



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en la

Ley 30201

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Reátegui Garcia, Valeria del Pilar (ORCID: 0000-0002-2504-6297)

ASESORES:

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Mgr. Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y Extra

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria

A las personas que son parte de mi recorrido profesional, con todo mi amor, admiración, respeto, orgullo y empatía a mis abuelos en el cielo Juan Pablo, Zoilita, Pedro y Lidia, a mi hermosa madrecita Carmen Rosa, a mi amado padre Carlos, a mis sobrinos Juan Carlos, Fabiana Nicolle, Lhuana Valentina, Alana Mikaela, a mis hermanas Milagritos de Jesús y Carla Natividad, a mis mejores amigas Marissa y Shefany, a mi ahijada Athenea, a mi compañero de vida y apoyo incondicional Oscar, a mi bebé de cuatro patas Relampago, a todos que forman parte en mi vida, como tíos, primos y amigos, quienes han puesto toda su confianza y anhelos para lograr un objetivo más en mi desarrollo de vida.

Valeria del Pilar.

Agradecimiento

Este agradecimiento está dirigido a Dios y mis abuelitos en él cielo, por estar presente en cada día, a todas las personas que formaron y forman parte de mi carrera, a los Maestros que estuvieron enseñándome, que me han visto crecer como persona, y forjarme profesionalmente, desde los primeros ciclos hasta la final de esta gran osadía, no obstante, merece un gran reconocimiento a mi madre Carmen, ya que sin su fuerza, amor, respeto, comprensión y confianza hacía mi nada de esto sería posible, gracias mamá por no soltar mi mano nunca por siempre ayudarme a salir adelante y enseñarme que con esfuerzo y dedicación se logra todos los objetivos, gracias papá por tu apoyo en esta larga carrera por no dejarme cuando lo necesité, Muchas gracias.

Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	8
3.1. Tipo y diseño de investigación	8
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.	9
3.3. Escenario de estudio	10
3.4. Participantes	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	12
3.6. Procedimiento	13
3.7. Rigor científico	13
3.8. Método de análisis de datos	14
3.9. Aspectos éticos	14
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	15
V. CONCLUSIONES	20
VI. RECOMENDACIONES	21
REFERENCIAS	22
ANEXOS	28

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías y subcategorías</i>	9
Tabla 2 <i>Características de los participantes</i>	11

Índice de figuras

Figura 1 <i>Desalojo express</i>	15
Figura 2 <i>Contrato de arrendamiento</i>	16
Figura 3 <i>Celeridad en los procesos de desalojo</i>	17
Figura 4 <i>Nube de palabras</i>	18

Resumen

El presente trabajo de investigación se orienta a establecer principalmente, Demostrar si es eficiente la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo. Todo esto debido a que existen demasiadas demandas de desalojo mediante el proceso ordinario lo cual genera una afectación para el arrendador y aumenta la carga procesal, es por ello que mediante la Ley 30201 se integra el Desalojo Express mediante la Cláusula de Allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento. El trabajo fue realizado con un diseño fenomenológico y de tipo cualitativo. Para llevar a cabo la investigación se realizó una entrevista a tres profesionales del derecho, para buscar una mayor fiabilidad con la investigación realizada de trabajos previos, buscado lograr una certeza en la investigación y demostrar como el integrar la cláusula de allanamiento futuro en lo contratos de arrendamiento hará que los procesos de desalojo sean más céleres. Llegando a la conclusión que se demuestra la efectividad de la cláusula de allanamiento futuro ya que gracias a esta cláusula se tiene procesos de desalojo más céleres y menos onerosos.

Palabras clave: Proceso de Desalojo, Cláusula de Allanamiento, Contrato de Arrendamiento.

Abstract

This research work is mainly aimed at establishing, Demonstrate if the future raid clause is efficient in the lease contracts in the eviction process. All this due to the fact that there are too many eviction lawsuits through the ordinary process which generates an affectation for the landlord and increases the procedural burden, which is why through Law 30201 the Express Eviction is integrated through the Future Trespass Clause in the contracts lease. The work was carried out with a phenomenological and qualitative design. To carry out the research, an interview was conducted with three legal professionals, to seek greater reliability with the research carried out from previous works, sought to achieve certainty in the investigation and demonstrate how to integrate the future raid clause in the contracts of Leasing will make eviction processes more efficient. Reaching the conclusion that the effectiveness of the future raid clause is demonstrated since thanks to this clause there are more efficient and less onerous eviction processes.

Keywords: Eviction Process, Future Search Clause, Lease Agreement.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente proyecto estará plasmado la aproximación temática, describiremos la problemática explicando de qué manera es eficaz la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de alquiler, así mismo en el presente capítulo se señala la justificación respectiva, explicando la relevancia del tema a desarrollar plasmando nuestra problemática tanto general como específicas y los objetivos trazados.

Es cierto que en el Perú el contrato de arrendamiento es uno de los más usados, el cual genera diversas controversias en el ámbito judicial, los cuales son por el incumplimiento de alguna de las partes, siendo mayormente el inquilino, debido a que este no respeta o incumple alguna de las cláusulas del contrato de alquiler, entre ellas la más común es la del pago de la renta, generando un perjuicio patrimonial que sufren los propietarios esto se da porque muchas veces no se realiza un buen contrato de arrendamiento e incluso muchas veces se alquilan sin contrato, recurriendo al Poder Judicial en busca de tutela con la finalidad de resolver el contrato y exigir la restitución del bien alquilado, encontrando un largo, tedioso y costoso proceso de desalojo (Bazán, 2017).

