



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

LA ESCRITURA PÚBLICA Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA JURISDICCIÓN DE LIMA
SUR - 2020

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADA**

AUTORA

GIOMIRA MARGARITA HUALLPARIMACHI LAURENTE

ASESOR

DR. LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

PROMOCIÓN Y MEJORA CONTINUA DE LOS MECANISMOS
ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

LIMA, PERÚ, MAYO DE 2021

DEDICATORIA

A Dios quien ha sido mi guía, hasta el día de hoy. A mis padres Sandra y Ronald quienes con su apoyo me han permitido llegar a cumplir una meta más en mi vida. A mi hermano Fabricio por su cariño incondicional, por apoyarme en todo momento.

AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a la Universidad Autónoma del Perú, a mis profesores de la facultad de Derecho, quienes con sus valiosos conocimientos contribuyeron con mi aprendizaje como profesional, gracias por su paciencia, dedicación y amistad.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	i
AGRADECIMIENTOS.....	i
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
INTRODUCCIÓN.....	ix

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Realidad problemática	13
1.2 formulación del problema.....	16
1.3 Objetivos de la investigación.....	16
1.4 Justificación de la investigación	17
1.5. Limitación en la investigación	19
1.6 Delimitaciones de la investigación	20

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes	22
2.2 Base teórica científica	29
2.3 Base conceptual	33
2.4 Base legal	47
2.5 Legislación comparada	54
2.6 Jurisprudencia.....	56
2.7 Triangulación teórica.....	60
2.8 Definiciones	61

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Paradigma y enfoque	64
3.2 Tipo, niveles, diseño	65
3.3 Población y muestra	67
3.4 Hipótesis	68
3.5 Variables- operacionalización	69
3.6 Método y técnicas de investigación	72
3.7 Análisis estadístico e interpretación de los resultados	74

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultado de la presente investigación.....	75
---	----

CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones.....	94
5.2 Conclusiones	95
5.3 Recomendaciones	96

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Operación de variable independiente	69
Tabla 2	Operación de variable dependiente.....	71
Tabla 3	Primera pregunta de la primera variable.....	75
Tabla 4	Segunda pregunta de la primera variable.....	76
Tabla 5	Tercera pregunta de la primera variable.....	77
Tabla 6	Cuarta pregunta de la primera variable.....	78
Tabla 7	Quinta pregunta de la primera variable.....	79
Tabla 8	Sexta pregunta de la primera variable.....	80
Tabla 9	Primera pregunta de la segunda variable.....	81
Tabla 10	Segunda pregunta de la segunda variable.....	82
Tabla 11	Tercera pregunta de la segunda variable.....	83
Tabla 12	Cuarta pregunta de la segunda variable.....	84
Tabla 13	Quinta pregunta de la segunda variable.....	85
Tabla 14	Sexta pregunta de la segunda variable.....	86
Tabla 15	Número de personas encuestadas.....	87
Tabla 16	Confiabilidad de los datos.....	87
Tabla 17	Confiabilidad del total elemento de la variable.....	87
Tabla 18	Criterios de relación.....	88
Tabla 19	Correlación de las variables.....	89
Tabla 20	Correlación de las dimensiones de la hipótesis específica 1	90
Tabla 21	Correlación de las dimensiones de la hipótesis específica 2.....	91

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Triangulación de Teorías	59
Figura 2	Pregunta 1 de la variable 1.....	75
Figura 3	Pregunta 2 de la variable 1.....	76
Figura 4	Pregunta 3 de la variable 1.....	77
Figura 5	Pregunta 4 de la variable 1.....	78
Figura 6	Pregunta 5 de la variable 1.....	79
Figura 7	Pregunta 6 de la variable 1.....	80
Figura 8	Pregunta 1 de la variable 2.....	81
Figura 9	Pregunta 2 de la variable 2.....	82
Figura 10	Pregunta 3 de la variable 2.....	83
Figura 11	Pregunta 4 de la variable 2.....	84
Figura 12	Pregunta 5 de la variable 2.....	85
Figura 13	Pregunta 6 de la variable 2.....	86

LA ESCRITURA PÚBLICA Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA JURISDICCIÓN DE LIMA SUR 2020

GIOMIRA MARGARITA HUALLPARIMACHI LAURENTE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

En la presente investigación, el objetivo de estudio fue determinar la relación entre la escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en Lima Sur ; el incumplimiento de los contratos de arrendamiento genera afectaciones para las partes contratantes, desarrollando así la escritura pública como una seguridad jurídica. El tipo de investigación desarrollada es básico puro, para poder encontrar conceptos que aporten a la presente investigación planteada. Tiene un enfoque cuantitativo por que mide la relación entre las dos variables. La muestra se conformó por 61 arrendadores y que legalizaron su contrato de arrendamiento en la notaría María del Carmen Chuquiure Valenzuela, el muestreo realizado es no probabilístico, el instrumento que se utilizó fue un cuestionario. Se demostró un nivel de significancia entre las dos variables, se concluyó que la escritura pública otorga una seguridad jurídica al cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Palabras clave: escritura pública, contrato de arrendamiento, arrendador, arrendatario, protección jurídica.

**PUBLIC WRITING AND COMPLIANCE WITH LEASE CONTRACTS IN THE LIMA
SUR 2020 JURISDICTION**

GIOMIRA MARGARITA HUALLPARIMACHI LAURENTE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÙ

ABSTRACT

In the present investigation, the objective of the study was to determine the relationship between the public deed and the fulfillment of the leasing contracts in South Lima; the breach of the lease contracts generates damages for the contracting parties, thus developing the public deed as a legal security. The type of research developed is pure basic, in order to find concepts that contribute to the current research. It has a quantitative approach because it measures the relationship between the two variables. The sample was made up of 61 lessors and who legalized their lease at the María del Carmen Chuquiure Valenzuela notary, the sampling carried out is non-probability, the instrument used was a questionnaire. A level of significance was demonstrated between the two variables; it was concluded that the public deed grants legal certainty to the fulfillment of the lease contracts.

Keywords: public deed, leasing contract, lessor, lessee, legal protection.

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación, es presentado a la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Autónoma del Perú, cuyo fin es obtener el título profesional de abogado, posteriormente de la disertación ante el presente jurado. En la presente investigación denominada: “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur 2020”, que permite establecer relación entre las variables, con el fin de establecer el cumplimiento de los contratos de arrendamiento legalizado notarialmente y constituidos en escritura pública en la jurisdicción de Lima Sur. El paradigma en la presente investigación es positivista, para definir la problemática planteada en el desarrollo del incumplimiento de los contratos de arrendamiento y la comprobación de las hipótesis planteadas.

A nivel mundial, existe un incumplimiento del contrato de arrendamiento, generando afectaciones a las partes contratantes; la restitución del bien inmueble arrendado es una problemática que genera afectaciones económicas al arrendatario, producido por distintos factores que posteriormente se desarrollaran en el presente trabajo de investigación.

El Perú no es ajeno a la presente problemática, que inicia con el consentimiento de las partes para poder contratar, aceptando la condición de arrendador y arrendatario, sobre un bien inmueble que es el arrendado, pero en el transcurso del desarrollo surgen problemas para la restitución del bien inmueble, el arrendador quien exigiría la restitución de su inmueble, debería iniciar un proceso judicial que le tomaría años, ya que se entiende que el sistema judicial cuenta con mucha carga procesal, provocándole al arrendador afectaciones, una de ellas es la afectación económica.

La presente investigación tiene como objetivo, establecer la relación entre la escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur, contiene el siguiente cuerpo:

En el capítulo I: Se desarrolla el problema de investigación sobre la relación entre la escritura pública y el cumplimiento del contrato de arrendamiento;

describiendo la problemática a nivel mundial y nacional, se formulan las preguntas de investigación, la justificación, los objetivos, las limitaciones y delimitaciones.

En el capítulo II: Se desarrolla el marco teórico, se establece los antecedentes nacionales e internacionales, a su vez, se analiza el tema investigado, sobre cada una de las variables, los conceptos, las características, y las teorías que son vinculables a las variables.

En el capítulo III: Se desarrolla el marco metodológico; el diseño, el tipo de investigación jurídica social, los instrumentos de recolección de datos, la población y la muestra.

En el capítulo IV: Se desarrolla el análisis e interpretación de los resultados mediante el procesamiento de la información que permite responder a los problemas planteados en la presente investigación; determinar si las hipótesis son aplicables o nulas, se utiliza el programa de SPSS y el de Excel, mediante la elaboración de una base de datos que proporcione el instrumento de la muestra.

En el capítulo V: Se desarrollan las discusiones, conclusiones y las recomendaciones, basado en las hipótesis planteadas, los antecedentes, las teorías, los objetivos del problema y las consideraciones que se les hace a los arrendadores y arrendatarios que legalizan su contrato de arrendamiento en la notaria María de Carmen Chuquiure Valenzuela, en la jurisdicción de Lima Sur.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. Planteamiento del problema

1.1. Realidad problemática

La restitución del bien inmueble arrendado afecta a gran parte de América Latina, los países más afectados son Argentina, Brasil, Chile y Perú; sin ir lejos de nuestra realidad, ya que, son países vecinos.

Cohre (2006) sostiene:

Se restituye el inmueble solo si se procede por el medio judicial que establece la normativa de cada país, para la protección del arrendador y a su vez del arrendatario; en el proceso judicial, cada parte sustentara su motivo para continuar o concluir el contrato de arrendamiento del inmueble (p. 30).

Asimismo, los contratos de arrendamiento generan una evidencia real para las partes al celebrarlo de mutuo acuerdo, pero este no tiene la seguridad jurídica que buscan, para soluciones de conflictos a futuro, como se ven reflejados en la realidad peruana, pudiendo observar que existen muchos casos que los arrendadores no obtienen la restitución de su inmueble arrendado, en el plazo final que establece el contrato, una de las causas es que el arrendatario no quiera realizar el pago de la renta, que se estableció en el contrato que celebraron inicialmente.

Los arrendatarios y arrendadores, al firmar el contrato, están obligados a cumplir con todas las cláusulas estipuladas en el contrato; en muchos casos los arrendatarios deben respetar las buenas conductas y no incurrir en hechos deshonestos; como realizar escándalos, desordenes, peleas o alborotos, que conlleven a actitudes públicas reprobables y generen afectaciones al inmueble arrendado y como único responsable es el arrendatario quien deberá reparar los deterioros y perdidas que sean ocasionan durante el arrendamiento, ya que el uso es exclusivo de él.

En el ámbito nacional, Castillo (2015) sostiene:

Es importante tener en cuenta que el hecho de incumplir con el contrato de arrendamiento le otorga al arrendador una privación de su derecho a la propiedad, concretando la idea como una privatización del uso y goce del bien inmueble del arrendatario, generándole afectaciones, una de ellas es la económica, ya que, deja de percibir el ingreso con el que contaba y a su vez pierde el uso de su inmueble arrendado (p. 50).

En la restitución del bien inmueble el arrendador debe precisar que el arrendatario está incumpliendo con el contrato y debe de probar que este debe ser desalojado de su propiedad e iniciar un proceso judicial que tiene una duración indeterminada en el sistema judicial peruano.

López (2015) concluyó en su investigación:

El proceso de desalojo del bien inmueble en los contratos de arrendamiento, generan gran mayor parte de afectación al arrendador por tratarse de su propiedad inmueble y en algunos casos es sustento económico principal para el arrendador y su familia, el cual deja de percibir por que el arrendatario incumple con el pago de la mensualidad que acordaron en un principio al firmar (p. 21).

En Lima, según Patio (2015) refiere que: “En nuestro sistema judicial actualmente existe un gran porcentaje de procesos de desalojo de propiedades inmuebles, generando más carga en el sistema judicial, sin una solución para las partes” (p. 21).

En casos concretos de arrendamiento de los bienes inmuebles, una de las causas es que el arrendatario incumple con el pago y genera afectaciones directas como prohibir el ingreso al bien inmueble, no realizar los pagos acordados por el arrendamiento, entre otros; esta afectación es directa para los arrendadores.

En el distrito de Lurín, se da en relación a los arrendamientos de viviendas, por periodos cortos para poder vivir cerca de su centro de trabajo, ya que es una zona industrial por ende genera rentabilidad el arrendamiento, la realidad problemática es cuando el arrendatario no quiere desalojar el inmueble al finalizar el contrato o no paga la renta que le corresponde mensualmente.

La causa por la cual no se genera la restitución del bien inmueble arrendado es porque mayormente el arrendatario no tiene otra vivienda para habitar; generando un problema con un gran impacto a nivel internacional.

Leguizamón (2014) sostiene:

El estudio inicia con los contratos de arrendamiento, que posteriormente por el incumplimiento del arrendatario genera afectaciones directas al arrendador; una de ellas es la afectación económica y la otra fijamente es una afectación moral; con este estudio se desarrolla la investigación sobre la afectación directamente al arrendatario (p. 60).

La afectación que se produce al arrendador cuando no se le restituye el bien inmueble en el plazo establecido en el contrato.

Silva (2019) pudo concluir que:

Las afectaciones son directas al derecho de propiedad, que le corresponde al arrendador sobre su bien inmueble, la acción de reivindicación y restitución del bien le pertenece al arrendador y prueba de ello tiene un contrato de arrendamiento, que celebró con el arrendatario (p.15).

En tal sentido, en la presente investigación demostrare que la restitución del bien inmueble debe ir acorde con lo que se establece en el contrato inicial que firman las partes de mutuo acuerdo, rigiéndose a las normas peruanas; para evitar el proceso de desalojo que afecta a las partes involucradas; acorde a la ley n°. 30933 el proceso debe ser exprés y eficaz, para reducir la carga procesal en nuestro sistema judicial peruano. Garantizando seguridad al arrendador y arrendatario en el plazo que

establezcan el arrendamiento y cumpliendo todas la clausulas estipuladas en el contrato.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

PG.- ¿De qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?

1.2.2. Problemas específicos

PE.1.- ¿De qué manera se relaciona la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?

PE.2.- ¿De qué manera se relaciona la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

OG. - Determinar de qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción Lima Sur en el año 2020.

1.3.2 Objetivos específicos

OE.1.- Determinar de qué manera se relaciona la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción Lima Sur en el año 2020.

OE.2.- Determinar de qué manera se relaciona la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

1.4 Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica

La realidad jurídica a nivel nacional, sobre la restitución del bien inmueble es una problemática a la que se ven enfrentados los arrendadores y arrendatarios; en los procesos judiciales que tienen años de duración y sin dar una solución equitativa en muchos casos, a las partes. Se analizará la teoría sobre la restitución de los bienes inmuebles y la seguridad jurídica que otorga la escritura pública en los contratos de arrendamiento, acorde a la ley n° 30933.

1.4.2. Justificación social

La realidad jurídica a nivel nacional, sobre la restitución del bien inmueble es una problemática a la que se ven enfrentados los arrendadores y arrendatarios; en los procesos judiciales que tienen años de duración y sin dar una solución equitativa en muchos casos, a las partes. Se analizará la teoría sobre la restitución de los bienes inmuebles y la seguridad jurídica que otorga la escritura pública en los contratos de arrendamiento, acorde a la ley n° 30933.

1.4.3. Justificación práctica

En la aplicación de los criterios, que se adecuan a las decisiones que tomen las partes antes de firmar el contrato de arrendamiento en físico, conlleva a la presente investigación que puedan establecer decisiones más adecuadas como aplicar la nueva cláusula de la ley n°. 30933 que permite poder acogerse a un desalojo expreso y es un gran beneficio para los arrendadores, dando solución a la problemática que plantea la presente investigación.

Por otro lado, según la ley n° 30933, son las notarías quienes tendrían un rol muy importante en la restitución de los bienes inmuebles arrendados, acorde con lo que se establece con una menor intervención del Poder Judicial y a su vez de la Policía Nacional del Perú en algunos casos que establece la ley.

1.4.4. Justificación metodológica

La aplicación de los criterios más adecuados para la presente investigación se desarrollará en función de análisis de cuestionarios que se aplicará a los especialistas (abogados) que tengan conocimiento sobre los contratos de arrendamiento y su afectación en la restitución del bien inmueble.

