENTA JOVEN,

dejando un registro de un 48% de viabilidad de ayuda a los peruanos a nivel de clase media y baja, es por ello que habría un problema publico consistente en “inadecuadas condiciones de habitacionalidad en el país” dejando consigo aun la desprotección en ambas figuras, motivo por el que se debe implementar una medida temporal que favorezca a ambos, que no los coloque en un estado de desprotección al menos hasta que se dé por finalizada el estado de emergencia, siendo esta la incorporación de un precepto jurídico que ampare la entrega de subsidio económico de arriendo por parte del Estado a las familias que pertenezcan a la población vulnerable a nivel nacional según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares.

### **ACCEDER A BONO DESTINADO A VIVIENDA**

El programa es una ayuda económica o subsidio para aquellas personas vulnerables de bajos recursos que han dejado rastros de inestabilidad económica a consecuencia de la COVID-19.

- Mayores de 18 años sin limite de edad.
- Ingreso económico de vivienda en alquiler S/ 300.00 a S/1000.00
- Bono al 40% del ingreso económico de vivienda en alquiler
- Impacto de clase media a baja durante el covid-19, que se encuentren dentro de los estándares tras la caída del (43,6 %) debido a los impactos económicos de la crisis sanitaria del coronavirus, que dejaron a 6,3 millones de peruanos fuera de este grupo social según IEDEP.
- Personas que no cuentan con un empleo formal o por trabajadores independientes en vulnerabilidad económica, que se han visto afectados ante las medidas de inmovilización social obligatoria
- Aquellos hogares en condición de pobreza y pobreza extrema de acuerdo al Sistema de Focalización de Hogares (Sisfoh)
- Hogares cuyos integrantes no se encuentren registrados en el Aplicativo de Registro Centralizado de Planillas y de Datos del Sector Público (AIRHSP), o en la planilla privada, exceptuándose a los pensionistas y a la modalidad formativa.
- Hogares que no sean usuarios de los programas Contigo, Juntos y

Pensión 65 ni del bono “Yo me quedo en casa” del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social (Midis)

### **REQUISITOS PARA PODER ACCEDER AL BONO DESTINADO A VIVIENDA**

- Debes conformar un grupo familiar o un grupo no dependiente representado cada uno por jefatura
  - . Un GF por lo menos dos personas que viven juntas ya sea con parentesco de segundo grado de consanguinidad o primera afinidad o por pareja concubinas.
  - . Un GF por lo menos de dos personas que compartan habitación sin tener algún grado de parentesco
  - . Personas individuales que vivan solas antes de pandemia.
  - . Ingreso mensual no debe superar a los S/ 2000.00
  - . Ningún integrante del GF o GND debe ser propietario o copropietario ni de un terreno
  - . Ningún miembro del GF o GND debe haber recibido antes, o estar postulando para recibir, apoyo habitacional por parte del Estado como: FONAVI, ENACE, FMV S.A. y BANMT.

### **PROCESO DEL BONO DESTINADO A VIVIENDA**

- Llenar un formulario ingresando a un link habilitado y/o en zonas de extrema pobreza se podrá llenar el formulario físicamente bajo la supervisión de los empleadores en el sector indicado.
- Llenar una declaración jurada ingresando a un link habilitado y/o en zonas de extrema pobreza se podrá llenar la declaración jurada físicamente bajo la supervisión de los empleadores en el sector indicado - Periodo determinado durante tres años consecutivos.
- Apertura de una cuenta bancaria al arrendador.
- Asimismo, para el cobro del Bono destinado a vivienda, se tendrá en cuenta el uso de diversos canales de atención de diversas entidades bancarias (depósito en cuenta del Banco de la Nación, billetera Tunki de Interbank, banca por celular del Banco de la Nación y giro en ventanilla

del banco que se le asigne), así como mediante las empresas transportadoras de valores (ETV).

## REFERENCIAS

### **Tesis internacionales:**

1. Flores, L. (2016). *Análisis comparado del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del Nuevo Código Procesal Civil Boliviano*. (Diplomado Superior en Derecho Procesal Civil para obtener el Diploma, Universidad Andina Simón Bolívar).
2. Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento; un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. (Trabajo de grado para optar al título de Abogado, Universidad Católica de Colombia).
3. Santamaría, G. (2015). *El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador*. (Para obtener el título profesional de abogado, Universidad Técnica de Ambato).

### **Tesis nacionales:**

1. Naveda, K. (2018). *Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de Huamanga*. (Tesis para obtener el título profesional de abogada, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga).
2. Puscan, E. y Pintado, A. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*, (Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo).
3. Soto, E. (2019). *La falta de uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro*, (Tesis para obtener el grado master en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo, Universidad de Piura).