Arbulú (s.f.) señaló que, dentro del mercado de bienes inmuebles, existe un enorme índice de habitantes que requieren un bien inmueble alquilado ya sea para vivienda, comercio, etc., y ante el fracaso del Leasing inmobiliario y desbalance entre las normas; en la práctica hay un claro favoritismo a los arrendatarios, debido a esto es casi imposible poder desalojarlos ante el incumplimiento del contrato, ya que incluso muchos no realizan un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, solamente se ha podido incentivar los desalojos a través de esta normativa, específicamente si se cuenta con documentos que avalen la arrendación suscrita con establecidas pautas formales. Excluyendo de dicho proceso especial al individuo que ha ocupado un terreno no contando con contratos de alquiler. Igualmente son excluidos del contexto al contrato de alquiler en los que exista un acuerdo para adquirir la propiedad. En relación a los bienes, el reglamento manifiesta que estos procesos incluyen a diversas tipologías de contratación de alquiler, no importando el propósito de este (viviendas, comercios, industrias entre

otros), no obstante, sucede cuando la propiedad individualice de forma errada y asigne alguna referencia específica de la localización (González, 2018).

Congreso Nacional (2001) promulgó en Argentina Ley N° 25.488 el cual faculta a los propietarios para solicitar de forma urgente el desalojo del arrendatario que mantengan deuda por más de dos meses y contra los que pretendan continuar habitando el inmueble vencido el plazo contractual, pero esta ley protege al inquilino ya que ante el inicio de este procedimiento el demandante (dueño del inmueble) tiene que depositar una garantía; ya que si éste falseo los documentos o datos como consecuencia se le retendrá la suma depositada además de una multa de hasta veinte mil pesos, caso contrario el desalojo se realizara al día siguiente.

Respecto de la aproximación temática se abordó el problema general y los problemas específicos, formulando como problema general: ¿Es eficiente la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo? Los problemas específicos son: (a) ¿Favorece la cláusula de allanamiento futuro al arrendador ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento? (b) ¿La celebración de un contrato de arrendamiento evita el perjuicio patrimonial del arrendador? y (c) ¿Favorece la cláusula de allanamiento futuro en la celeridad del proceso de desalojo?

Tuvo como objetivo general: Demostrar si es eficiente la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo. Como objetivos específicos tuvimos: (a) Determinar la eficiencia de la cláusula de allanamiento ayuda al arrendador ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento. (b) Explicar cómo la celebración de un contrato de arrendamiento evita el perjuicio patrimonial del arrendador y (c) Demostrar como contribuye en la celeridad del proceso de desalojo la cláusula de allanamiento futuro.

Justificación teórica. Centro Especializado en Bienes Raíces y Finanzas (s.f) explicó que a Ley 30201 busca resolver la problemática existente sobre los inquilinos morosos de modo que está orientado a retirar en forma inmediata a los inquilinos del inmueble materia de litis, para ello en el contrato celebrado previamente se ha tenido que estipular la cláusula de allanamiento futuro y haber legalizado sus firmas ante notario y así el propietario tendrá la potestad de solicitar la restitución del predio, cuando el contrato haya concluido por incumplimiento en el arriendo, así mismo mediante esta ley se inscribirá al inquilino en el registro de deudores judiciales moroso, la cual estará vigente hasta la extinción de la obligación.

Justificación práctica. Pasquel (2015) indicó que la cláusula de allanamiento futuro es positiva porque a través de esta se ha logrado reducir de alguna manera el tiempo de un proceso de desalojo ordinario, el cual podría demorarse entre cinco a seis años ahora con dicha figura se puede lograr la restitución del bien inmueble materia de litis en aproximadamente un año, siendo aún un tiempo largo donde el afectado es el arrendador, pero aún sigue siendo positivo esta cláusula dentro de los contratos de arrendamiento.

Justificación metodológica. Palomino (2019) señaló que es esencial brindar una explicación respecto de los objetivos, de modo que estén orientados a dar solución a la problemática, para ello se deben enumerar las razones que apoyen nuestra investigación dando a conocer los beneficios que se logran obtener con las conclusiones del estudio, los cuales podrán ser beneficiosos y resolver un problema social.

II. MARCO TEÓRICO

En este capítulo presente se dará a conocer los diversos estudios previos respecto a los antecedentes nacionales e internacionales desde diferentes enfoques, el cual fue encauzado el nivel y la importancia social en las diversas y diferentes similitudes que se ven originadas en la problemática del proyecto de investigación, de los antecedentes propuestos verificaremos mediante los objetivos, la metodología, conclusiones y las recomendaciones para la indagación así mismo para las futuras y nuevas investigaciones que se llevaran a cabo respecto a esta materia.

Cajusol (2018) tuvo como objetivo aclarar que los procedimientos de desalojos regularizados en nuestro ordenamiento jurídico y la eficacia en la defensa de las facultades de los arrendadores en el supuesto que devengan en precarios. Su investigación de tipo explicativa, descriptiva y a su vez exploratoria con un diseño de teoría fundamentada. Concluyendo que los procedimientos de desalojos regularizados en nuestro código procesal civil, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no contestan a la eficiente defensa de la facultad del arrendador, la precariedad de los arrendatarios y la dificultad de recobrar el bien en un periodo razonable o diligente produce incertidumbre judicial, agrandando la carga procesal, las falta de pagos y terminación de contratos no originarían llegar a que un magistrado tenga conocimiento, aparte de que no revisten de superior conflicto, operando con plena facultad.

Hernández (2017) tuvo como objetivo identificar las dificultades que se presentan en los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo establecido por las partes y su continuación en el Derecho Civil Peruano, para ello se enmarco en una investigación descriptiva-explicativa del tipo socio jurídico. Concluyendo qué: En el Perú son tres las normas que regulan el desalojo los cuales evalúan los medios de prueba de ambas partes dentro del proceso de desalojo, para poder determinar a cual le pertenece el derecho de posesión del bien, es por ello en la actualidad el proceso de desalojo viene siendo más célere por la actualización de la norma reguladora.

Carpio (2018) tuvo como objetivo analizar el Leasing como figura básica en la que se sustenta el Leasing Inmobiliario, para posteriormente analizar el contrato de arrendamiento y el análisis del Decreto Legislativo N°1177, Concluyendo que por el acuerdo bilateral de las partes y clara disponibilidad del arrendador del bien inmueble, es así que el bajo este contrato el cual se da mediante pagos mensuales del arriendo, si bien es cierto no gozan de la titularidad total del predio, pero si pueden disponerla ya sea para vivienda, comercio, etc., refiriéndonos al arrendamiento de bienes inmuebles.