Por otro lado se utilizará como instrumento el cuestionario, que se basara en un análisis de la información recopilada, que posteriormente servirá para que el investigador obtenga los resultados, el tipo de investigación será básica, para la obtención de conocimientos nuevos con base de viabilidad, determinando así un enfoque cuantitativo, con un diseño no experimental; ya que las variables no serán manipuladas, validándolas con los antecedentes del presente trabajo de investigación, para lograr llegar a los resultados; la identificación del problema general y a su vez, de los problemas específicos, que son fundamentales para direccionar los conceptos y relaciona los con la hipótesis que se subdividen en dimensiones, logrando así el desarrollo del presente trabajo de investigación.

1.4.5. Justificación legal

Los contratos de arrendamiento de un bien inmueble deben otorgar una seguridad jurídica para las partes cuando estas deciden concretar el hecho en una escritura pública ante un notario, como lo indica la ley n° 30933 brindando una solución a los conflictos que puedan generarse a futuro por incumplimiento de las partes.

Las normativas utilizadas en el presente trabajo de investigación son las siguientes:

- Constitución política de 1993, artículo 2, literal 1.

- Código civil peruano, artículos n° 1351, 1362, 1402, 1666, 1687.
- Ley n°30933 del 24 de abril del 2019.
- Ley n°30730, artículo n°5 de 21 de febrero del 2018.
- Decreto legislativo n° 1177, artículo 6 de 18 de julio del 2015.

1.5. Limitación en la investigación

En el presente trabajo de investigación se presentaron algunas dificultades, detalladas a continuación:

1.5.1 Limitación temporal

Se tuvo limitaciones con el tiempo, respecto que el investigador se encontraba laborando, sin embargo, no fue impedimento para desarrollar el presente trabajo; desarrollándose inter diario y los fines de semana.

1.5.2 Limitación económica

La investigadora no realizó gastos de asesores en la presente tesis, por cuanto la conducción y división del mismo, está siendo dirigido como un curso dentro de la malla curricular de la universidad Autónoma del Perú. Los gastos que se pudieron realizar son mínimos y es autofinanciado por la investigadora, para lograr consolidar el presente trabajo de investigación.

1.5.3 Limitación bibliográfica

Se obtuvieron limitaciones bibliográficas, respecto a información de nivel internacional, pero se obtuvieron fuentes informativas a nivel nacional que ayudaron al desarrollo de la presente investigación respecto al tema de restitución de los bienes inmuebles.

1.6 Delimitaciones de la investigación

1.6.1 Delimitación temporal

El desarrollo de la presente propuesta investigativa se llevó a cabo en el año 2020.

1.6.2 Delimitación teórica

Los estudios realizados a nivel nacional respecto al presente tema hacen que se pueda encontrar bibliografía en las páginas web.

1.6.3 Delimitación de espacio

En el presente trabajo de investigación, se desarrolló en la notaría de María del Carmen Chuquiure, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

2.1.1 Antecedentes internacionales

Leguizamón (2014) en su tesis denominado: “El desalojo en los contratos de arrendamiento: Un estudio comparado entre los Estados Unidos y Colombia”, establecida por la universidad central, facultad de derecho centro de investigaciones socio jurídicas del Colombia - Bogotá, nivel post grado, de enfoque mixta, paradigma positivista, tipo básico puro, concluye que el arrendador puede utilizar la acción del desalojo, una vez que se termina el contrato inicial de arrendamiento, y a su vez, el arrendatario no haya cumplido con la obligación sobre entregar u restituir el bien inmueble, y que de manera general cuando no se cumpla con alguna de sus obligaciones, específicamente por el incumplimiento de la renta o del pago. El no pagar, es un hecho negativo e indefinido, que genera una afectación a la contraparte. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe terminar el contrato acorde a las cláusulas.

Asimismo, en la justicia española Guil de acuerdo a su investigación indico que de acuerdo al informe lo elaboró la comisión europea, que se describe a Croacia, Italia, Portugal, entre otros estados con mayores casos judiciales, en el área civil, que se encuentran pendientes de la sentencia final; es una afectación para los demandantes poder acceder a una justicia más rápida y poder exigir la petición de su demanda.

Guil (2015) pudo concluir que:

Existen diversos factores que no ayudan a que se pueda cumplir los plazos establecidos en norma, uno de esos factores es la carga laboral que tiene el sistema judicial, otro factor sería la infraestructura inadecuada en a que se encuentran los tribunales y la calidad de tribunales que se desarrollan en el ámbito judicial (p.40).

Según Águila (2015) investigó que: “Si el propietario del bien inmueble no puede obtener la restitución de su bien inmueble en un plazo de 30 días, el juicio por posesión ilegal del bien inmueble es un procedimiento del tribunal” (p. 45).

Esto significaría que la acción del tribunal avanza con mucha rapidez y el plazo que se le da al inquilino para poder responder en el juicio, es un plazo corto. Un ejemplo, en la mayor parte de los casos, los inquilinos solo tienen 5 días para presentar una respuesta por escrito al juicio después de que proporcione una copia de citación y de la demanda del propietario. La resolución del juez se da en un plazo menor a 20 días, después de que el propietario e inquilino presenten una solicitud para fijar el día del juicio.

Según Leguizamón (2014) investigó que: “El arrendatario que se niegue a restituir el bien inmueble que arrendo, faculta al arrendador para poder interponer una medida en la vía judicial e iniciar un proceso” (p. 33).

Concluyó que, en la legislación de Colombia, el proceso de la restitución del inmueble arrendado se regula en el Código de Procedimiento Civil art. 424, y se hace referencia al derecho que tiene el arrendador para exigir la restitución de su propiedad.

Según Arenas (2015) en su tesis denominado: “El régimen jurídico de los servicios en Chile: una explicación desde el contrato de arrendamiento”, establecida por la universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho privado, Santiago - Chile, nivel post grado, de enfoque cuantitativa, paradigma positivista, tipo básico puro, Arenas (2015) estableció en su conclusión lo siguiente: “El contrato de arrendamiento, es de carácter consensual, por lo que, para su perfeccionamiento, debe existir un acuerdo de las voluntades y un acuerdo de los contratantes sobre el precio y la cosa” (p. 25).

No obstante, el principio de autonomía de la voluntad no habría inconveniente para que las partes constituyan ciertos criterios o requisitos para el perfeccionamiento del contrato. El propio artículo 1921 C.C. Chile, reconoce esta facultad que tienen los contratantes: El contrato de arrendamiento no se perfecciona mientras no se

encuentren las firmas en la escritura, y podría cualquiera de las partes arrepentirse, hasta que se concluya con la firma en la escritura, o hasta que se haya procedido a la entrega del bien arrendado.

Renteria (2016) en su tesis denominada: “Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo código procesal civil Boliviano”, establecida en la universidad Andina Simón Bolívar, de nivel diplomado superior en derecho procesal civil, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas carrera Derecho, Sucre – Bolivia, enfoque cuantitativo, paradigma positivista, tipo básico puro; Renteria (2016) estableció en su conclusión lo siguiente: “El desalojo, es la acción de pedir judicialmente al arrendatario, quien posee un contrato de arrendamiento, por escrito y que este ya ha caducado, es el quien deberá desocupar la vivienda que se le dio en calidad de arrendamiento” (p. 50).

Restrepo en su tesis denominado, El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial, establecida por la Corporación Universitaria Lasallista, en facultad de ciencias sociales y educación derecho, nivel post grado, de enfoque cuantitativa, paradigma positivista, tipo básico puro, Restrepo (2017) estableció en su conclusión los siguiente:

Un contrato que se constituye por dos partes: las cuales vamos a llamar arrendador, es quien se desprende temporalmente de su bien inmueble; y la otra parte la llamaremos arrendatario, es quien va a utilizar el inmueble en beneficio suyo. Deberá existir una contraprestación, el arrendatario deberá retribuir por el beneficio que recibe (el bien inmueble), en dinero, por la cosa arrendada (bienes estimables económicamente) o un valor determinado por las partes, con un periodo determinado. (p.23)

Rocha (2018) en su tesis denominada: “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda”, establecida en la universidad mayor de San Andrés, de nivel posgrado, facultad de derecho y ciencias políticas, carrera de derecho, La Paz – Bolivia, enfoque

cuantitativo, paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente:

El autor concluye sobre que en Bolivia, existe el principio sobre el tiempo que preside del contrato de arrendamiento, iniciado en el Código Civil Francés de 1804, inserto en el Art. 1158 del Código Civil Santa Cruz de 1831, dicha temporalidad se trata de fundos destinados a vivienda, y la ley del inquilinato de 11 diciembre de 1959, que traen consigo un contenido social en la presente materia, que preside el pacto temporal en los contratos de alquiler dedicados a la vivienda urbana, situación que se traduce en los art. 713, 720 del C. C. en vigencia y 623 de su procedimiento (p. 24).

2.1.2 Antecedentes nacionales

Castillo (2015) en su tesis denominada: “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”, establecida en la universidad Privada Antenor Orrego, de nivel posgrado, facultad de derecho y ciencias políticas, escuela profesional de derecho, enfoque cuantitativo, paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente: el contrato de arrendamiento, tiene un plazo determinado, sin que exista una renovación tácita por el hecho que el arrendatario no quiera devolver el bien, sería ilógico sostener que el arrendador ponga fin al contrato, mediante un aviso judicial o extrajudicial, antes de concluir el plazo de duración del arrendamiento; si el arrendatario permanece en posesión del bien, el contrato no caduca, ni se convierte en plazo indeterminado; el arrendador podría, interponer un juicio por desalojo, ya que, el plazo del contrato se venció, para poder obtener la restitución de su bien.

Cárdenas (2015) investigó que la restitución del bien inmueble en el Perú es un proceso judicial totalmente mayor al plazo que establece la norma y que provoca afectaciones al arrendatario concretamente define a dos daños, como el daño económico, generado por el arrendatario al incumplir con el pago, afectando directamente al arrendador que percibe de ese pago para distintos fines personales. Otro daño que se señala es el daño moral que va directo al arrendador por el proceso

judicial que debe de iniciar para la restitución de su bien inmueble, que dura años por dilatación en muchos casos de los arrendatarios y su apoyo legal.

Ramos (2015) investigó que es importante tener un sustento legal para certificar una fecha cierta y un proceso lícito de entre las dos partes que se constituye en la escritura pública, ante un notario público en su despacho. Respecto a ello es aplicable en los contratos de arrendamiento inscribirlos en una escritura pública, en una notaría para poder tener un respaldo legal y seguridad jurídica.

La escritura pública, es un documento público, realizado ante un notario público, medio por el cual las partes contratantes firman, mostrando su capacidad jurídica para contratar y el notario certificando la fecha cierta de la firma.

Las mayores escrituras públicas mejor se constituiría el contrato de arrendamiento, ya que el principio de legalidad prevalecería en el sistema notarial, y existiría una seguridad jurídica, de acuerdo a su investigación se detalla que el notario cumple una función de otorgar una seguridad jurídica para los contratantes en la escritura pública, ya que el notario certificará que se encuentre con capacidad jurídica para contratar, que tengan voluntad e contratar, y certificar la fecha en la que se realizan las firmas de los contratantes.

Rocca(2016) en su tesis denominada: “La efectividad procesal en contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro como medio de formalización y recaudación de impuestos”, establecida en la universidad César Vallejo, de nivel posgrado, facultad de derecho, escuela profesional de derecho, enfoque cuantitativo, paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente, se ha demostrado que existen procesos judiciales que no son efectivos cumpliendo con el plazo estipulado por la ley , generando los daños y perjuicios a las partes involucradas; también existe una seguridad por parte de los arrendadores que deciden formalizar sus contratos de arrendamiento, generando así sus tributos.

Hernández (2017) en su tesis denominado: “Desalojo en el contexto de ocupación precaria - casación N° 2195- 2011/Ucayali”, establecida por la universidad Científica del Perú, Facultad Derecho y Ciencias Políticas, en la escuela profesional

de derecho, nivel post grado, de enfoque mixta, paradigma positivista, tipo básico puro, estableció en su conclusión, es poseedor mediato quien tiene, a su favor, una acción de entrega; y a su vez, el poseedor inmediato, es quien está obligado a devolver el bien, al propietario. Tan solo es necesario la existencia de una obligación, de restituir el bien, sin importar la fuente o clase de la obligación.

El usufructuario, estaría obligado a devolver el bien inmueble al propietario, el arrendatario al arrendador, el acreedor prendario al deudor. En la posesión mediata, es un plano superior al del poseedor inmediato; la doctrina denomina al poseedor mediato como poseedor superior, y al poseedor inmediato como sub poseedor o poseedor subordinaría derivado.

Arroyo (2017) investigó que la función del notario público es dar fe de las escrituras que se firman en su despacho. Estas escrituras constituyen una fecha cierta y una aceptación de las partes, otorgando seguridad jurídica y teniendo los documentos guardados en su despacho notarial, donde posterior mente se envíen a los archivos del distrito correspondiente.

Vásquez (2017) en su tesis denominada: “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, establecida en la universidad César Vallejo, de nivel posgrado, facultad de derecho, escuela profesional de derecho, enfoque mixto, paradigma positivista, tipo básico puro; se concluye que, se estableció una coherencia entre las normas, sobre los procesos de desalojo, ya que en las vías normativas que se establecen, no brinda una solución al arrendador, tampoco le brindan la seguridad jurídica sobre la devolución de su bien en un plazo corto, en el supuesto que se configure el incumplimiento de la renta por parte del arrendatario.

El arrendador tiene la opción de optar por dos procesos de desalojo, sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la ley n° 30201, pero en la aplicación a la realidad, suelen ser más engorrosas, y no permiten que los jueces puedan guiar el proceso de desalojo con eficiencia en los plazos establecidos.

Loncan (2018) en su tesis denominada: “Validez del título de propiedad en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura - año 2017”, establecida en la universidad nacional José Faustino Sánchez Carrión, de nivel posgrado, facultad de derecho y ciencias políticas, escuela profesional de derecho y ciencias, enfoque cuantitativo, paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente, en el proceso de la restitución del bien inmueble, por el vencimiento del contrato en los distintos juzgados de paz letrado en Lima, existe una demora, por los siguientes motivos: De orden normativo, porque el Código Procesal Civil, se ha convertido en una especie de traba, por el cual, los distintos jueces no pueden resolver los procesos con más celeridad, puesto que la tramitación es demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad del proceso, exigiendo a tramitarlo de nuevo, lo que debió ser resuelto en un plazo corto. Esta hipótesis se acredita con estudios de la norma procesal, como la obligación de las notificaciones sobre todas las resoluciones judiciales, a través de la correspondiente cedula de notificación, se recurre a la intervención de muchas etapas.

Gutiérrez (2018) concluyó que el contrato de arrendamiento es un acuerdo mutuo de las partes para demostrar su aceptación en la adquirir el bien inmueble, donde se establecen plazo para hacer la devolución de este bien, de acuerdo a lo pactado en el contrato, y existe una relación con la escritura pública, ya que se relaciona n para poder establecer ms derechos y deberes para las partes, indicando así que tienen una relación, puesto que posteriormente se debe hacer la devolución del bien al arrendador y no afectar su derecho a la propiedad que le corresponde con título inscrito en registros públicos.

Espinoza (2019) en su tesis denominada; “Contrato de arrendamiento con plazo Indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de Barranca - Años 2017 al 2018”, establecida en la universidad nacional José Faustino Sánchez Carrión de nivel posgrado, facultad de derecho y ciencias políticas, escuela profesional de derecho y ciencias, enfoque mixto, paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente, insertar la cláusula de allanamiento, en los contratos de arrendamiento, constituyen la solución rápida y eficaz, que refiere a un tiempo menor de espera procesal, que sería efectiva para la restitución del bien inmueble; solo si se establece dicha cláusula dentro del contrato, obligando al

arrendatario a restituir el bien en materia de Litis, que se dará con el plazo fijado en el contrato, sin iniciar el proceso de desalojo, donde se discutirían los supuestos y dilatarían más el tiempo en la entrega del inmueble al arrendador. Es así que, el órgano jurisdicción al solo resolvería mediante lo acordado en el contrato inicial, ya que contaría con la fuerza de ley para las partes contratantes.