### **Tesis locales:**

1. Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*, (Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo).
2. Gálvez, E. (2020). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los Jueces de Paz Letrado*, (Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad San Martín de Porres).
3. Saavedra, W. (2019). *Los aspectos jurídicos civiles de la ocupación precaria y el derecho a la propiedad en la provincia de Chiclayo en el año 2018*, (Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Particular de Chiclayo).

#### **Revistas Indexadas:**

1. Bigio, J. (S/A). *El contrato de arrendamiento*. Revista Jurídica Peruana, 4(1), 197 – 205 (LATINDEX)
2. Castillo, E. (2019). *El tercero afectado por el lanzamiento en un proceso de desalojo*. Revista jurídica de Pontificia Universidad Católica del Perú
3. Cherem, B. (octubre, 1994). *El contrato de arrendamiento*. Revista jurídica de la Pontificia Universidad Católica del Perú. (DIALNET).
4. Dammert, M (2018). *Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima*. Revista Jurídica de Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda, 33 (94), 53 – 60
5. Del Risco, L. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Revista Ius Et Veritas, (53), 142-143
6. Diez, L. y Ponce, L. (2004). *Contrato y libertad contractual*. Revista de derecho Themis, 3 (49), 15-21 (REDALYC)
7. Duque, A. (2008). *Una revisión del concepto clásico de contrato. Aproximación al contrato de consumo*. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas (REDALYC)



8. Figueroa, G. (2019). *Desalojos masivos de grupos vulnerables: jurisprudencia constitucional de Chile y Sudáfrica*. Revista Chile de Derecho, 46 (2), 325  
– 326.
9. Leopardo, P. (S.F.). *El Juez y el derecho*. Obtenido De Ius Revista Jurídica
10. Quesnay, J. *El cuarto pleno casatorio civil y la indiferencia hacia el derecho de contratos*. Revista de investigación jurídica de Universidad Santo Toribio de Mogrovejo. Lima. Perú
11. Trazegnies, G. (2004). *El código civil de 1984: ¿Vejez prematura o prematura declaración de vejez? Reflexiones a propósito del papel del contrato en la construcción de un orden social libre*. Revista de Derecho Themis, 4 (49), 23-35 (REDALYC)
12. Vidal, O. (2006). *El efecto absoluto de los contratos*. Revista Chilena de Derecho Privado, 4(9), 60-75 (REDALYC)

#### **Libros nacionales:**

1. Gonzales, B. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
2. Gonzales, G. y Leiva, L. (2019). *El contrato de arrendamiento*. Lima. Perú. 1° edi: GACETA JURIDICA
3. Gunther, G. (2019). *El Contrato de Arrendamiento*. (1°. ed.). Perú.
4. Lira, J. (2020). *Gestión Inmobiliaria*. Lima. Perú
5. Pasco, A. (2019). *El Poseedor Precario un Enfoque Doctrinario y Jurisprudencial*. Lima: Imprenta Editorial El Buhó E.I.R.L.

#### **Libros Internacionales:**

1. Elizalde, M. (2019). *Desarrollo a Escala Humana*. Chile
2. Lasarte, A. (2009). *Principios de Derecho Civil. Contratos*.
3. Steven, J. (2017). *Subsidio*. Portugal

#### **Normativa Nacional:**

Código Civil. (2020). Lima. Perú: JURISTAS EDITORES.

#### **Jurisprudencia:**

Decreto legislativo N° 1177 (Julio, 2015) "*Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*". Lima. Perú

## **ANEXOS**

**ANEXO 1.**

**MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.**

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<p><b>VARIABLES INDEPENDIENTES</b></p> <p>a) Subsidio económico</p> <p>b) Pago de renta</p> <p>c) Necesidades básicas de subsistencia</p>	<p>(Steven, 2017), es una ayuda extraordinaria por parte de un tercero para estimular la demanda de un bien o proteger a un colectivo.</p> <p>(Lira, 2020), es el cumplimiento de una obligación, a través del cual se extingue esta, satisfaciendo el interés del acreedor y liberando al deudor.</p> <p>(Elizalde, 2019), conjunto de requerimientos mínimos indispensable, de diversa naturaleza, que los seres humanos requieren.</p>	<p>El subsidio es un apoyo económico proveniente de un intercesor, a fin de preservar el interés de consumo y producción de un bien.</p> <p>Es una obligación contraída de previo acuerdo, que a su realización se satisface el interesado y libera de dicha obligación al deudor</p> <p>Es el conjunto de recursos de mínima necesidad de toda persona para vivir.</p>	<p>Normas legales</p> <p>Operadores de justicia</p> <p>Doctrina</p>	<p>Constitución Política del Perú Código Civil</p> <p>Jueces Abogados</p> <p>Teorías</p>	<p>Nominal</p>