Soria (2017) sostuvo que el proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para evitar los largos y onerosos procesos de desalojo y así evitar conflictos provenientes del incumplimiento de pago o alguna cláusula contractual, también indica que para realizar dicho desalojo no se necesita la carta notarial de preaviso solo que la cláusula de allanamiento futuro se encuentre estipulado en el contrato de arrendamiento aceptado por las partes, para ejecutar el desalojo puede ser causal por falta de pago de tres meses acumulados o por fin del contrato.

Gonzales indicó que Respecto al desalojo express el cual modifico algunos artículos que hasta su entrada en vigencia se encontraban en el Código Procesal, entre ellos el Artículo 594º, señalando que en los contratos de arrendamiento de inmuebles con firma legalizadas que contengan cláusulas de allanamientos a futuro del arrendatario; en este caso ante una posible demanda el arrendatario tiene la obligación de entregar el bien en Litis en un periodo de seis días en los cuales se constataran que el contrato a fenecido o la deuda del alquiler acumulado, en caso que no se entregue el bien en el plazo establecido, se recurrirá a dictar un lanzamiento judicial en el plazo de 15 días. (2016, p 10).

Así mismo este autor señala que los plazos estipulados en la Ley escasamente se cumplen a cabalidad, ya sea por la carga procesal existente en el poder judicial o quizás por la carencia de alguna diligencia, vencimiento de los plazos, ya sea el de seis días otorgados al arrendatario para que este pueda acreditar la vigencia de contrato de arrendamiento o certifique el pago del alquiler al día, en este caso la orden de lanzamiento no será emitida de oficio por el juzgado esta tiene que ser solicitada por las partes mediante un escrito, el cual puede tardar entre semana a meses para que se ordene la ejecución del lanzamiento , vale decir la desocupación del bien inmueble considerando el apoyo de las fuerzas del orden.

Chávez (2016) sostuvo que la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento es un acuerdo entre las partes, la cual tiene que estar expresamente señalada en el contrato de alquiler o arriendo sin embargo cabe recalcar que no es aplicable a bienes muebles, también señala que bajo esta cláusula el arrendatario tiene el compromiso y obligación de desocupar el bien inmueble en primer supuesto al momento que el contrato llegue a su fin ello debe ser requerido mediante la vía judicial competente y en segundo supuesto por falta del monto acordado por las partes como mensualidad y al incumplirlo se llegaron a acumular generando esto un incumplimiento de contrato y siendo causal de desalojo el caso que se deba tres meses de alquiler acumulado.

Lama (2016) sostuvo que la ley 30201 configura la aplicación del allanamiento futuro en caso específico de bienes inmuebles, puesto dado que mediante esta cláusula se establece la posibilidad que tienen las partes para acordar de manera anticipada que en un futuro se pueda llegar a dar el allanamiento o la demanda de desalojo ya sea por el cumplimiento de cualquiera de las dos situaciones, el vencimiento del contrato o porque no se pagó el monto pactado del arriendo acordado por el alquiler del predio, pero para que surta eficacia el contrato debe ser legalizado por un notario público o por un juez de paz en los lugares que no cuenten con notario público ya que mediante este se da seguridad jurídica para la formalidad del contrato.

Monroy (2015) indicó que si el arrendatario acepto que en el contrato de arrendamiento contemple la cláusula de allanamiento futuro, esta da como efecto una declaración de manera expresa y ante el notario, la cual causará mayor aceptación y seguridad para así poder crear o plantear certeza ante el juez que se encargará de llevar el proceso, bajo la obligación del demandado (arrendatario) teniendo como exigencia la restitución del bien inmueble en objeto del proceso Litis que fue arrendado, es por ello que ante esta situación se trataría de un tipo de título ejecutivo que contribuirá para que se genere certeza en el juez en la pretensión del propietario.

Es por esta razón que pretendemos inferir en las deficiencias respecto de la Ley 30201, que integro en los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento futuro, en el proceso de desalojo, promocionando como un desalojo expresse de mucha celeridad, pero que en la realidad, no resulto ser muy célere causando un perjuicio al arrendador, ya que los procesos podrían demorar varios respectivamente de cada caso, siendo cuestionable también dicha cláusula pues se señalaba que esta cláusula iba en contra del derecho de defensa es decir el derecho que tiene el demandado a reconvenir e utilizar su derecho de contradicción y tener un debido proceso.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

El estudio de la presente tesis es de tipo básica, es así, Palomino (2019) manifestó en referencia al tipo de estudio básico engloba dicha investigación relativa cuyo propósito es dar el interés y el alcance de la información respecto al estudio que se realizara utilizando el respectivo instrumento a virtud de la relación que existe en el diseño.

CONCYTEC (2020), definieron a la investigación básica es la que está encargada de encaminar a un conocimiento mucho más completo por medio de la comprensión de los distintos aspectos fundamentales de los fenómenos, hechos o relaciones que se establece para ser método de estudio.

El diseño que aplicaremos en esta investigación es de diseño fenomenológico, al respecto Azuero (2018) explicó que este diseño se encuadra en las vivencias personales de subjetivas de los concurrentes. Refiere que el centro de investigación de estos diseños radica en las vivencias del involucrado o involucrados.

Hernández (2014) señaló que la investigación cualitativa tiene un proceso inductivo, además dentro de la realidad del fenómeno que el investigador observa, podría utilizar datos subjetivos para crear conclusiones y determinar posturas.