Llontop (2019) en su tesis denominada: “Mejor derecho a la posesión: procedencia de la demanda”, establecida en la Universidad de San Martín de Porres de nivel posgrado, facultad de derecho, escuela profesional de derecho, enfoque cualitativo paradigma positivista, tipo básico puro; estableció en su conclusión lo siguiente, el poseedor que se considere afectado, podría defenderse rechazando por la fuerza un acto arbitrario, de terceros que impongan sobre el bien inmueble; en el momento se produzca la afectación; no obstante, una vez producido el despojo del bien inmueble, el propietario tiene las facultades para poder recuperar la posesión de su bien, e incluso, contraatacar. En ambos casos, el código no permite el uso de violencia excesiva, sino una acorde a las circunstancias.

2.2 Base teórica - científica

2.2.1 Teorías generales

A. Teoría naturalista

Antola (2016) sostiene:

Para los iusnaturalistas se asimila al derecho natural, serían por ende un conjunto de verdades universales, que son externas al orden legal; más o menos inmutables, válidas en todo espacio y tiempo que constituyan el sustento de la legislación ciudadana. En algunos casos, los principios adoptan expresamente la estructura jurídica de leyes y normas; ejemplo, cuando en el principio se incorpora la disposición o un texto normativo (p. 21).

Peña (2011) sostiene:

El principio creador del derecho natural es el autor de la naturaleza, es la fuente u regla del derecho natural, es como la ley eterna. Se indica que el derecho natural es universal en el tiempo y en el espacio y no es un rival para el positivo, ya que forma una unidad armónica con él, porque el ius naturalismo sólo están dados los principios jurídicos universales y sus consecuencias necesarias (p. 10).

Dabin (2009) sostiene que, según la concepción más admitida actualmente, en el sustantivo “derecho” y la expresión “derecho natural”, es el sinónimo de “ley”, en el sentido de una cierta conducta dirigida al sujeto, y se impone a su obrar de modo categórico; pero no en el de ley científica, ni el de la regla técnica. Por eso se excluirá de golpe la idea de un derecho natural está constituido por las leyes económicas, o que son ley es científicas, susceptibles, además, de aplicaciones técnicas; y de igual modo la idea de un derecho natural común para los hombres.

B. Teoría positivista

Wolkmer (2019) sostiene que el positivismo, aunque la teoría crítica pretenda constituir un saber de verdades aproximadas, indicadas históricamente por las relaciones del poder de la sociedad, bajo una verdad concebida como ideológicamente específica; en realidad se esconde una tentativa sofisticada para poder obtener el control político, de una teoría jurídica positivista dominante para la sociedad.

Buenaga (2017) sostiene que probablemente, a quien se incorpore por primera vez en el mundo jurídico, puede que le resulte casi una perogrullada (lo contrario parece insostenible desde su puro sentido común), pero en el ámbito de las teorías del derecho, existe un importante sector que defiende la existencia válida del derecho positivista, al margen de que este sea o no justo (tendencia que se conoce como positivismo jurídico).

Antola (2016) sostiene que la concepción positivista, sostiene también que cuenta con principios, que sirven de fundamento para su teoría; pero si son positivados, perderían la naturaleza de principios y se convertirían en normas jurídicas para la sociedad. Esta teoría también ha sido adoptada, por los distintos tribunales a nivel nacional e internacional.

C. Teoría tridimensional de derecho

Antola (2016) sostiene que, siguiendo la teoría tridimensional del derecho, el mundo jurídico se integraría por tres dimensiones, las cuales son: hecho, valor y norma; ya que todo fenómeno jurídico, se reduciría a un hecho ordenado normativamente y jurídicamente, según determinados valores que se indiquen.

Cano (2011) sostiene que La teoría tridimensional del derecho de Miguel Reale constituye de una teoría jurídica desde una perspectiva del derecho, donde es siempre dialéctico; manteniendo una correlación progresiva y permanente entre los 3 términos, con el efecto logra su integración sobre el hecho en valor de origen a las normas. La forma en la que aprende el derecho, es considerado como un fenómeno o hecho, que no existe en la sociedad, y no podría ser concebido fuera de esta; en el derecho la cualidad es inseparable, ya que, es social; lo que logra hacer el tridimensionalismo, es poder lograr facilitar la comprensión de las instituciones jurídicas, integrándolas en la conducta subjetiva, el valor y la norma jurídica sobre la sociedad; este hecho constituye un resultado de consolidación objetiva: fáctico – axiológico – normativa, de la experiencia jurídica, manteniéndose en una constante dinámica e interacción y la yuxtaposición referida. Si un ser humano determina vivir en la sociedad, es necesario que su conducta tenga límites, en el cual se respete los derechos de los demás, y se logra alcanzar la armonía, la tranquilidad y la paz social, respecto a su comportamiento en la sociedad.

2.2.2 Teorías específicas de la investigación

A. Teoría de la voluntad

La presente teoría, fue la primera que la ciencia jurídica moderna elaboró, para poder descubrir la esencia en el derecho subjetivo: siendo así uno de sus propulsores, uno de los representantes de la escuela histórica del derecho. En la presente teoría, se consideró la voluntad del individuo, como el elemento central en el derecho subjetivo; se relacionaba con el espíritu individualista, a su vez, con la racionalista de la época en la se formuló.

Quien sostuvo la presente teoría, del derecho subjetivo, fue Savigny (1879), señala que el derecho subjetivo es un poder atribuido a la voluntad del sujeto divididas en dos direcciones: provocando el nacimiento, cambio o desaparición de derechos propios, o también exige a otro sujeto algún comportamiento previsto en la norma que se encuentre amparado en el derecho propio.

B. Teoría de la protección

August Thon, fue quien desarrollo con una especial sutileza la presente teoría, y lo consideró elemento esencial para el derecho subjetivo; explicaba que no era el interés el que debía ser protegido, por lo contrario, era la protección del interés.

Según Thon (1982), no se podía dudar del propósito práctico en el derecho subjetivo, que era otorgar a los ciudadanos un porcentaje de ganancias o ventajas. Se consideraba que, una cosa era el fin del derecho subjetivo y, por otro lado, era muy distinto el derecho subjetivo del mismo. En ese sentido se indicaba que, en el derecho subjetivo; se utilizó un término coloquial, el candado que protegía a la cueva y no la cueva protegida.

Concluyendo que el autor de la “Teoría de la protección”, su planteamiento refería que el elemento esencial del derecho subjetivo no es el interés protegido, es la protección del interés.

C. Teoría del interés

Su autor fue Rudolf Von Ihering, quien consideró como un elemento central del derecho subjetivo, no era la voluntad del individuo, más bien su interés si era el elemento que debería de primar.

Para la formulación de su teoría, Ihering inicio desde la comprobación sobre que la voluntad no podía constituir un elemento esencial del derecho subjetivo, al existir supuestos donde algunos sujetos no tenían la voluntad, como niños o enfermos mentales, eran titulares de derechos subjetivos.

Para Ihering (1964) la protección del interés era la que dispensaba el ordenamiento jurídico para los ciudadanos. La definición fue, el objeto de una ulterior precisión; consciente de que existían diversos intereses jurídicamente tutelados, y que algunos de ellos no llegaban a constituir realmente los derechos subjetivos; Es así que terminó afirmando que el derecho subjetivo básicamente consistía, en un interés que jurídicamente se protegía a sí mismo; a su vez, en un interés cuya tutela era realizada mediante una acción concedida por el derechohabiente.

2.3 Base conceptual

2.3.1 La escritura pública

Sobre su definición, es un documento, en el que se hace constancia frente a un notario público, sobre un determinado hecho, que se encuentre autorizado por un notario, que es quien da fe sobre la capacidad y seguridad jurídica de los contratantes, el contenido del documento y la fecha cierta en que se realizó.

A su vez, es un instrumento notarial, que puede contener una o más declaraciones de los intervinientes (las partes contratantes) en un contrato, emitido frente a un notario, con el lleno de los requisitos legales propios y especiales de cada acto, para su incorporación al protocolo y poder otorgar la seguridad jurídica al acto que se realice en presencia del notario.

Carlino (2006) la importancia de la escritura pública es que permite registrar información y se genera una constancia del documento con fecha cierta; es así que

la escritura extiende la memoria humana, refiere que “amplía” la capacidad del cerebro. Y esto ocurre a nivel de cada individuo y también para la humanidad, cuya memoria colectiva abarca el conjunto de bibliotecas y distintos archivos a nivel mundial; la escritura pública logra otorgar un documento fehaciente y de seguridad que se preserva con el tiempo en el despacho notarial.

Sobre sus características:

En cuanto al protocolo notarial, consiste en un conjunto jurídico, que es conformado por diversos elementos, su función final es la de conservar ordenadamente los protocolos y los documentos notariales, a su vez, resguardar los derechos que se crean, modifican, transmiten y facilitar su reproducción.

Se detalla que en las escrituras públicas las cláusulas, y una de ellas es la cláusula de allanamiento a futuro, que fue promulgada en el año 2014, ley 30201; agregando a los contratos de arrendamiento para poder dar solución a los conflictos que se presentaban por ocupantes precarios en distintos inmuebles.

Este medio debía ser eficaz, rápido y también efectivo; indicando que se genera por el vencimiento de contrato o por la falta de pago de renta que se estableció. Esta figura que protege al propietario, ya que en vía judicial se debía presentar una demanda, ante un juez de paz letrado; y se ordenaba 15 días hábiles para el desalojo del moroso; pero era solo en teoría, porque en la práctica era muy distinto el plazo, meses incluso años los plazos del proceso judicial con las apelaciones y casaciones que presentaba el inquilino y era el más perjudicado el propietario del inmueble.

Según Cabrel (2011) el notario debe conservar su trabajo, que es el producto de su creación. Se debe de conservar las escrituras públicas que se firman en la notaria y se les entregara a las partes una copia o reproducción autorizada por el notario. El documento original se guarda en un protocolo que tienen las notarías, durante este en el poder del notario pertenecerá bajo su custodia en el despacho notarial, donde conjuntamente se guardan todos los actos notariales.

Los elementos son los siguientes: los folios, los documentos escritos en los folios, las diligencias, las constancias, los documentos que fueron incluidos y los índices. También se agrega que el protocolo notarial es la colección anual y cronológica de los instrumentos públicos, firmados por los comparecientes y autorizados por el notario en su despacho notarial; de los documentos agregados, sean principales o accesorios, con el fin de proceder a su conservación, su custodia y su comunicación.

Sobre la finalidad de la escritura pública, es que son los medios probatorios constantemente se denominan como documentos de fecha cierta, son precisamente los que han sido presentados ante el despacho notarial, y el notario es quien otorga fe de la fecha y del su origen.

Cabe señalar que elevar a escritura pública los contratos de arrendamiento ante un despacho notarial, no es de carácter obligatorio. Sin embargo, brinda ventajas, para evitar contingencias en un futuro, a materia de reparo. En el proceso el notario público es quien certifica las firmas de cada parte contratante en el contrato de arrendamiento; el contrato es mayormente redactado por las partes intervinientes. En este proceso se puede apreciar que la información es veraz y demuestra la voluntad de contratar entre las partes, que declaran ante el notario, sus facultades para contratar, evidenciando el notario su capacidad de ejercicio.

A. Sistema biométrico

La tecnología actualmente en los procesos notariales busca ser más eficiente, generar seguridad a los usuarios y credibilidad ante los trámites; garantizando la integridad en el contrato, y eliminar delitos relacionados con la suplantación, falsedad entre otros.

El sistema biométrico en las notarías consiste en el reconocimiento de la huella digital de las personas, esa particularidad indica que son intransferibles a otras personas y no existiría la suplantación. Este procedimiento facilita el cotejar la huella de los usuarios con la base de datos de RENIEC, en segundos; convirtiéndose en una práctica diaria en las notarías para certificar los tramites.

Los beneficios que brinda sirven para el descongestionamiento en los procesos de justicia; ya que existen menos denuncias por causa de delitos contra la identidad, que ocasionan falsedad en los documentos.

B. El desalojo

Según Gonzáles (2013), define a el desalojo como un típico instrumento de tutela sobre situaciones jurídicas, donde un sujeto con el derecho exige la restitución del bien (arrendador); y a su vez, por el otro lado, otro sujeto obligado a la restitución del bien inmueble (arrendatario), siempre por virtud y por efecto de un título temporal (el contrato de arrendamiento).

El proceso de desalojo busca exclusivamente poder restituir el bien inmueble, y proteger el derecho a la propiedad, ya que prevalece el derecho de propiedad sobre la posesión, en caso de que exista un contrato de arrendamiento de por medio donde se especifique la devolución del bien en un plazo acordado, se tramita en vía sumarísima.

Asimismo, el proceso de desalojo no procede su amparo, si existe una controversia entre dos o más títulos, sobre el mismo bien inmueble, que ostenten las partes, toda vez que, en ese supuesto se requiere de un análisis más profundo. El objeto en el proceso de desalojo se da sobre el bien materia, que el litigio quede libre, con el auxilio de la fuerza pública si fuese requerido, a la acción de sus detentadores.

Podemos indicar al proceso de desalojo, tiene por objetivo una pretensión, para poder recuperar el uso y goce del bien, que se encuentre ocupado por el arrendatario quien sería el ocupante del bien, y el ocupante tiene la obligación exigible de restituir el bien inmueble. Posteriormente la pretensión de desalojo sea admitida cuando exista una relación jurídica entre las partes, como un contrato de arrendamiento, en cuya virtud el demandado se halle obligado a restituir el bien inmueble, a requerimiento del actor; también puede existir el caso de que, no exista una vinculación contractual, el demandado es un ocupante transitorio, que no aspira al ejercicio de la posesión.

En nuestro país de acuerdo a nuestro Código Civil Peruano, para poder iniciar un proceso de desalojo, solo tiene legitimidad activa el propietario, el administrador y cualquier otra persona quien considere tener derecho a la restitución del bien inmueble. Los alcances del presente artículo han sido confirmados por el IV pleno casatorio, en el presente trabajo de investigación, abordaremos la restitución del bien inmueble, que deriva del incumplimiento contractual de un contrato de arrendamiento. Es decir, nos ceñiremos a la restitución del bien inmueble, iniciado por el propietario del bien o administrador con autorización para arrendar u otro poseedor con derecho de arrendar el bien inmueble, no se abarcará el desalojo que tenga como origen el incumplimiento de otro tipo de contrato como: comodatario que se niegue a restituir la posesión al vencer su contrato o un desalojo de un usufructuario u otro cualquier derecho real.

El proceso de desalojo no cumple con fin de poder acabar con los actuales distintos conflictos sociales en cuanto a la restitución del bien inmueble arrendados; logrando hacer valer el contrato inicial; ya que, los inquilinos o arrendatarios morosos o precarios (de mala fe), que pretenden apropiarse del bien inmueble arrendado, se aprovechan de lo lento y largo de la figura tradicional del poder judicial en nuestro país, en los procesos de desalojo. Dando como resultados que los más perjudicados son los arrendadores por la restitución de su bien inmueble, y dejarían de percibir el pago que debería producirse, y la afectación es directa económica y adicionalmente por parte del órgano jurisdiccional que demoran años en poder resolver los procesos de desalojo, aumentando carga en el sistema judicial.

C. Desalojo express

Acogiéndonos a lo señalado, en el diario oficial El Peruano, se publicó la ley n° 30201, en la fecha 28 de mayo del año 2014. La presente ley, que crea el Registro de deudores judiciales morosos. La norma dispone en su artículo 01 la creación, dentro del órgano de gobierno del Poder Judicial, un registro de deudores morosos; se inscribe, a solicitud del ejecutante, por el incumplimiento de las acreencias originadas solo en las resoluciones firmes, que declaren el estado de deudor judicial moroso, en aplicación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil.