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<p style="text-align: center;"><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p style="text-align: center;">Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario</p>	<p>(Naveda, 2018), el arrendador entrará en incumplimiento de obligaciones en los casos que incumpla los términos pactados en el contrato de alquiler además del resto de obligaciones que, aún sin aparecer textualmente en el contrato se le atribuyen por ley.</p>	<p>Es omitir comportamientos acordados en un contrato de arrendamiento, que incluso, de ser el caso que estas no se describan en el contrato, se les debe atribuir porque así la ley lo permite.</p>	<p>Normas legales</p> <p>Operadores de justicia</p> <p>Doctrina</p>	<p>Constitución Política del Perú</p> <p>Código Civil</p> <p>Jueces</p> <p>Abogados</p> <p>Teorías</p>	<p style="text-align: center;">Nominal</p>

## ANEXO 2.

### CUESTIONARIO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

#### CUESTIONARIO

#### **"Incorporación del subsidio económico de arriendo por parte del Estado para favorecer al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario"**

INSTRUCCIONES: Marque con una "X" la opción que considere correcta en cada una de las preguntas formuladas, para que la información obtenida sea posteriormente analizada e incorporada al trabajo de investigación:

Condición:

Juez

Abogado(a)

1. ¿Cree Ud. que el Estado debe ayudar a los arrendatarios afectados por el COVID-19 con un subsidio económico para cumplir dicha obligación?

SI

NO

2. ¿Cree Ud. que este subsidio se deba otorgar a quienes realmente cuentan con una necesidad?

SI

NO

3. ¿Cree Ud. que la llegada del COVID-19 ha generado conflictos en las relaciones contractuales?

SI

NO

4. Frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales ¿Considera Ud. que se debería emitir una norma que intente solucionar los conflictos de desalojo por parte de pago en la crisis sanitaria?

SI

NO

5. ¿Cree Ud. que en caso de aplicarse este subsidio, se debería dar solo a las personas que perdieron su empleo, en el periodo de estado de emergencia?

SI

NO

6. ¿Considera Ud. que dicho apoyo debe ser con una evaluación previa según la clasificación socioeconómica del Registro Social de Hogares?

SI

NO

7. ¿Considera Ud. que la creación de un decreto supremo que subsidie a los arrendatarios, sería un mecanismo idóneo para evitar futuros procesos judiciales y no aumentar la carga procesal en el Poder Judicial?

SI

NO

8. ¿Cree Ud. que el Estado debería tomar como ejemplo legislaciones de otros países y otorgar el subsidio económico a aquellos arrendatarios que se encuentran en estado de necesidad?

SI

NO



Handwritten signature: *Samuel*  
Stamp: *Samuel Villar Zamora*  
ABOGADO  
CALL N° 6406

**ANEXO 3.**

**ANÁLISIS DE CONFIABILIDAD**

## TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

### Incorporación del Subsidio Económico de Arriendo por Parte del Estado para Favorecer el Cumplimiento de las Obligaciones del Arrendatario

#### CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO POR EL COEFICIENTE KUDER RICHARDSON 20

(Muestra = 53 abogados y 3 fiscales)

<b>8 Ítems con respuestas dicotómicas</b>	<b>Kuder - Richardson 20 (KR<sub>20</sub>)</b>
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	0.470

Para verificar la confiabilidad del instrumento (consistencia interna), se aplicó el coeficiente de confiabilidad Kuder-Richardson 20 (KR<sub>20</sub>) con el cual se obtuvo un coeficiente KR<sub>20</sub> de 0.470; lo que indica una consistencia interna o confiabilidad moderada.

Interpretación de la magnitud del Coeficiente de Confiabilidad de un instrumento.

<b>Rangos</b>	<b>Magnitud</b>
0.81 – 1.00	Muy Alta
0.61 – 0.80	Alta
0.41 – 0.60	Moderada
0.21 – 0.40	Baja
0.01 – 0.20	Muy Baja

**Nota.** Tomado de Ruiz Bolívar (2002) y Pallella y Martins (2003).

## ANEXO 4.

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo, Arana Cerna Branco Ernesto, Doctor en Estadística Matemática por la Universidad Nacional del Santa, he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos (ENCUESTA) elaborado por las estudiantes: RAMÍREZ VÁSQUEZ ADITA YAJAIRA y SANDOVAL FLORES CHARITO YANELLY, estudiantes de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, para el desarrollo de la investigación titulada: "Incorporación del Subsidio Económico de Arriendo por Parte del Estado para Favorecer el Cumplimiento de las Obligaciones del Arrendatario"

CERTIFICO: Que es válido en cuanto a la estructuración, contenido y redacción de los ítems.

Chiclayo, 07 de octubre del 2021



COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ  
Dr. Branco Ernesto Arana Cerna  
COESPE. N° 238

---

Dr. Arana Cerna Branco Ernesto  
DNI N° 16786967  
COESPE N° 238

**ANEXO 5.**



## REPORTE DE ORIGINALIDAD

TESIS TURNITIN.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	5%
2	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
4	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.udch.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	www.bourgeoisfincas.com Fuente de Internet	1%
9	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	