El diseño a emplear en la investigación que realizaremos será básico-sustantivo. Sánchez y Reyes (2015) mencionaron que una investigación básica es aquella que “mantiene como propósito recoger información de la realidad para enriquecer el conocimiento, orientando al investigador al descubrimiento de principios y leyes”.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1

Categorías y Subcategorías

Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3
Desalojo Express (Gonzales Luna, 2018)	Contrato vencido (Pasco Arauco, 2017)	Incumplimiento de pago de Arriendo (Vásquez Gavancho, 2017)	Inquilino Moroso (Zegarra Torres, s. f.)	Ocupante Precario (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2017)
Contrato de Arrendamiento (EGACAL, 2020)	Legalización Notarial (Obiol Anaya, 2020)	Tutela Jurídica (Carreon Mamani, 2020)	Derecho de Propiedad (Constitución Política del Perú, 1993)	Restitución del inmueble (Alcántara Carrancá, 2016)
Celeridad del Proceso de Desalojo (Niño Meza, 2019)	Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro (Nieto Casas, 2018)	Economía Procesal (Pareja Miranda, 2016)	Oposición del Arrendatario (Soto Guevara, 2019)	Registro de Deudores Judiciales Morosos (Código Procesal Civil, 2017)

3.3. Escenario de estudio

Se analizará la experiencia en el campo laboral de los profesionales en derecho, puesto que de ellos analizaremos las experiencias, ideas y posturas que nos servirá de material para poder desarrollar el estudio de la problemática, de tal manera que las entrevistas sean originales y nos muestren la realidad clara para determinar si efectivamente en el campo laboral es eficaz la cláusula de allanamiento futuro en lo contratos de arrendamiento.

La presente investigación está contenida dentro la línea de investigación del derecho civil, del derecho notarial y del derecho constitucional, que son los entes encargados de regular su existencia individual en la sociedad, puesto que se considera a los ciudadanos como parte de la organización social más amplia y complicada.

3.4. Participantes

Los participantes que se efectuarán en la presente investigación, se acogerán a varios contextos, programas, autores y espacios, la misma que se realizará con las opiniones de diversos especialistas en la línea de investigación del derecho civil, derecho constitucional y del derecho notarial, todo con la finalidad de poder tener resultados formalizados que sean beneficiosos para los objetivos antes presentados, todo ello basado en la información recopilada en base a los conocimientos de todos los participantes. (Quezada, 2015).

Tabla 2*Características de los participantes*

NOMBRE	PROFESIÓN	LUGAR DE TRABAJO	ESPECIALIDAD
Manuel Bermudez Tapia	Abogado civilista, metodólogo	Docente universitario en la UNMSM	Derecho Civil
Walter Christian Pavia Puga	Abogado, especialista legal en SEDAPAL	Docente universitario del curso de derecho notarial en la UCV	Derecho Civil
Noe Pedro Navarro Chavez	Juez	Juzgado Civil transitorio de Sullana	Derecho civil

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.5.1. Técnicas

Sinencio et al. (2018) manifestaron sobre la técnica de bola de nieve que es una técnica no probabilística, la cual se utiliza para calcular características en aquellas poblaciones que no conserven un marco maestra, que son distinguidas como poblaciones ocultas, igualmente, se utiliza para acceder a personas de escaso acceso, donde no es viable aplicar técnicas de muestreo probabilístico.

Hernández et al (2018) señalaron que la entrevista es una técnica, en la cual su objetivo principal es la obtención de información confiable, clara y válida, mediante de una conversación formal entre una o varios individuos intercambiando experiencias.

Folgueiras (2016) indicó que es una técnica de recojo de información que además de ser una de las estrategias utilizadas en procesos de investigación, tiene ya un valor al margen de un estudio sistematizado.

Bardales (2018) Las entrevistas es una conversación que, con un fin determinado, de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre diversos problemas propuestos, para poder recabar datos, ofreciendo múltiples beneficios como la obtención de la información de manera completa, que permitirá aclarar las incertidumbres durante el proceso, asegurando respuestas más ventajosas.

3.5.2. Instrumento de Recolección de datos.

Hernández et al (2014) mencionaron que la entrevista estructurada es un diseño preestablecido conforme a una guía previamente elaborada, con varias preguntas que conciernen con la finalidad de la presente investigación, permitiendo resolver de forma idónea los datos e información que se facilitó al momento de efectuar la entrevista.

Ladera (2017) indicó que la guía para una entrevista se elabora con las preguntas simples, entendibles para cada entrevistado y donde las respuestas tienen que ser entendibles, precisas, con lenguaje apropiado para el lector, se formularan dichas preguntas a los participantes en una determinada secuencia, por ende, las preguntas determinadas no deben ser numerosas para no confundir al consultado.

3.6. Procedimiento

El presente proyecto de investigación, fue elaborado con una solicitud de consentimiento, que se entregara de forma membretada, detallando en la solicitud correspondiente para poder efectuar las entrevistas a los participantes de forma virtual, teniendo las facilidades tecnológicas, asimismo ejecutando el respectivo seguimiento para obtener una cita personalizada de forma virtual con el participante con la finalidad de obtener una información más detallada.

Hernández et al (2018) argumentaron que la triangulación como método para la recolección de datos, ostenta diversas teorías y fuentes, permitiendo que el fenómeno de estudio pueda ser analizado, estudiado por distintos parámetros.

3.7. Rigor científico

Hernández et al (2018) manifestaron que el rigor científico de la metodología se establece por cuatro criterios que son la credibilidad, dependencia, transferencia y confirmabilidad.

Hernández y Mendoza (2017) mostraron que la transferencia no busca los resultados generales de una población, por lo contrario, pretende que el investigador logre determinar la similitud que pueda haber entre el contexto de estudio y otros.

Alcaraz (2016) indicó que la auditabilidad, llamada por otros autores confirmabilidad, se trata de la habilidad de otro investigador de seguir la pista o la ruta llamando trabajo de campo para que el investigador pueda investigar los alcances y limitaciones que se presenten en el fenómeno de estudio o en los participantes

3.8. Método de análisis de datos

Sabariego et al. (2014) argumentó que la herramienta informática Atlas ti sirve para analizar los datos cualitativos con la finalidad de poder garantizar la veracidad, fiabilidad y validez de la investigación en correspondiente, por ende, el correspondiente paquete de software especializado en análisis cualitativo de datos que nos permite extraer, categorizar e inter-vincular segmentos de datos de diversos documentos. Apoyándonos en su análisis, por lo tanto, el software ayuda a descubrir patrones.