Sin embargo, en esta oportunidad abordaremos la modificatoria, que ha surgido con esta ley, del artículo 594 del Código Procesal Civil, que, es un sub procedimiento dentro del proceso sumario, para el desalojo por el incumplimiento de pago o vencimiento de contrato, así mismo, la doctrina ha denominado un desalojo express o un desalojo ejecutivo. En este sub procedimiento, el juez tiene la facultad de notificar al demandado dentro del plazo de 6 días, y acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o su cancelación. Vencido el plazo sin poder acreditar lo señalado, el juez ordena el lanzamiento de 15 días hábiles. Significando esto que un proceso de desalojo express, que tendrá una duración máxima de treinta días en la teoría, contando los cinco días para poder calificar la demanda, posteriormente cinco días para notificar con el requerimiento del juez al demandado en el proceso, seis días que tiene para acreditar lo señalado, y finalmente los quince días para señalar día y hora o habilitar lugar, día y hora para el lanzamiento.

En el procedimiento diminuto del anterior párrafo, constituye aparentemente una ventaja enorme con respecto al proceso de desalojo común, con plazos establecidos para el proceso sumarísimo y más aún respecto a los procesos de desalojo por ocupante precario, que por la materia se inician ante el juzgado civil y terminan ante la Corte Suprema de la república y en casación, cuya duración o plazo, a todos los que litigan, les consta que es mucho mayor al que indica la norma.

Con posterioridad, con fecha el 24 de abril del 2019, se publicó en el diario oficial El Peruano la ley n° 30933, esta nueva ley se crea con el fin de poder desalojar a los inquilinos que incumplan dos supuestos:

- Al vencer el plazo del contrato de arrendamiento, no restituyan el bien inmueble arrendado.
- La falta del pago de la renta en el plazo que se establece el contrato.

La ley establece quienes se pueden acoger, los arrendadores, arrendatarios, administradores o aquellos que concierne el derecho a la restitución de un bien inmueble.

Los competentes para ejercer este procedimiento especial son:

Los notarios y el juez de paz letrado del distrito ubicado el inmueble arrendado. Solo si el contrato especifica la ubicación precisa del inmueble, y debe estar contenido en el formulario único de arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo n° 1177 o en escritura pública.

El contrato debe contener:

- La cláusula de allanamiento a futuro y la cláusula de sometimiento expreso.
- Consignar el monto y tipo de moneda; de una cuenta de abono para el pago de la renta y establecer el plazo en que se realizará.
- Plazo determinado del contrato, indicando la fecha que pone fin al contrato.

El procedimiento para aplicar la presente ley:

Presentar un escrito ante el notario, señalando la causal de desalojo, por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o incumplimiento del pago de la renta, acorde con el contrato. El verificará si se incumple el requisito de procedibilidad, y notificara al inquilino el hecho y le dará un plazo de 5 días para que acredite lo contrario o afirme el hecho. Vencido el plazo se expedirá un acta no contenciosa, que constituye un título ejecutivo.

El interesado presentará el acta no contenciosa, el pago de tasa judicial y las copias legalizadas correspondientes del expediente notarial ante el juez de paz letrado correspondiente al distrito del inmueble arrendado. En el plazo de los 3 días hábiles recibida la solicitud, el juez verificará los requisitos y emitirá la resolución judicial que es impugnabile sin efecto suspensivo. El juez podrá informar a la policía nacional del Perú (PNP), y dentro de los 2 días hábiles siguientes preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo.

La Importancia de la presente ley:

Poder dar solución a los conflictos en los procesos de desalojo, que actualmente son muy comunes en nuestro país y tiene años de duración el proceso tradicional judicial; garantizar a los a arrendadores la restitución de su bien inmueble, ya que en algunos casos no es posible y configura afectaciones económicas.

2.3.2 El contrato de arrendamiento

Ddefinición, en el libro VII del Código Civil se denomina, fuentes de las obligaciones, se regula en la sección segunda los contratos nominados, como título VI las disposiciones generales, del contrato de arrendamiento, obligaciones del arrendador y del arrendatario, se hace referencia a los sujetos facultados a arrendar o impedidos, de preferencia en caso de concurrencia de acreedores, obligaciones del arrendador y del arrendatario, duración del arrendamiento, subarrendamiento y cesión del arrendamiento, resolución del arrendamiento, conclusión del arrendamiento., entre otros.

Flores (2013) en su tesis denominada el: “Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador”, establecida por la universidad Nacional de Loja, nivel pregrado, método correlaciona I, de enfoque cuantitativo no experimental, paradigma positivista, tipo básico puro, estableció en su conclusión los siguiente.

La denominación del contrato de arrendamiento tuvo ciertos cambios en el transcurso de los años, inicialmente era llamado locación-conducción de cosas, y luego como arrendamiento.

Durante años nuestra regulación del contrato de arrendamiento busca un equilibrio entre los derechos para las partes contratantes; y a su vez brindar una seguridad a los inversionistas para que se pueda desarrollar la industria de construcción en nuestro país.

Definimos a los contratos de arrendamiento, como acuerdo de voluntades de los contratantes, quienes son el arrendador y el arrendatario, quienes se obligan y comprometen a respetar el contrato, donde el arrendador cede temporalmente el uso del bien al arrendatario, a cambio de una renta y por un tiempo establecido en el contrato, para el uso y disfrute del bien inmueble.

La importancia del contrato de arrendamiento es ceder temporalmente el bien inmueble, a otra persona que no es el titular del derecho de posesión, para que pueda ejercer la posesión, por un tiempo determinado a cambio del pago de una renta.

En el contrato de arrendamiento, nacen obligaciones para los que intervienen (las partes involucradas), el arrendador está obligado a entregar el bien al arrendatario; además deberá de asegurarle el goce pacífico del bien durante el periodo arrendado, el arrendatario debe pagar por dicho uso del inmueble una renta, debiendo cuidar la cosa como un buen inquilino y posteriormente devolverla al final del plazo que se establece, en las mismas condiciones que le entregó el arrendador. El arrendatario posee derechos reales sobre el bien inmueble, se ha ido desarrollando con más fuerza en estos últimos años, por el legislador ha ido otorgando cada vez más poderes y facultades al arrendatario.

En la doctrina, se reúne ciertas características que lo distinguen de los demás contratos, siendo:

a) Individual

Según Canales (1995) mencionó que: “el vincula a los ciudadanos, ya sea naturales o jurídicas, que exprese su voluntad e inicien el contrato de arrendamiento y cumplir sus cláusulas” (p. 26).

b) Típico

Según Canales (1995) mencionó que: “El contrato de arrendamiento, está constituido en el ordenamiento jurídico, por lo tanto, cuenta con régimen, efectos y conclusión que se encuentran en nuestro código civil” (p. 10).

c) Principal

Según Peralta (2005) mencionó que: “Es un contrato independiente, porque no constituye una modalidad de la locación o conducción junto a la locación de servicio, y se encuentra en la normativa nacional” (p. 18).

d) Oneroso

Según Peralta (2005) sostiene que:

El contrato de arrendamiento es susceptible de cuantificarse económicamente, es una contraprestación con valor patrimonial, por lo tanto, existen sacrificio que se compensan con una ventaja, determina como cuando el arrendador pierde el uso del bien que se recompensa con el pago monetario que se percibe (p. 5).

e) Conmutativo

Según Peralta (2005) mencionó que: “el contrato de arrendamiento es conmutativo, porque desde su celebración, las partes conocen los deberes, derechos y ventajas económicas que contraten” (p. 12).

Según Canales (1995) mencionó que:

El arrendamiento como contrato es conmutativo, porque las partes contratantes prevén las consecuencias a futuro, ya que las prestaciones de ambos contratantes son equivalentes y al plazo de su celebración, pueden establecerse beneficios que habrá de producirse en el contrato (p. 12).

Sobre los elementos del contrato de arrendamiento:

Peralta (2005) nos indica que los intervinientes, vienen hacer las partes contratantes, quienes intervienen en el proceso del contrato como el arrendador o locador que generalmente es el dueño del bien inmueble o personas con facultades para dar en arriendo al bien inmueble y el arrendatario, locatario o inquilino que es

quien toma la posesión del bien arrendado. La renta en el arrendamiento, debe ser cierta, esto es determinado o determinable en la cláusula se establece que el contrato no podía celebrarse sin una remuneración cierta, lo que significa, que la renta debe ser establecido.

En la forma de pago, se da según lo acordado por los contratantes se establece por cuotas periódicas en la forma que establezcan los contratantes; y en moneda nacional o de lo contrario se pueda pactar en moneda extranjera, sujeto a índice de reajuste automático que fije el banco que acuerden las partes contratantes.

El contrato contiene determinadas cláusulas que se encargan de regular ciertas condiciones para las partes donde se establecen deberes y derecho. En los contratos se establece un medio de pago donde se indica si es moneda nacional o extranjera, modo de pago, fecha de pago, plazo de pago, entre otros detalles que se establecen creando responsabilidades que se deben cumplir por parte del arrendatario. Podría existir la mala fe de uno de los contratantes, de indicar que el pago no fue realizado para que se vuelva a ejercer; al no contar con el respaldo sobre el pago ya realizado, este debería de tomarse como nulo, ya que se sobre entiende que la buena fe de las partes es primordial y ninguna de ellas tendría la necesidad de mentir sobre algún hecho que pueda surgir en el transcurso del arrendamiento del bien inmueble.

El contrato de arrendamiento, tiene una duración determinada que lo determinan los contratantes, o en lo contrario este plazo está sujeto al ordenamiento jurídico, de manera que cuando no se fijan plazo se presume que es de plazo indeterminado; los contratantes deben cumplir con que se acuerda y está estipulado, que viene hacer el plazo, la renta y la devolución del bien inmueble al fin del contrato.

Según Ortiz (2017) sostiene que:

El contrato de arrendamiento otorga la restitución del bien inmueble, ya que es el derecho que debe ejercer el arrendador del bien inmueble, ante un arrendatario que no quiera desalojar el bien inmueble; mediante un proceso en la vía judicial deberá hacer uso de su derecho (p. 146).

A. El acto jurídico

El presente trabajo no tiene como objetivo realizar un estudio pormenorizado de las doctrinas que definen al acto jurídico, es menester poder señalar de manera sucinta, qué entendemos por acto jurídico; en la definición del acto jurídico, se consagra en nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 140 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad, a su vez, y para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Bonnecase (2002) el acto jurídico es:

(...) la manifestación exterior de la voluntad, bilateral o unilateral; cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla o en una institución jurídica; en contra o a favor de una o varias personas, es decir, una situación jurídica y permanente, por el contrario, un efecto limitado que se reduce a la modificación, o extinción de una relación de derecho (p. 12).

Podemos entender por concepto de acto jurídico, que todo hecho humano, voluntario, lícito y manifestado por un agente capaz, referido a un objeto físico que crea, modifica, regula y extingue relaciones. A través, del cual se pueden autorregular sus múltiples relaciones dependiendo de las personas e imponiendo normas del derecho privado que dichas son válidas para sus sucesores.

B. El contrato

En la legislación peruana se optó por la postura, que regula el acto jurídico en el libro II y VII del Código Civil que regula la teoría general de los contratos,

estableciéndose el objeto del contrato en particular a diferencia de acto jurídico en general.

El cual establece el contrato en el artículo 1351 del Código Civil es el acuerdo de dos a o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Es decir, el libro VII se regula todo lo que concierne a la relación jurídica de carácter patrimonial, sobre todo respecto del consentimiento de los contratantes, sobre cuando se perfecciona un contrato, y figuras jurídicas como la excesiva onerosidad de la prestación, que son exclusivas de los contratos y que no están regulados en el libro de los actos jurídicos, y que hace del contrato, en nuestra legislación, una categoría abstracta y muy distinta al acto jurídico, pudiendo aplicarse las normas en cuanto a las causales de invalidez (nulidad y anulabilidad). Las causales y proceso de resolución se regulan para los contratos y más aún las figuras jurídicas propias como la excesiva onerosidad de la prestación y la lesión contractual.

Se debe cumplir el contrato y de ahí para adelante nacen las obligaciones de cada contratante, el contrato es la conexión entre las partes.

Como refiere Quispe (2015) que cuando se perfecciona el contrato de arrendamiento, se ha tomado una foto al hecho transcurrido, posteriormente tenemos la continuación de la película, que se cumplió o no con la prestación y qué sus efectos jurídicos acarrearán futuros incumplimientos. Si partimos de la premisa, sobre el derecho, como sistema social que regula conductas y de carácter relaciona l, estimamos que el contrato, no solo crea acuerdos, también modifica, regula y extingue. Siguiendo la relación de opinión de autores contemporáneos, indicamos que existen mayores contratos consecutivos y así también modificativos, liberatorios y reguladores.

Se podría definir a los contratos, como una especie de negocios jurídicos, sin embargo, conforme lo describe Manuel de la Puente y La Valle: como tres posiciones legislativas, respecto al rol que juega en la codificación legislativa en la teoría general del contrato con relación a la teoría general del acto jurídico. El describe lo siguiente:

- a. Es aquella que regula la teoría general del contrato. Esta es la posición que adopta el Código Civil Suizo (art 07), también según se ha visto en el Código Civil Italiano (art. 1324).
- b. Es la teoría general que desarrolla el acto jurídico y a su vez, declara reglas generales sobre los actos jurídicos aplicables a los contratos.
- c. La postura que opta De la Puente (2011), es legislar la teoría general del acto jurídico, en la que se consignan las reglas generales aplicables al acto jurídico; y a la teoría general del contrato, contienen las normas aplicables exclusivamente a los contratos generales, o sea considerados como una categoría abstracta.

C. La posesión

Siguiendo la ilación del presente trabajo de investigación, se define a la posesión como: el acto jurídico que, en sentido estricto, consiste en el hecho voluntario de tener un contacto directo con un bien inmueble, cuyos efectos jurídicos se regulan por la norma. Se establece en el artículo 896 del Código Civil como la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Como refiere Messineo (1954) como la manifestación del poder de hecho que el hombre ejerce sobre los bienes; acertadamente refiere, que se trata de un poder no dissociable con la idea misma del sujeto; se puede afirmar que es un poder anterior a la propiedad, en la medida que el ejercicio de dicho poder, podría no tener su origen en la titularidad del derecho de la cosa o del bien.

Ihering (1964) llegó a la conclusión sobre la teoría objetiva de la posesión, que busca la protección de la propiedad, pues considera que la posesión, no es otra cosa que la propiedad en la defensiva. Para el autor, en su obra de los derechos reales, sostiene que, para poder asegurar la protección de la propiedad, es necesario la sola exterioridad de la propiedad, es decir, que la posesión se encuentre respetada y protegida; las acciones posesorias. Refiere Ihering, que representan los medios defensivos de la propiedad; la rei vindicatio que es el medio ofensivo; y a su vez, agrega que, si esta protección defensiva de la propiedad, en el sentido la posesión, es acordada contra cualquiera que turbe la propiedad en su relación, y es

independiente de la "prueba" de la propiedad; esto resulta necesariamente que el no propietario que posee goza igualmente del beneficio y de la protección; se concluye precisando que para proteger al propietario como poseedor, también se debe proteger al poseedor de una manera absoluta.

Teniendo en claro este aspecto, podemos definir la clasificación de los tipos de poseedores que podemos encontrar:

a.- Poseedor Propietario: Es aquel quien tiene título de propiedad y que a la vez tiene relación directa con el bien inmueble.

b.- Poseedor Mediato.: Es aquel que ejerce la posesión indirecta, habiendo otorgado la facultad de que el inmediato tenga relación directa con el bien inmueble o con su autorización.

c.- Poseedor Inmediato: Es aquel que ejerce la posesión en forma directa por anuencia del mediato (podría ser un arrendatario).

d.- Poseedor Precario: Aquel que ejerce la posesión sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El concepto controversial que lo abordare en cuanto se comente el IV pleno casatorio, ya que tiene relación con el actual problema que se suscita en considerar ocupante precario también al poseedor inmediato, a quien se le ha resuelto un contrato de arrendamiento por el plazo.

2.4 Base legal

2.4.1 Perú

A. En nuestra constitución política de 1993

En el artículo 2, literal 16: Nos indica sobre el derecho a la propiedad.