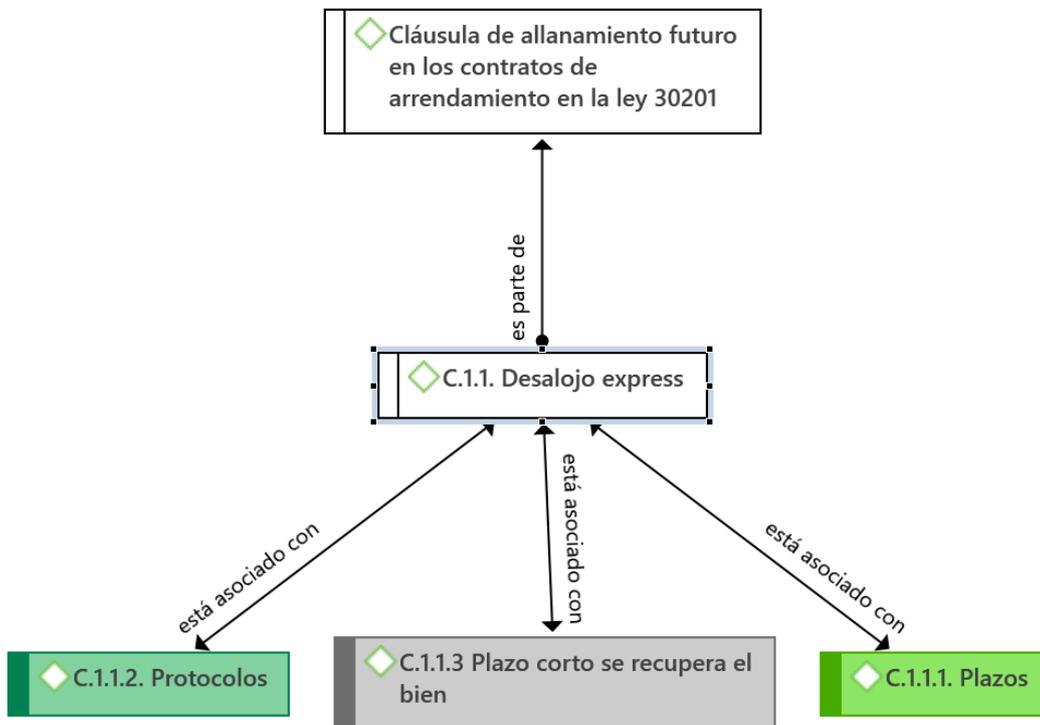
3.9. Aspectos éticos

Esta investigación se ha elaborado de acuerdo a una realidad problemática actual, con una investigación y autoría propia priorizando la realización correcta de las citas textuales, parafraseo y referencias bibliográficas de acuerdo al manual de investigación científica y que la universidad exige.

Los principios éticos que se justifican en la presente investigación es el cumplimiento del protocolo que se orienta en todo el proceso de investigación que cuenta la Universidad César Vallejo, donde se contempla los estándares nacionales e internacionales sugeridos por la SUNEDU.

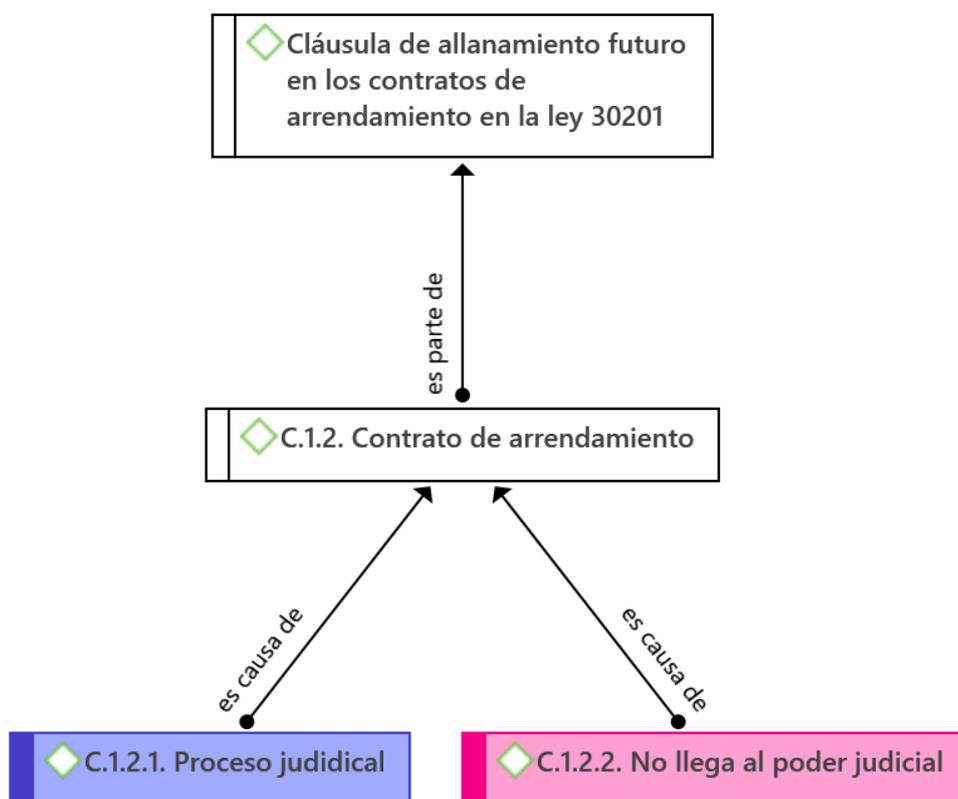
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Figura 1
Desalojo Express



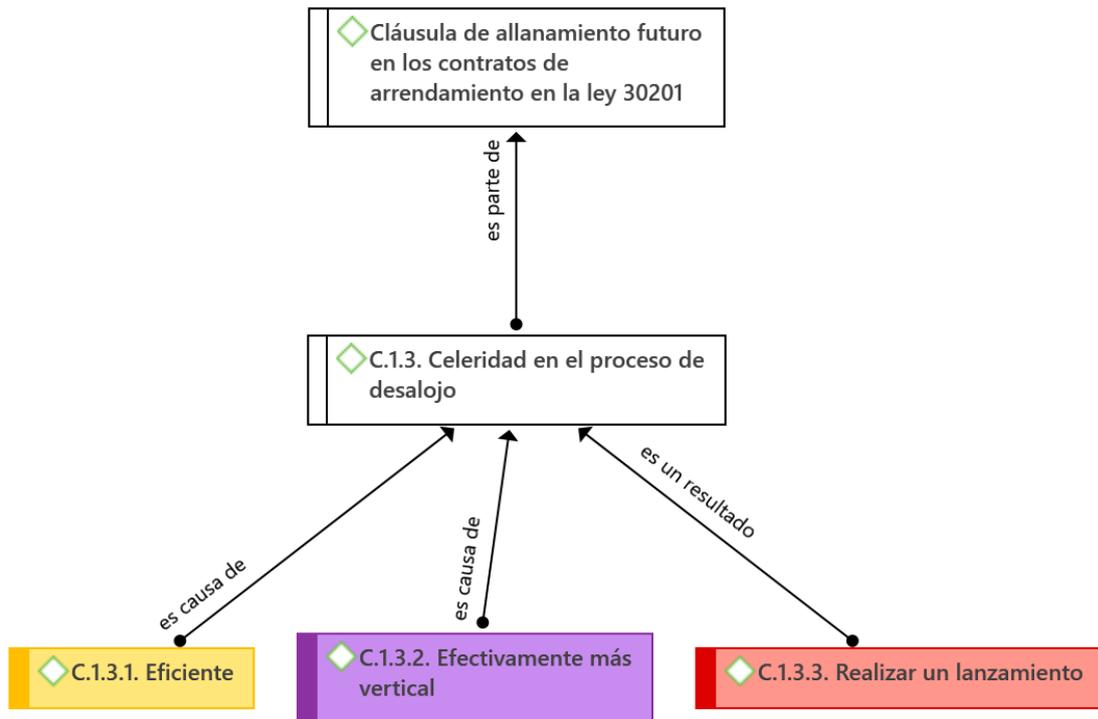
El desalojo express se indicó que viene siendo una problemática muy latente es por ello se preguntó a los participantes si es factible realizar un desalojo en la coyuntura que nos encontramos por el covid 19, los cuales nos indicaron que si es accesible realizar el desalojo cumpliendo con los protocolos sanitarios dispuestos por el gobierno y con el apoyo de la PNP y servicio de carga, también se preguntó si se cumple los plazos de recuperación del bien, teniendo como resultado que el despojo con la cláusula de allanamiento futuro cumple un plazo corto de recuperación del bien y no es tan oneroso y evitamos la acumulación de carga procesal en el poder judicial.

Figura 2
Contrato de Arrendamiento



Según la segunda categoría se sostuvo que en el contrato de arrendamiento se viene usando la cláusula de allanamiento futuro en los contratos desde que entró en vigencia la presente clausula mediante la ley 30201 lo vienen usando con frecuencia en los contratos de alquiler para lo cual solo se necesita estipularlo en dicho contrato y legalizar las firmas mediante la firma de un notario o juez de paz en caso de no haber un notario en la localidad donde se realiza el acto jurídico, de esta manera se viene evitando la congestión procesal en el Poder judicial ya que el desalojo express no necesita llegar al poder judicial para un proceso ordinario ya que solo se requiere el lanzamiento del juez para su ejecución.

Figura 3
Celeridad en los procesos de desalojo



De acuerdo con la tercera categoría la cláusula de allanamiento futuro se sostuvo que viene haciendo más eficiente los procesos de desalojo puesto que se evita lo largo y costoso de un desalojo judicial que puede demorar hasta seis años aproximadamente, sin embargo con la cláusula de allanamiento futuro se garantiza la restitución del bien en un plazo mucho menor a lo que se tiene conocimiento, la figura jurídica del desalojo express tiene como requisitos la estipulación el contrato de arrendamiento y la firma de las partes dando así su conformidad y legalizada por medio de un notario o juez de paz el que acredita la veracidad y legalidad del acto jurídico, para ejecutar el desalojo se requiere el lanzamiento judicial para darse la ejecución del acto de desalojo con apoyo de las fuerzas del orden.

gracias al desalojo express como es más conocido, ya no se estaría llevando un proceso judicial por desalojo y evitaríamos la congestión judicial puesto que solamente se requiere el lanzamiento del juez para ejecutar el acto de desalojo.

El participante M.M.B.T. manifestó discrepancia con Hernández (2017) y Lama (2016) ya que los autores indicaron la efectividad del desalojo express mediante la cláusula de allanamiento futuro e indican que con esta cláusula se evita un proceso oneroso, nuestro participante en sentido contrario nos indica que la figura del desalojo express viene siendo algo irrelevante puesto que ya contamos con el desalojo notarial que viene siendo básicamente lo mismo, indicando también que los arrendatarios y arrendadores no celebran el contrato notarial por evitar el pago del tributo a la renta que vendría siendo el 5% de la UIT, es por ello que en nuestro país los alquileres son informales y por lo tanto no se estaría usando la cláusula de allanamiento futuro y estaría siendo una herramienta irrelevante.

El participante W.C.P.P. expresó concordancia con lo señalado por Zumaeta (2015) el cual indica que el contrato de arrendamiento es un acuerdo recíproco y oneroso que genera responsabilidad civil al ser realizado, como se observa en los contratos de arrendamiento que cuentan con la cláusula de allanamiento futuro que tiene como resultado un desalojo express, en la actualidad ya se vienen realizando contratos de alquiler notariales ya sí se está evitando el congestionamiento judicial, la cláusula de allanamiento futuro mediante la ley 30201 viene siendo muy efectiva y debe ser mayormente usada por los arrendadores sin temor al pago del impuesto a la renta ya que es por ello que muchos no realizan la legalización de los contratos de alquiler.

V. CONCLUSIONES

Primero: La cláusula de allanamiento viene siendo más célere en torno a los procesos de desalojo, puesto que solo con el vencimiento de contrato o falta de pago ya se puede ejecutar el desalojo mediante esta cláusula en un menor tiempo.