B. En nuestro Código Civil peruano de 1984, detallaremos algunos artículos:

El contrato

En el artículo n°1351: Indicándonos una definición general de los contratos, como la relación jurídica patrimonial.

En el artículo n°1362: En el presente artículo se refiere a la buena fe de contratar y la común intención de las partes.

En el artículo n° 1392: Se refiere a las cláusulas generales en el contrato, señalando su importancia en ellas que establezcan las partes contratantes con el objetivo de fijar un contenido para su acuerdo particular.

En el artículo n° 1402: Refiere a la definición del objeto de los contratos de arrendamiento que es regular, extinguir o modificar obligaciones entre las partes.

El contrato de arrendamiento

En el artículo n° 1666º.- En el presente artículo se refiere a la definición del arrendamiento donde el arrendador, cede temporalmente al arrendatario el uso del bien inmueble, a cambio un pago.

En el artículo n° 1687: En el presente artículo se refiere al plazo que establecen las partes para la duración del contrato, puede ser determinado o indeterminado.

En el artículo n° 1697º: En el presente artículo se refiere a las causales de resolución del contrato de arrendamiento.

En el inciso 1.- Refiere como causal a la falta del pago de la renta por parte del arrendatario.

En el artículo n° 1699º: En el presente artículo se refiere a la conclusión del arrendamiento, se indica que el plazo concluye con el vencimiento del plazo que acordaron las partes.

C. Sobre los medios de pago la ley n° 30730

En el Artículo n° 5: Refiere a los medios de pago, como un documento fehaciente con fecha cierta para acreditar el pago de la renta.

D. Sobre el desalojo express la ley n° 30933

Esta nueva ley se crea con el fin de poder desalojar a los inquilinos que incumplan dos supuestos:

- Al vencer el plazo del contrato, no se restituya el bien inmueble arrendado.
- La falta del pago de la renta, en el plazo que se establece el contrato.

E. La legislación del inquilinato en el Perú

Sobre la historia y evolución histórica de la legislación del inquilinato en nuestro país, trataremos de mencionar a las normas más importantes que se ha emitido el gobierno peruano, las describiremos brevemente de acuerdo a su fecha de emisión.

a.- La ley n° 4123, es la primera legislación del inquilinato de 1920, esta legislación prohibió el aumento de los alquileres de casa-habitación, solo si la merced conductiva fuese menor a 10 libras peruanas.

b.- La ley n° 4226 de 1921, la presente legislación suspende los juicios de desahucio en los inmuebles habitables y las demás leyes o normas que prorroguen sus efectos.

c.- La ley n° 6074 de marzo de 1928, establece sobre el alquiler de las casas habitaciones que no debe exceder de las 10 libras mensuales, y no podrá aumentarse en Lima y Callao.

d.- Por consiguiente, entra en vigencia el Código de 1852, posteriormente el código civil de 1936. Esta situación tuvo una duración hasta el 20 de octubre de 1938 con la promulgación de la ley n° 8766.

e.- La ley n° 8766 tuvo una vigencia hasta el mes de octubre de 1940, con esta ley, el estado congeló la merced conductiva de las casas habitaciones en Lima y Callao.

f.- En 1936 se reinstauró la vigencia del Código Civil, pero por la crisis de vivienda que existía en esa época, nuevamente el estado promulgó otra ley de emergencia, la ley n° 10222 que prohibió el alza de los alquileres de casa habitación en toda la república. Luego se amplió locales comerciales, industriales etc.

g.- Se dictó la ley n° 17044 y a su vez, el Decreto Supremo n° 287-68-HC en 1968, donde se ordena que todos los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos se debían celebrar a partir de la fecha de su vigencia, y así quedarían sometidos exclusivamente a las disposiciones que ordena el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles y a la ley n° 8765.

h.- Se emitió el decreto ley n° 21168 en 1975, donde se suspenden todos los procesos de desahucio, con la excepción de la falta de pago y por la vivienda única para el uso de ser habitada por el propietario.

i.- La ley n° 21379 en 1976, que prohíbe el aumento del monto de pago en los inmuebles destinados a casa habitación.

j.- El decreto ley n° 21938 de 1978, la ley que aborda el problema en forma global sobre los alquileres, y establece los lineamientos respecto a lo que se considera quiénes pueden arrendar.

Se establece el plazo de alquileres a un plazo indeterminado o fijo, por cuestiones de salud, trabajos o estudios. El propietario tendrá que residir en la localidad distinta a aquella en la que se encuentre ubicado el inmueble que arriende. Esta norma también estableció hasta cuánto puede aumentar la renta a el arrendatario, teniendo en cuenta inicialmente el valor del predio estableció que solo se puede cobrar la renta hasta el 12% del monto del autoevaluó.

Asimismo, establece el pago del importe de un mes adicional por rescisión del contrato, por parte del inquilino. Y lo más resaltante es que se restablece la posibilidad del desahucio al inquilino, por causales distintas a las de adeudar más de dos meses y 15 días la renta, como el hecho del sub arrendamiento y hacer modificaciones sin consentimiento en el inmueble arrendado, o si es ocupado por otra persona, etc. Otro aspecto que se regula es la primera opción de poder comprar el inmueble al arrendador.

Establece además se establece las obligaciones del inquilino, así como del arrendador, que son muy parecidos a los establecidos en nuestro Código Civil vigente. Si bien este decreto ley fue un intento de regular los contratos de alquileres, dando ciertos derechos a los arrendadores y dando obligaciones a sus arrendatarios, no produjo los efectos económicos que se esperaban, para poder propiciar las inversiones y construcciones, y así poder mejorar el problema de la vivienda.

El Estado optó, por las medidas de protección para el arrendatario, porque si revisamos la breve descripción, se puede observar que, en muchos casos, el arrendador estuvo limitado al monto de la renta para arrendar su bien inmueble, también en cuanto a la recuperación de su bien inmueble. Surgieron casos en que no podía recuperar el bien mediante el proceso de desalojo porque, no se encontraba estipulado en las causales que describía las leyes o normas, etc.

Posteriormente, se dictó la ley n° 22492 en 1979, que establecía que los predios urbanos que se construyan a partir de esa fecha no estarían inmersos en la ley de alquileres, estarían en las normas del Código Civil y en el Código de Procedimientos Civiles. Esta ley otorgó beneficios tributarios a los propietarios.

k.- El 5 de noviembre de 1991, se emitió el decreto legislativo N° 709, que se denominó: La ley de promoción a la inversión privada en predios para arrendamiento. Mediante ley n° 25327, el congreso, delegó en el Poder Ejecutivo, la facultad de poder dictar los decretos legislativos, que aprueben normas orientadas a crear las condiciones para el desarrollo de la inversión privada; así como para promover el fomento del empleo. Siendo el objetivo de esta ley poder establecer las normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión

privada en predios para el arrendamiento, estableciendo que, a partir de la vigencia de la presente ley, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se regirán únicamente por el Código Civil con excepción del predio rústico.

Estableciendo básicamente que las personas jurídicas y naturales, que inviertan en construcción de viviendas, puedan tener incentivos, el artículo n° 12 establecía que aun la ley n° 21938, regía para los contratos de arrendamiento referidos a los tugurios estableciéndose que continuarán excepcional, según el valor del autoevalúo del predio, correspondiente al año 1991, esto establecía los montos máximos para cobrar por alquileres, ampliándose el plazo a través de varias leyes.

Finalmente, con la promulgación del Código Civil de 1984 y con la publicación del decreto legislativo n° 709, el 25 de julio de 1984, conforme al artículo n° 2113, del presente código, quedan derogadas todas las leyes sobre alquileres e inquilinato, estando vigente la regulación del código respecto a los derechos y obligaciones de las partes, y de la relación jurídica sustantiva que derive un contrato de arrendamiento, por las normas de arrendamiento de este código.

F. El ordenamiento legal del desalojo

Sobre el proceso de desalojo, se encuentra regulado en el sub capítulo 4 (desalojo) del capítulo II, de las disposiciones especiales del título III en el proceso sumarísimo de la sección quinta, de nuestro Código Procesal Civil, que regula el procedimiento desde el artículo n° 585 hasta el artículo n° 596 del C.P.C.

Estableciéndose en el artículo n° 585 del C.P.C. detalla a la restitución del bien inmueble, como se tramita con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y las precisiones las indica en este subcapítulo.

Sin embargo, presenta de deficiencias que abordaremos:

La aprobación del artículo n° 5 de la ley n° 30201 que modifica el artículo n° 594 del Código Procesal Civil. (el dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos que ha recaído en los proyectos de ley es proyecto de ley 2117/2017-CR,

en el proyecto de ley 1106/2011-CR y en el proyecto de ley 2585/2013- CR) que refiere:

Las propuestas legislativas: Se presentaron a la Comisión de Justicia y Derechos humanos, durante el periodo anual del 2013 al 2014, se dieron tres propuestas legislativas:

a.- El primer proyecto de ley 2117/2017-CR: Presentado por la bancada de Fuerza Popular, se propone desjudicializar los procesos de desalojo para que se puedan llevar a cabo ante el despacho notarial de notario público o ante la policía nacional del Perú. Ante tal propuesta, el Ministerio del interior plantea sus observaciones de orden constitucional, 138 de la Constitución Política del Estado.

b.- El segundo proyecto de ley 1106/2011-CR: La propuesta de creación de un registro especial de arrendatarios morosos a cargo del Poder Judicial.

c.- El tercer Proyecto de ley 2585/2013-CR: Estaba referido a la creación de un registro sobre los inquilinos morosos a cargo del Poder Judicial.

Luego de analizar los proyectos, los miembros de la comisión proponen un texto sustitutorio dentro del proceso civil, sustentando esto que con ello evitarían la carga del Poder judicial y lograrían la celeridad que estos casos de desalojo, planteando básicamente la solución al problema como la cláusula de allanamiento a futuro.

Aprobado por unanimidad los proyectos de ley: El proyecto de ley 2117/2017 CR, proyecto de ley 1106/2011-CR y el Proyecto de ley 2585/2013-CR proponiendo un texto sustitutorio:

- Modificar el artículo 01 de la ley 2897, incluyendo a los arrendatarios morosos. Pero referido al tema de investigación, proponen la modificatoria del artículo 594 del C.P.C.

Sobre los contratos de arrendamiento:

El 26 noviembre del 2013, se llevó a cabo la novena sesión ordinaria de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, correspondiente al período anual del 2013-2014, donde se aprobó por unanimidad el dictamen recaído en los proyectos de ley es: El primer proyecto de ley 2117/2017-CR, proyecto segundo de ley 1106/2011-CR y el tercer proyecto de ley 2585/2013-CR, sustentando que esto se busca constituir la propuesta de desjudicializar el proceso de desalojo, y poder reducir los riesgos de la contratación en arrendamientos.

En el texto Sustitutorio: Posteriormente el texto sustitutorio que fue sometido al Pleno del Congreso el 15 de abril del 2014, nuevamente fue modificado. Esta propuesta fue aprobada con 80 votos a favor: Quedando redactada de la siguiente manera: Artículo n° 5, modificación de los artículos n° 594 y 692- A del C.P.C. modifícase los artículos n° 594 y 692-A del C.P.C., en los términos siguientes: “Sentencia con condena de futuro”.

2.5 Legislación comparada

2.5.1 Argentina

En Argentina, en su Código Civil se encuentra regulado el sistema de un tiempo o plazos pactados, por los contratantes, en los contratos de vivienda urbana, a saber:

En el art. 1.505.- Establece que el contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de 10 años. Caso contrario quedará concluido a los 10 años.

En el art. 1.507.- Establece que, en la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, al comercio o industria, cuando exista el contrato por escrito que estipule un plazo mayor de 2 años, se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se establecen.

Estos términos se aplicarán: solo para las casas, departamentos destinados al comercio o industria, dos años; para los destinados a habitación, un año y medio.

Si se tratara de casas amuebladas, y no hubiere tiempo estipulado en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días, el arrendamiento se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio, y cesará por las siguientes causas:

1. Falta de pago de dos períodos consecutivos del alquiler.
2. Uso deshonesto de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinado a prestar.
3. Subarriendo de la cosa arrendada.
4. Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejora de la misma que importe por lo menos un 10% del valor asignado al inmueble para el pago de la contribución directa.

2.5.2 Chile

En Chile, se encuentra regulado en su Código Civil el sistema de tiempo o plazos pactados por los contratantes o las partes en contratos de vivienda urbana, a saber:

- En el Artículo n° 1950. Se establece que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, detallados a continuación:
 1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
 2. Por la expiración del tiempo de la duración del arriendo.
 3. Por la extinción del derecho del arrendador.
 4. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.
- En el Artículo n° 1951. Si no se ha fijado tiempo para el arriendo, o si el tiempo no es determinado por las partes, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, antes de noticiárselo anticipadamente.
- En el Artículo n° 1952. El que, de la noticia para la cesación del arriendo, no podrá revocarla después, sin el consentimiento de la otra parte.

- En el Artículo n° 1954. Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial, no será necesario desahucio.

2.5.3 Uruguay

En Uruguay, se establece en su Código Civil, el sistema de tiempo o plazos pactados por las partes en contratos de vivienda urbana:

- En el Artículo n° 1776. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, el arrendador a conceder el uso o goce de su inmueble, y el arrendatario a pagar por este uso, goce o servicio, un precio determinado. El que recibe el precio es arrendador y el que lo paga arrendatario.
- En el Artículo n° 1782. El arrendamiento tiene un plazo máximo de quince años. Y si se hiciera por más tiempo caducará a los quince años.
- En el Artículo n° 1787. El arrendador de bienes inmuebles no podrá promover el desalojo sin dar al inquilino o arrendatario el plazo correspondiente.

2.6 Jurisprudencia

Sobre las reglas del IV pleno casatorio en materia civil, relacionado con el presente trabajo de investigación.

El IV pleno casatorio, nace a raíz de la existencia de abundantes resoluciones judiciales contradictorias entre los jueces de la República del Perú, respecto al procedimiento del poseedor precario. Guardando relación con el presente trabajo de investigación, en medida que el pleno incluye al arrendatario con contrato vencido y requerimiento de restitución del bien inmueble, es así como el arrendatario con contrato resuelto toma el concepto de ocupante precario.

El presente pleno casatorio, nos precisa la correcta interpretación de los artículos n° 911 del Código Civil, n° 585 y n° 586 del Código Procesal Civil. En materia

civil, se establecieron las reglas sustantivas como procesales, haremos un breve comentario de lo siguiente:

Primero:

Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

En el afán de incluir la denominación del ocupante precario, a más supuestos para poder ser aplicados en los futuros casos concretos, para uniformizar las resoluciones en los procesos judiciales, el que tiene relación con nuestro tema.

En el supuesto, es el del poseedor quien ocupa un bien inmueble ajeno, sin pagar la renta y sin título. Se incluye la siguiente frase: sin pago de renta, que no existe en nuestro artículo n° 911 del Código Civil. Hace referencia a la relación del supuesto sobre el poseedor sin título alguno, y solo está referido al arrendatario que no paga la renta. Se indica que es precario aquel que no tiene título y no paga la renta. Se deduce al concepto del arrendatario que ya no tiene contrato vigente y a su vez, no paga la renta (porque se sobreentiende que, si paga la renta existe una continuación del contrato).

Se muestra al concepto de poseedor precario, como aquel que no paga la renta, es lo que propone este Pleno. Es decir, plantea incluir la frase ya mencionada, para que pueda calzar a los arrendatarios en el concepto de poseedores precarios.

Señala el pleno también, que es el del poseedor cuyo título se ha extinguido. En los fundamentos del pleno se indica que se acoge al concepto de la doctrina española, cuyo concepto de posesión no solo se deriva de un contrato sino de cualquier ocupación o tenencia. Bajo el concepto del derecho romano, se entendía precario solo a aquellas personas, a quienes se les otorga el disfrute gratuito de una cosa ajena a él, con obligación de devolverla en un plazo establecido a su propietario.

bajo ese concepto amplio que se indica en el pleno casatorio, es que el arrendatario con contrato resuelto o vencido ahora sería un ocupante precario.