Segundo: Mediante la cláusula de allanamiento futuro el propietario recupera el bien en un tiempo menor y se evita los gastos onerosos y el pago de costas y costos del proceso.

Tercero: Gracias a la cláusula de allanamiento futuro se disminuyó la carga procesal de los distintos distritos judiciales puesto que no necesita la intervención procesal del juez para ejecutar el desalojo.

Cuarto: El desalojo mediante la ley 30201 es lo más idóneo y recomendado para solucionar la controversia por incumplimiento de contrato o falta de pago, todo ello siempre y cuando se haya estipulado la cláusula en el contrato de arrendamiento.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: De acuerdo a la experiencia de los entrevistados, quienes señalan que es muy inusual que las personas realicen un contrato de arrendamiento y mucho menos que estipulen la cláusula de allanamiento futuro, es así que sería que el Poder Judicial promocióne la aplicación de esta cláusula para que así se puedan realizar los procesos de desalojo en un plazo menor y así disminuir la carga procesal existente.

Segundo: Se recomienda a los abogados a estar siempre actualizados, puesto que muchos desconocen de este proceso de desalojo express mediante la Ley 30201 o la confunden con la de Desalojo Notarial mediante la Ley 30933, puesto que son distintos respecto de los requisitos, siendo el desalojo notarial el más sencillo puesto que solo requiere que las firmas sean legalizadas via notarial.

Tercero: También recomendar a los arrendadores y arrendatarios que lleguen a un acuerdo, ya que debido a esta coyuntura por la pandemia del Covid 19, muchas personas dejaron de laborar por lo que produjo como consecuencia el atraso de algunos arrendatarios en el pago de las mensualidades, siendo factible realizar un nuevo contrato con acuerdos que favorezcan a ambas partes.

Cuarto: Se recomienda seguir investigando sobre la eficacia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento, para poder así determinar si en los próximos años seguirá siendo eficaz o será un proceso obsoleto.

REFERENCIAS

- Arbulú, J. (s.f.). *Desalojo Notarial Express: Lo que debes saber*. Bolsa Inmobiliaria.
<https://bolsainmobiliaria.pe/blog/desalojo-notarial-express-lo-que-debes-saber>
- Alcántara, J. (2016). *Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias*. Secretaría de Cultura, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones de México.
https://inehrm.gob.mx/work/models/Constitucion1917/Resource/1663/2_Derechos_de_las_personas_arrendadoras_electronico.pdf
- Bazán, V. (2017). *Aspectos Contractuales y Registrales en el Contrato de Arrendamiento*. LP Pasión por el Derecho.
<https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>
- Cajusol (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*. Lima, Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Chávez, J. (2016) *Proceso De Desalojo*. Lima, Perú: Universidad Mayor De San Marcos.
- Cardenal, E. (2016). *Guía de diseño de la entrevista y grupo de discusión*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Carreon, E. (2020). *Medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo*. *Revista de Derecho UNAP*.5(2)119-227.

<https://dx.doi.org/10.47712/rd.2020.v5i2.94>

Código Procesal Civil (2017) Jurista Editores E.I.R.L. Lima.

Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (2017, 04 de noviembre). Poder Judicial del Perú.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/0905e78043465ed5bdeaffe2da5cdfbc/Escaneado+en+impresora+multifunci%C3%B3n+Xerox.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=0905e78043465ed5bdeaffe2da5cdfbc>

Constitución Política de Perú [C.P.]. Art. 70. diciembre 29 de 1993 (Perú.).

Del Risco, L (2017). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil. Revista IUS ET VERITAS N°53, 20-21-diciembre. Pontificia Universidad Católica Del Perú.*

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540/16886>

EGACAL, (2020). *El abecé del desalojo vinculado al arrendamiento. El abc del Derecho* 1(10), 1-7.

<https://egacal.edu.pe/wp-content/uploads/2020/10/suplemento10.pdf>

Flores, F (2019). *El procedimiento de desalojo notarial con lanzamiento judicial- breve análisis desde la perspectiva jurisdiccional. revista institucional jurídica de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur. Vol 1, N°1- Enero -Julio. Lima -Perú.*

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/13b0c0004aef2ab499b49d9507b119bf/PDF+DIGITAL++REVISTA+ODECMA+LIMA+SUR+1+OK-comprimido.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=13b0c0004aef2ab499b49d9507b119bf>

Folgueiras, P. (2016). *Técnica de recogida de información: La entrevista. Documento de trabajo.*

- Gonzalez, G (2016) *Curso De Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2018). *El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana*. {Tesis de Pregrado, Universidad Nacional San Ignacio de Loyola}. UNASAM-Institucional.
- <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>
- Hernández, R., Fernández C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ta. Ed.). México: MC Graw Hill education.
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México, México: Editorial Mc Graw Hill Education.
- Hernández, R. (2014) *Metodología de la Investigación*. México: Mcgraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. De C.V.
- Hernández, R y Mendoza C (2017). *Metodología de la Investigación*. 7ª edición. Editorial Mc Graw Hill. México. D. F.
- Hernandez, F (2017). *Desalojo En El Contexto De Ocupación Precaria- Casación N°2195-2011/Ucayali*. (Tesis de Pregrado). Universidad Científica Del Perú, Loreto – Maynas – Perú.
- <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81ND-EZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lama, H. (2016) *La Posesión Y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano*. Lima, Perú: Grijley.
- Monroy, G. (2015) *Los Principios Procesales En El Código Procesal Civil De 1992*. *Revista Themis* (1524).
- <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11057/11569>

Nieto, A. (2018). *Incidencia de la ley n° 30201 en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo en los juzgados de paz letrado de Huánuco periodo, enero - diciembre 2016.* {Tesis de Pregrado, Universidad de Huánuco}. Repositorio UDH.

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1306/NIETO%20CASA%20S%2c%20Ana%20Pola.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Niño, A. (2019). *Incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en los juzgados de paz letrado de Huánuco, 2017.* Tesis de Pregrado, Universidad de Huánuco}. Archivo digital.

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1752/NI%c3%91%20MEZA%2c%20Ana%20Yarumy.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Obiol, 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 de Pregrado, Universidad San Martín de Porres}. Archivo digital.