En las conclusiones del pleno, fue acordado por mayoría de 38 votos, que, el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado. Y con una minoría de 30 votos sostuvo: que, si el arrendador le cursó al arrendatario, luego de vencido el plazo, el aviso de conclusión de arrendamiento, este deviene en precario.

Segunda:

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

Referente al párrafo anterior, es muy importante que se precisó el concepto del título, ya que la posesión puede derivar de un derecho real como el uso, el usufructo o la habitación.

En el presente trabajo se encuentra en relación con lo sostenido por el Pleno, ya que el título del arrendatario es su contrato de arrendamiento. Entiéndase la titularidad, como la relación de posesión (así sea temporal), es el vínculo entre la persona y el bien.

Tercera:

Interpretar el artículo n° 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo n° 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no.

Es importante, porque con ella no existirá necesidad de interpretar cuando estemos ante una restitución, devolución o entrega de un bien inmueble. En el caso de los demandados, alegaban que no estaban obligados a restituir el predio al demandante, porque este nunca se los había entregado. Este caso es reflejado del arrendatario respecto a que no puede devolver el bien a quien nunca le entregó, que sería el arrendador inicial y no tenía la obligación de restituir el bien al nuevo propietario.

Cuarta:

Establecer, conforme al artículo n° 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien inmueble. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

En el anterior párrafo se precisa quienes tendrían la legitimidad activa. De acuerdo a lo establecido en el artículo n° 586 del Código Procesal Civil. Como lo indica el Código, a quien alegue ser el propietario, administrador o alguien con derecho a la restitución del bien inmueble, por lo contrario, la legitimidad para obrar pasiva, le corresponde a quien se encuentra en posesión del bien inmueble. Concordamos con esta conclusión, bajo la premisa que el proceso de desalojo no solo podría iniciarlo el propietario, también podría iniciarlo el administrador o cualquiera con derecho por ejemplo el usufructuario que arrendó, etc.

2.7 Triangulación teórica

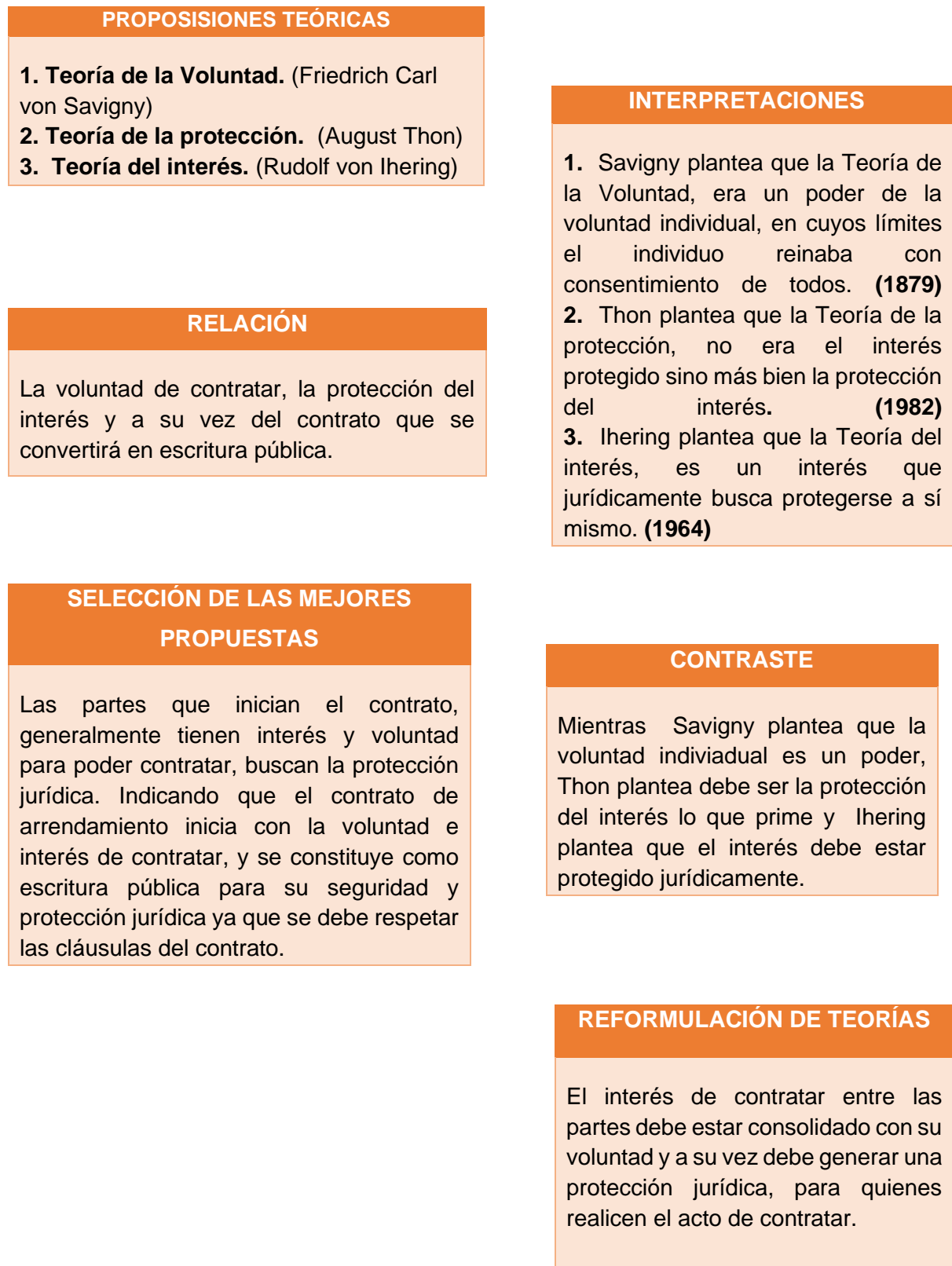


Figura 1. Triangulación de teorías

2.8 Definiciones

2.8.1 Términos jurídicos

Acto jurídico: Su origen se encuentra en el vocablo en latín *actus*, y se asocia a la noción de una acción, entiéndase como la posibilidad o el resultado de poder hacer algo.

Arrendador: Es quien da u ofrece algo en arrendamiento. Proviene del verbo *arrendar*, por su parte, se hace referencia a adquirir el aprovechamiento temporal de una cosa a cambio de una prestación monetaria. Se puede decir que, a través de un contrato de arrendamiento, se obliga a transferir el uso y el goce temporal de un inmueble.

Arrendatario: Proviene de recibir una transferencia o asumir el aprovechamiento temporal de un bien inmueble, a cambio de una tarifa monetaria. Por lo tanto, el arrendatario es aquel sujeto que recibe un bien inmueble en arrendamiento.

Bien inmueble: Cosas que no son trasladables de un lugar a otro, sin que sufran un deterioro significativo. En nuestro ordenamiento jurídico, se constituye una amplia lista de bienes inmuebles.

Contrato: Es el acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a los contratantes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico, pueden intervenir dos o más, se rige por el principio de la autonomía de la voluntad, donde se puede contratar sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el consentimiento y las obligaciones que nacen a raíz del contrato, y tienen la fuerza de ley entre las partes que contratan.

Contrato de arrendamiento: Es un tipo de contrato, en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de su bien inmueble, a otra persona (arrendatario), quien a su vez se obliga al pago como contraprestación del servicio.

Desalojo: Es la acción mediante la cual se le arrebató a un individuo, la posesión material de un bien inmueble, por mandato de una resolución judicial, que declare el desalojamiento del ocupante del inmueble.

Escritura pública: Es un instrumento notarial, en el que se hace constancia notarial que contiene una o más declaraciones de las personas contratantes, en un acto o un contrato, ante un notario público determina un hecho o derecho que será autorizado por el. A su vez, el notario da fe sobre la capacidad jurídica de los contratantes, y la veracidad del contenido del mismo y la fecha en la que se realiza.

Protección jurídica: Es el cuidado preventivo, ante un evento de riesgo o problema, está dado por un marco legal o normativo. Se protege los derechos.

Restitución: Proviene de la palabra restituir (poner algo en el estado en el cual se encontraba con anterioridad, regresar una bien o cosa a su dueño), la idea de restitución suele acoger al termino de devolución.

Seguridad jurídica: Es la certeza y el conocimiento, que se estipula en la ley como permitido o prohibido y, cuáles son los procedimientos que se deben llevar a cabo en cada caso, según lo establecido en la constitución o en las distintas normas en el marco legal de un país.

Usufructo: Es un derecho real de goce, permite a una persona disfrutar de los bienes ajenos, con la obligación de conservar su forma y poder restituirlo al propietario. Se caracteriza por el disfrute de la cosa, que se otorga al titular del derecho. Puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles y tiene un plazo limitado.

CAPITULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1.- Paradigma y enfoque

3.1.1 Paradigma

Cuando hablamos de paradigma, tenemos en cuenta sobre los aspectos de modelos en los trabajos de investigación, en el presente caso utilizaremos el paradigma positivista, que implica un apoyo de la ciencia, para poder determinar posteriormente los resultados de una investigación en el ámbito positivista, que se inicia terminando a la edad media; con una nueva forma de modelo a realizar las investigaciones donde la ciencia es sumamente importante. En el presente sentido mi investigación, tiene el respaldo de las ciencias sociales, para entender la aplicación de las normas que sirven para establecer un orden dentro de la sociedad, en base a los hechos facticos.

Meza (2015) nos dice que el positivismo es como una corriente de la filosofía, y que cuenta con una relación en las ciencias empíricas, que se desarrollan en el presente paradigma. Para la presente investigación, es necesario determinar el paradigma utilizado, es por ello, que se iniciara conociendo el fenómeno real del estudio; dentro de las clasificaciones existentes, se puede determinar que la presente investigación es de paradigma positivista, como ya se mencionó en el anterior párrafo, básicamente basado en fundamentar la investigación, la cual tiene como objeto comprobar a las hipótesis, mediante medios estadísticos, para determinar los parámetros de una determinada variable mediante la expresión numérica.

El título de la presente investigación es: La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur 2020; vinculado con la ciencia social, toda vez que se ha planteado el problema acorde a la realidad, vinculado con las normas jurídicas.

3.1.2 Enfoque

La presente investigación cuantitativa, se basa en el estudio y análisis de la realidad, a través de distintos procedimientos, obteniendo explicaciones

contrastadas a partir de la hipótesis. Los resultados de la presente investigación se basan en las estadísticas y son generalizables. A través de la recopilación de los datos, y se hace uso de herramientas matemáticas, informáticas y estadísticas para ser medidos.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) nos indican que el enfoque cuantitativo representa un conjunto de procesos, que es secuencial y probatorio. En el enfoque cuantitativo, se construye un marco teórico, posteriormente se establece la hipótesis y se determinan las variables, donde deben ser probadas, las variables se miden y se analiza mediante un método estadístico, llegando a extraer las conclusiones.

La presente investigación es de enfoque cuantitativo, se tiene en cuenta que se busca medir las variables, denominadas: La escritura pública y el contrato de arrendamiento: En razón de la problemática que se plantea, para que de esta manera, la aplicación de los instrumentos sean debidamente validados, para poder corroborar la hipótesis en el informe final, determinando posteriormente las correspondientes conclusiones y recomendaciones, que se determinen en el presente trabajo de investigación.

3.2 Tipo, niveles, diseño

3.2.1 Tipo

Nieto (2018) sostiene que existen tipos de investigaciones la primera es la investigación básica, pura o fundamental, y la tecnológica o fundamental. Nieto señala que la investigación básica, desprende el sentido de conocer el inicio de la naturaleza, de la sociedad. En el presente trabajo se ha utilizado el tipo de investigación: básico puro, teniendo en cuenta que solo se busca aportar a lo que ya se encuentra establecido en la teoría, por lo consiguiente se genera aspectos teóricos, desde el aporte normativo, en este sentido, un trabajo básico no se busca aplicar las formulas, en este sentido estaríamos hablando del tipo aplicado, que se desarrolla en las investigaciones netamente científicas, como en la medicina a o la

química, a diferencia de la presente investigación; es importante porque generan aportes teóricos fundamentales.

En la presente investigación, titulada: La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur 2020, es de tipo básico puro o fundamental, por pertenecer a las ciencias sociales y busca descubrir o brindar nuevos conocimientos a partir de la problemática planteada sobre: ¿De qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?, generando aportes a la teoría planteada; así mismo, sirve como cimiento para la investigación aplicada, que pertenece a las ciencias naturales como la química, medicina, entre otros; por lo tanto, es esencial para el desarrollo de la ciencia.

3.2.2 Nivel

Las correspondientes investigaciones del tipo básico fundamental o puro, se clasifican en determinados niveles como: exploratorio, descriptivo, correlaciona I y explicativo: la presente investigación es de nivel: Correlaciona I; teniendo presente las variables siguientes: La escritura pública y el contrato de arrendamiento; por el hecho que la variable se relaciona una con otra, por lo que se estaría realizando una investigación denominada correlacional. En la presente tesis se relacionará las variables, en cuanto a la importancia que desprenden, el contrato de arrendamiento genera obligaciones que deben ser constituidas en la escritura pública para la seguridad jurídica de los contratantes, en el distrito de Lurín- Lima Sur.

De nivel explicativo; se tienen la presente investigación las siguientes variables: La escritura pública y el contrato de arrendamiento; siendo de carácter independiente y dependiente, que son investigaciones de causa y efecto, por lo que estaríamos analizando, una investigación también denominada explicativa. En la presente tesis, se dará a conocer la intervención de la escritura pública en los contratos de arrendamiento, en la sede notarial, para lograr la protección del bien inmueble y su restitución en el distrito de Lurín - Lima Sur.

3.2.3 Diseño

Es importante establecer que, con respecto de la presente investigación, podemos señalar que el diseño es un plan, una estructura, que forma parte del proyecto de investigación y permite evaluar si el propósito de la investigación de los problemas e hipótesis científicas, son justificables, factibles y viables.

En referencia a las investigaciones tenemos tres diseños: el experimental, cuasi experimental y no experimental; en todo caso referente a la presente investigación, es de carácter no experimental; ya que no existe la manipulación de las variables y es de carácter transversal por el hecho de que la presente información se establece o se recoge en un solo momento; en referencia a la problemática que se plantea, denominada: ¿De qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?

3.3 Población y muestra

3.3.1 Población

Hernández et al. (2014) define a la población como un conjunto de seres, personas o cosas, con las mismas características e ideas. En la presente investigación, con respecto a la población, está determinada por los arrendadores y arrendatarios, siendo así determinada por un sector de Lima Sur, en la cual se va aplicar el instrumento que debidamente se validó; y siendo la misma una investigación social, tenemos dos tipos de población, una es objetiva y la otra accesible, por lo que la población accesible se reduce al grupo de arrendadores y arrendatarios del distrito de Lurín.

3.3.2 Muestra

Según Hernández et al. (2014), define a la muestra como un subconjunto de componentes que son correspondientes al grupo determinado por las características de la población.

La muestra trata de un subconjunto del universo de la población que se ha determinado, para poder verificar su representatividad, en la presente investigación vamos a aplicar la muestra no probabilística, por el cual, se ha determinado en función de la delimitación del presente trabajo de tesis, se realizó una encuesta a 61 arrendadores ya arrendatarios, que legalizaron su contrato de arrendamiento en la notaría María del Carmen Chuquiure Valenzuela del distrito de Lurín.

3.4 Hipótesis

3.4.1 Hipótesis general

Hi: Probablemente. Existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

Ho: Probablemente. No existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

3.4.2 Hipótesis específicas

H₁- Existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en Lima Sur en el año 2020.

H₀- No existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en Lima Sur en el año 2020.

H₂- Existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020.

H₀- No existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020.

3.5 Variables- Operacionalización

3.5.1 Variables

Variable 1: La escritura pública

Definición conceptual. - Es un documento en el que se hace constar ante un notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (notario), que da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

Variable 2: El contrato de arrendamiento

Definición conceptual. - Es el acuerdo de voluntades de ambas partes, arrendador y arrendatario, que se obligan, el arrendador a ceder temporalmente el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta convenida y por tiempo establecido por las partes, para usar y disfrutar del bien.

3.5.2. Operacionalización de las variables

Tabla 1

Operación de variable independiente

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORE S	ÍTEMS	ESCALA DE VALOR
LA ESCRITURA PUBLICA	Seguridad jurídica	Protección en los contratos de arredramiento.	¿Considera que la escritura pública generaría una protección en los contratos de	SI / NO

		arrendamiento?	
		¿Considera que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura pública, genera una publicidad en los archivos del notario?	SI / NO
	Publicidad del contrato	¿Considera usted que la escritura pública le genere un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble?	SI / NO
	Grado de confianza	¿Cree Ud. que la escritura pública certifique el consentimiento de las partes para contratar?	SI / NO
	Consentimiento en la firma de la escritura.	¿Considera que la fecha establecida	SI / NO
Fecha cierta	Legalidad		

			en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato? ¿Considera que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las escrituras públicas?	SI / NO
--	--	--	--	---------

Tabla 2
Operación de variable dependiente

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE VALOR
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Derecho de propiedad	Restitución del bien inmueble	¿Cree Ud. que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir su bien inmueble?	SI / NO
		Intervención judicial	¿Cree Ud. que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial?	SI / NO
		Intervención notarial	¿Cree Ud. que la intervención notarial otorgaría seguridad en el	SI / NO

Afectación económica	Menores ingresos	contrato de arrendamiento? ¿Considera Ud. que, sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían? ¿Considera Ud. que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú?	SI / NO
	Gastos en proceso judicial	¿Considera Ud. que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble??	SI / NO
	Daño psicológico		

3.6 Método y técnicas de investigación

3.6.1 Método

En la presente tesis, se utiliza el método hipotético deductivo, que permite poder trabajar desde lo general hasta poder llegar a lo específico, en todo caso consiste en ir de la hipótesis a la deducción, para determinar la falsedad o la verdad de los hechos, procesos o conocimientos; debido que nos encontramos frente a una investigación de enfoque cuantitativo.

3.6.2 Técnica

Según Hernández et al. (2014), para obtener la recolección de los datos, con respecto a las dos variables, se utilizará la técnica de la encuesta, esta técnica se basa en la formulación de las preguntas, dando respuestas cerradas. La técnica que se utilizó en el presente trabajo de investigación es las encuestas, que servirá para

poder obtener la información, requerida a través de las muestras que se preestableció.

3.6.3 Descripción de los instrumentos utilizados

Según Hernández et al. (2014) precisa que: “El cuestionario es instrumento que recoge un conjunto de preguntas debidamente elaborada, posteriormente permite elaborar información con respecto a las variables del presente trabajo de investigación” (p. 422).

El instrumento a utilizar en la presente tesis será el cuestionario con un conjunto de preguntas cerradas, realizamos 1 cuestionario con 12 preguntas, que han sido validadas previamente, por los expertos de la universidad y posteriormente serán respondidas por los arrendadores y arrendatarios en la notaria María del Carmen Chuquiure Valenzuela en el distrito de Lurín.

3.6.4 Validez

Según Hernández et al. (2014), precisa que: “La validez es como como aquella estimación practicada, con el criterio de los especialistas, en base a los instrumentos. Con el fin de obtener los datos confiables que se puedan utilizar en el cálculo estadístico para las variables” (p. 125).

3.6.5 Confiabilidad

Según Hernández et al. (2014), nos precisa:

Sobre el contexto de la confiabilidad, que se obtiene a través del sistema estadístico Alfa de Cronbach, ya que este sistema permite revisar que no sea redundante el contenido del cuestionario que se realice, a su vez, para que las preguntas o respuestas del cuestionario no sean repetitivas (p. 294).

3.7 Análisis estadístico e interpretación de los resultados

Para organizar estadísticamente los datos que se obtuvieron en las encuestas realizadas, es decir de la información que se obtuvo, se aplicaran las fórmulas estadísticas, para que en la relación con las variables de la presente investigación podamos arribar a las conclusiones necesarias y válidas para confirmar nuestra hipótesis.

Asimismo, se recurre al apoyo de software, de manejo estadístico, como lo es el programa SPSS y EXCEL, acorde a la validez. Posteriormente aplicar la recolección de datos obtenido, para obtener los resultados y ver las similitudes entre las variables para poder interpretarlas, se aplicará la muestra paramétrica con la prueba de r de Pearson, para poder saber el grado de relación entre las variables, finalmente la estadística descriptiva en el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO IV
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS
RESULTADOS

4.1 Resultado de la presente investigación

4.1.1 Resultados obtenidos

Cuestionario de la primera variable

Tabla 3

Primera pregunta de la primera variable

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido SI	42	68,9%	68,9%	68,9%
Válido NO	19	31,1%	31,1%	100,0%
Total	61	100,0%	100,0%	

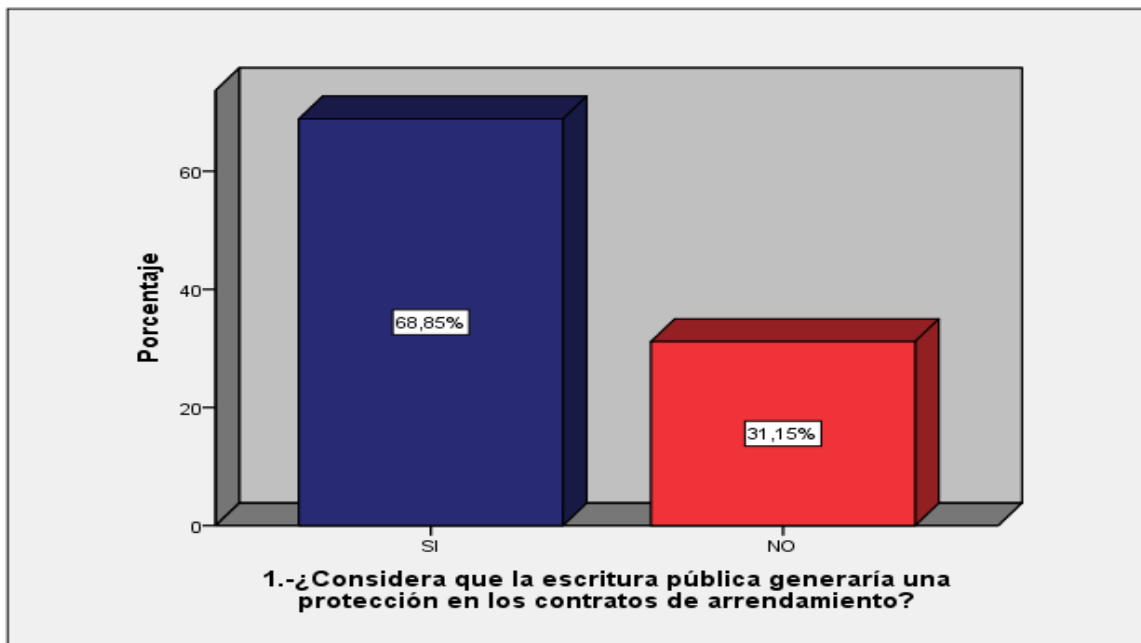


Figura 2. Pregunta 1 de la variable 1.

Interpretación

En la tabla 3 y la figura 2, se puede visualizar que, 42 personas del total de encuestados con la representación del 68.9%, consideran que la escritura pública generaría una protección en los contratos de arrendamiento, por otro lado 19 personas del total de encuestados con la representación del 31.1% no consideran

que la escritura pública generaría una protección en los contratos de arrendamiento, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que para proteger los contratos de arrendamiento se necesita que realice por escritura pública.

Tabla 4

Segunda pregunta de la primera variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	54	88,5%	88,5%	88,5%
	NO	7	11,5%	11,5%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

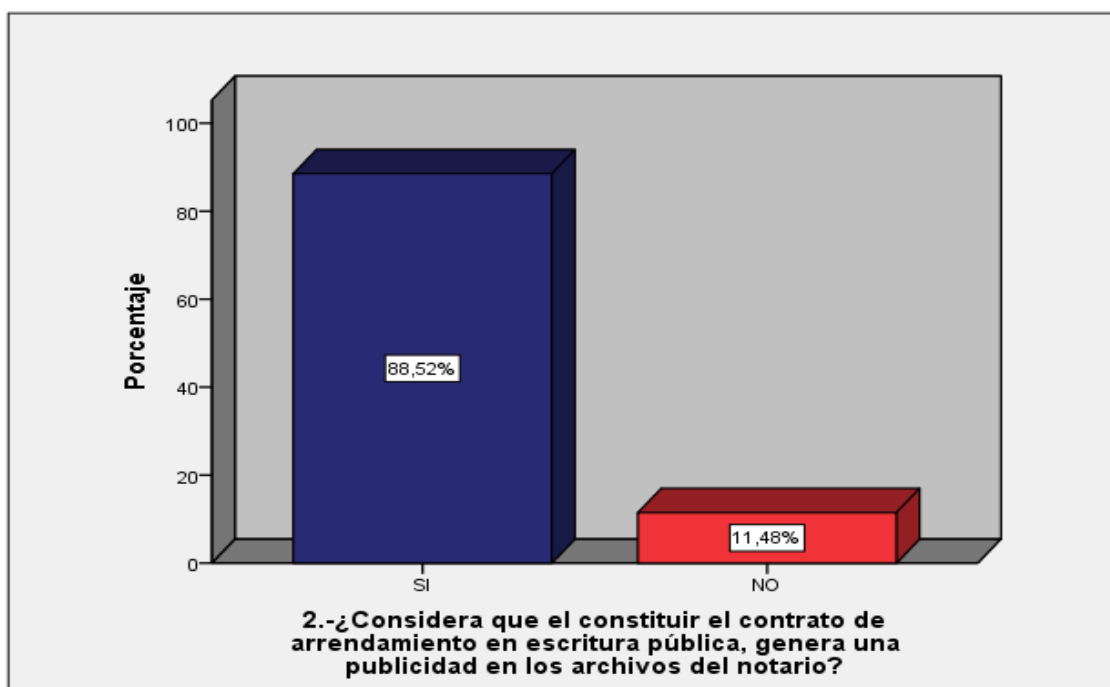


Figura 3. Pregunta 2 de la variable 1

Interpretación

En la tabla 4 y la figura 3, se puede visualizar que, 54 personas del total de encuestados con la representación del 88.5%, consideran que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura pública, genera una publicidad en los archivos del notario por otro lado 7 personas del total de encuestados con la representación del 11.5% no consideran que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura

pública, genera una publicidad en los archivos del notario, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que la publicidad en los registros del notario se da por constituir un contrato por escritura pública.

Tabla 5

Tercera pregunta de la primera variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	44	72,1%	72,1%	72,1%
	NO	17	27,9%	27,9%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

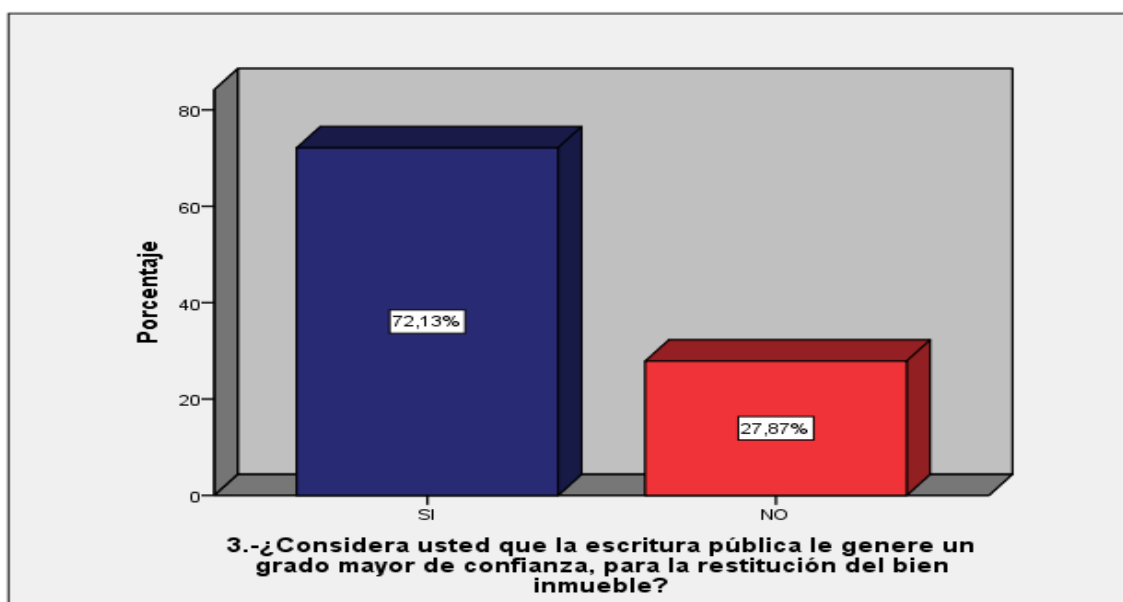


Figura 4. Pregunta 3 de la variable 1

Interpretación

En la tabla 5 y la figura 4, se puede visualizar que, 44 personas del total de encuestados con la representación del 72.1%, consideran que la escritura pública le genera un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble por otro lado 17 personas del total de encuestados con la representación del 27.9% no consideran que la escritura pública le genere un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados

están de acuerdo que para poder alquilar algún bien es mejor realizarla por escritura pública.

Tabla 6

Cuarta pregunta de la primera variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	47	77,0%	77,0%	77,0%
	NO	14	23,0%	23,0%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

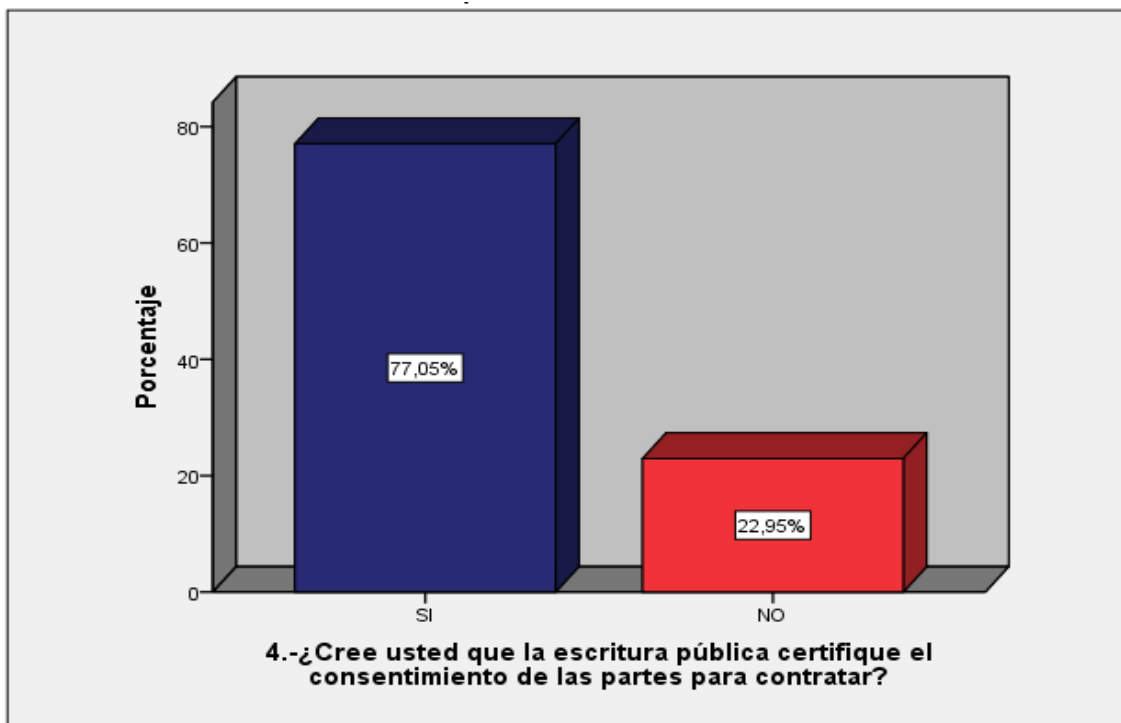


Figura 5. Pregunta 4 de la variable 1

Interpretación

En la tabla 6 y la figura 5, se puede visualizar que, 47 personas del total de encuestados con la representación del 77%, consideran que la escritura pública certifica el consentimiento de las partes para contratar por otro lado 14 personas del total de encuestados con la representación del 23% no consideran que la escritura pública certifica el consentimiento de las partes para contratar, se puede inferir que la

mayoría de los entrevistados están de acuerdo que para mayor seguridad de las partes es necesario la escritura pública.