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/7011/g%C3%A1vez_dep.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pasco, A. (2017). *A propósito del Pleno Nacional Civil 2017 Desalojo contra (ex)arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa.* Gaceta Civil & Procesal Civil 54, 13-30.

https://works.bepress.com/alan_pasco/62/download/

Pareja, J. (2016). *El proceso de desalojo y el arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la corte superior de justicia de Lima Norte, en el año 2015.* (Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco) Archivo digital.

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/181/PAREJA%20MIRANDA%2c%20JORGE%20LUIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Palomino, L. (2019). *"El ABC de la investigación"*. Lima –Perú: Nitidagraph S.A.C.
- Quezada, N. (2015). *Metodología de la Investigación*. Lima, Perú: Editorial Macro E.I.R.L.
- Sánchez, H y Reyes, C. (2015). *Metodología y Diseños en la Investigación Científica*. Lima: Editorial Bussines Suport.
- Sánchez, H. & Reyes, C. (2015) *Metodología y Diseños en la Investigación Científica*. Lima: Editorial Bussines Suport
- 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 de Maestría, Universidad de Piura}. Archivo digital.
https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. {Tesis de Pregrado, Universidad Cesar Vallejo}. Archivo digital.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vera, F. (2015). *Posesión Precaria Y Posesión Ilegítima De Un Bien Inmueble Sentenciados En Los Juzgados Y Sala Civil-Corte Superior De Ancash 2008-2010 (Tesis de Posgrado)*. Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo, Huaraz-Perú.
http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2584/T033_18147605_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zegarra, R. (s.f.). *Inquilinos: un dolor de cabeza?*. Quorum Revista del Estudio Muñiz.

<https://www.munizlaw.com/e-mailing/Avisos/InquilinosDolorCabeza.pdf>

Zumaeta, P. (2015) *Teorías De Derecho Procesal Civil*. Lima. Perú: Jurista Editores EIRL.

ANEXOS

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Titulo	Problema de investigación	Preguntas de la investigación	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Sub categorías
La eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en la ley 30201	¿Es eficiente la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo?	¿Favorece la cláusula de allanamiento futuro al arrendador ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento?	Demostrar si es eficiente la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo.	Determinar la eficiencia de la cláusula de allanamiento ayuda al arrendador ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento	Desalojo Express	Contrato Vencido
		¿La celebración de un contrato de arrendamiento evita el perjuicio patrimonial del arrendador?		Explicar cómo la celebración de un contrato de arrendamiento evita el perjuicio patrimonial del arrendador	Contrato de Arrendamiento	Legalización Notarial
		¿Favorece la cláusula de allanamiento futuro en la celeridad del proceso de desalojo?		Demostrar como contribuye en la celeridad del proceso de desalojo la cláusula de allanamiento futuro	Celeridad del Proceso de Desalojo	Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro

FICHA DE ENTREVISTA

Datos básicos:

Cargo o puesto en que se desempeña	
Nombres y apellidos	
Código de la entrevista	
Fecha	
Lugar de la entrevista	

Nro.	Categoría / Subcategoría	Preguntas de la entrevista
1	DESALOJO EXPRESS	¿Considera usted que la Ley 30201 que integra Desalojo Express mediante la cláusula de allanamiento futuro, cumple como mecanismo celebre frente al proceso de desalojo ordinario?
		¿Es factible que se realice el Desalojo Express, ante esta coyuntura debido al Covid 19?
		¿El arrendador logra la restitución del predio en el plazo establecido por la ley 30201, que integra el Desalojo Express?
3	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	¿La cláusula de allanamiento futuro son constantemente estipuladas en los contratos de arrendamiento?
5	CELERIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO	¿Cree usted que la Cláusula de allanamiento futuro es eficiente en el proceso de desalojo?
		¿Cuál considera usted que es más celebre, el desalojo express Ley 30201 o El Desalojo Notarial Ley 30933?
6	EFICACIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO	¿La cláusula de allanamiento futuro garantiza una efectividad en el proceso de Desalojo Express?
7	RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE	¿Considera usted que la cláusula de allanamiento futuro, ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento ayuda al arrendador a recuperar la posesión del predio?

Observaciones

Las preguntas a desarrollar son de tipo abiertas (favor de explayarse), las cuales se fundamentarán desde su experiencia u observación según el enfoque de su respuesta.

FORMULARIOS DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado Walter Christian Pavia Puga, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 43717610 y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION: "Cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en la ley 30201". Por lo que se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente trabajo de investigación.

Asimismo, se le ha informado que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento para participar puede ser retirado en cualquier momento sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha, 13 de octubre de 2021

INVESTIGADORA

ENTREVISTADO



VALERIA DEL PILAR REATEGUI GARCIA
DNI N° 70671622

WALTER CHRISTIAN PAVIA PUGA
DNI N° 43717610

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

La (el) entrevistada (o) NOÉ PEDRO NAVARRO CHÁVEZ identificada (o) con Documento Nacional de Identidad N° 19081604 y abajo firmante, ha sido INFORMADA DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION: "Cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en la ley 30201". Por lo que se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente trabajo de investigación.

Asimismo, se le ha informado que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento para participar puede ser retirado en cualquier momento sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha ...de ...de 2021

INVESTIGADORA

ENTREVISTADA (o)

VALERIA DEL PILAR REATEGUI GARCIA
DNI N° 70671622

NOÉ PEDRO NAVARRO CHÁVEZ
DNI N° 19081604

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado, Manuel Bermúdez Tapia identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09854795, con correo mbermudeztapia@gmail.com y abajo firmante, ha sido INFORMADA DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION: "Cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en la ley 30201". Por lo que se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente trabajo de investigación.

Asimismo, se le ha informado que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento para participar puede ser retirado en cualquier momento sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

En la fecha 29 de septiembre de 2021

INVESTIGADORA

ENTREVISTADO

VALERIA DEL PILAR REATEGUI GARCIA
DNI N° 70671622



MANUEL BERMÚDEZ TAPIA
DNI N° 09854795