Tabla 7

Quinta pregunta de la primera variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	60	98,4%	98,4%	98,4%
	NO	1	1,6%	1,6%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

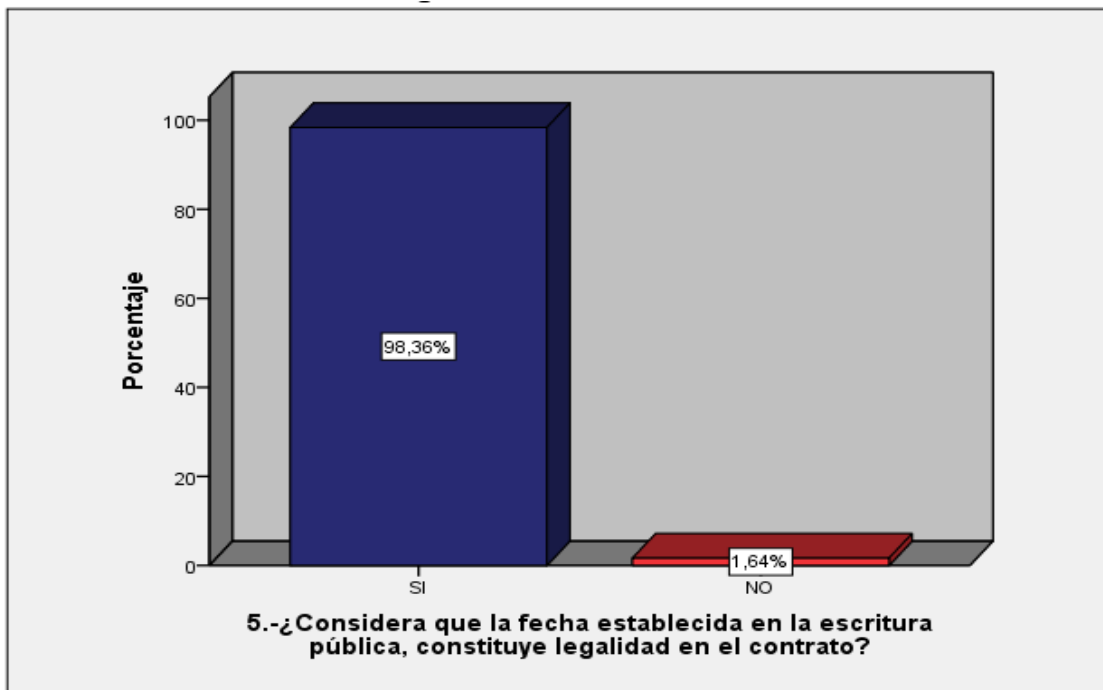


Figura 6. Pregunta 5 de la variable 1

Interpretación

En la tabla 7 y la figura 6 se puede visualizar que, 60 personas del total de encuestados con la representación del 98.4%, consideran que la fecha establecida en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato, por otro lado solo 1 persona del total de encuestados con la representación del 1.6% no consideran que la fecha establecida en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato, se puede inferir

que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que se hace prevalecer la fecha de la escritura pública.

Tabla 8

Sexta pregunta de la primera variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	56	91,8%	91,8%	91,8%
	NO	5	8,2%	8,2%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

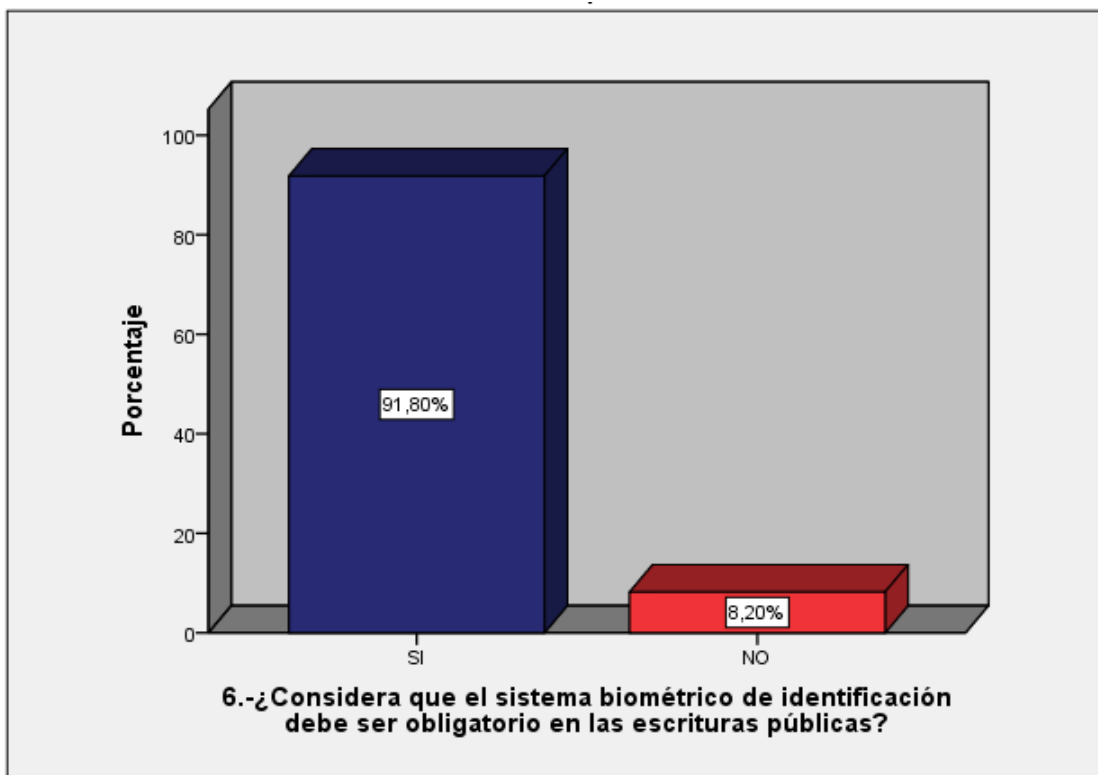


Figura 7. Pregunta 6 de la variable 1

Interpretación

En la tabla 8 y la figura 7, se puede visualizar que, 59 personas del total de encuestados con la representación del 91.8%, consideran que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las escrituras públicas, por otro lado solo 5 personas del total de encuestados con la representación del 8.2% no consideran que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las

escrituras públicas, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que se debe utilizar el sistema biométrico por seguridad de las partes.

Cuestionario de la segunda variable

Tabla 9

Primera pregunta de la segunda variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	58	95,1%	95,1%	95,1%
	NO	3	4,9%	4,9%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

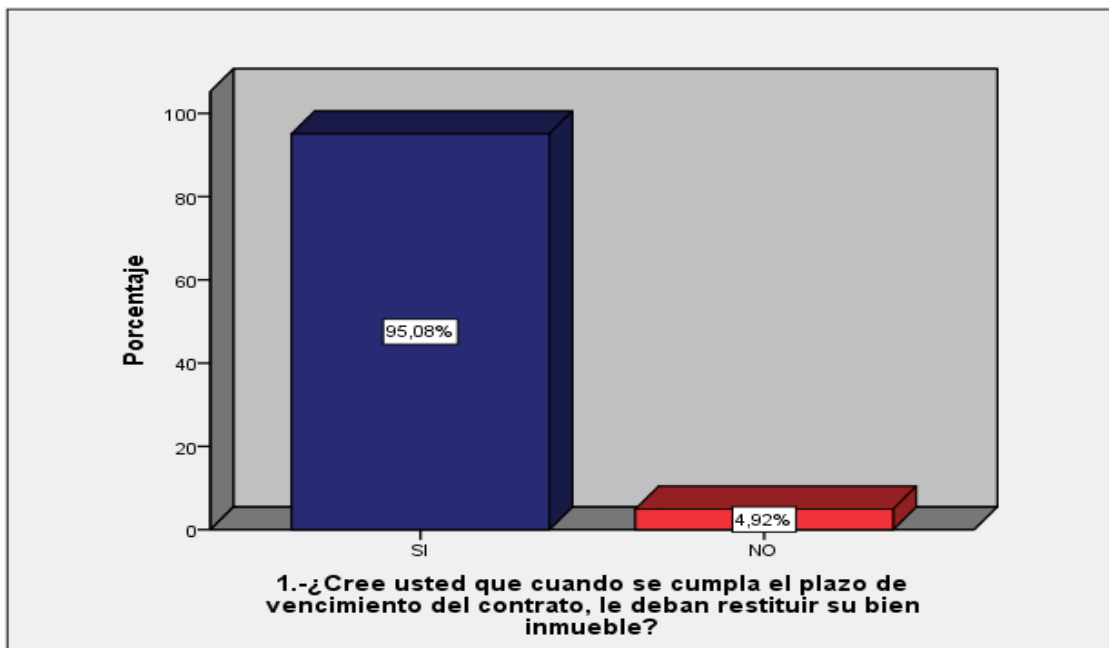


Figura 8. Pregunta 1 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 9 y la figura 8, se puede visualizar que, 58 personas del total de encuestados con la representación del 95.1%, consideran que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir su bien inmueble, por otro lado solo 3 personas del total de encuestados con la representación del 4.9% no consideran que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban

restituir su bien inmueble, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que se debe devolver el inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Tabla 10

Segunda pregunta de la segunda variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	43	70,5%	70,5%	70,5%
	NO	18	29,5%	29,5%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

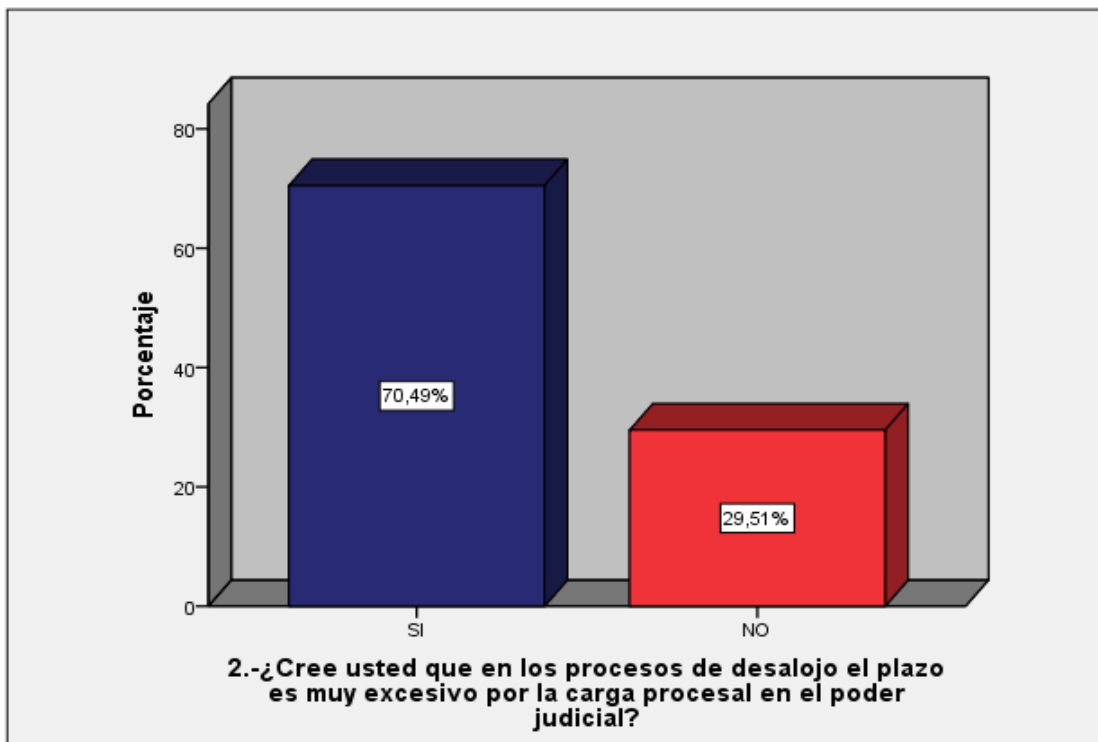


Figura 9. Pregunta 2 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 10 y la figura 9, se puede visualizar que, 43 personas del total de encuestados con la representación del 70.5%, consideran que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial, por otro lado 18 personas del total de encuestados con la representación del 29.5% no

consideran que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que los procesos de desalojo son extensos y engorrosos.

Tabla 11

Tercera pregunta de la segunda variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	53	86,9%	86,9%	86,9%
	NO	8	13,1%	13,1%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

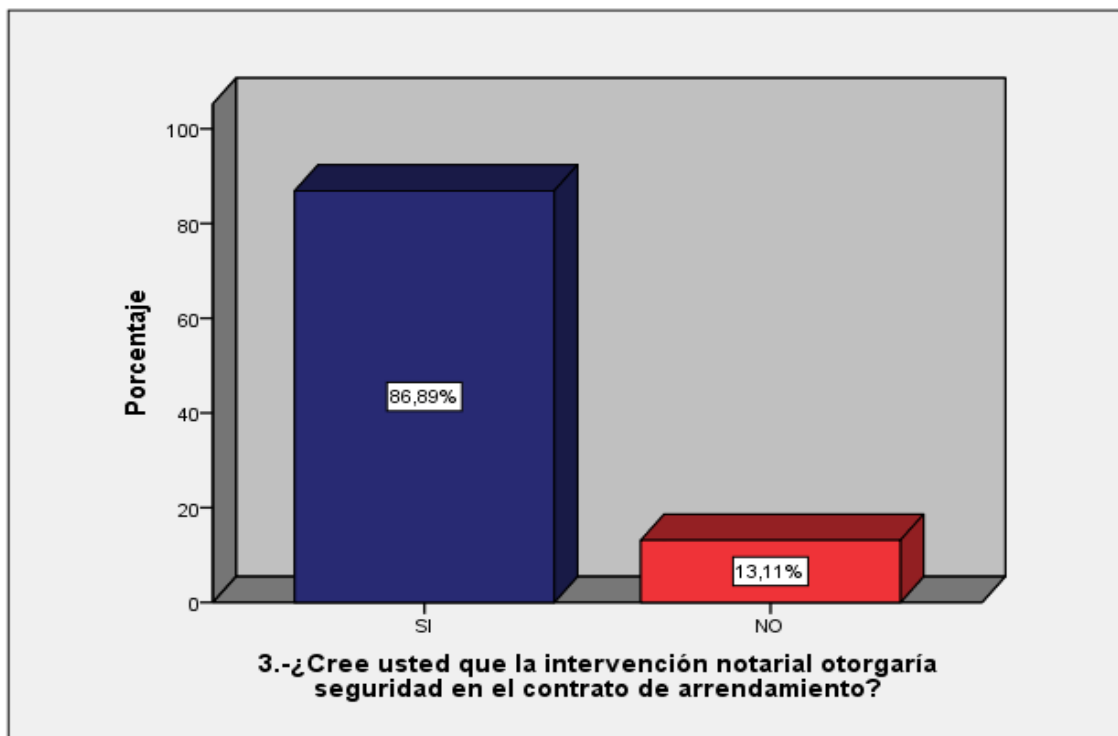


Figura 10. Pregunta 3 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 11 y la figura 10 se puede visualizar que, 53 personas del total de encuestados con la representación del 86.9%, consideran que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento, por otro lado 8 personas del total de encuestados con la representación del 13.11% no consideran que la intervención

notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que el mejor camino para la seguridad de su arriendo es vía notarial.

Tabla 12

Cuarta pregunta de la segunda variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	58	95,1%	95,1%	95,1%
	NO	3	4,9%	4,9%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

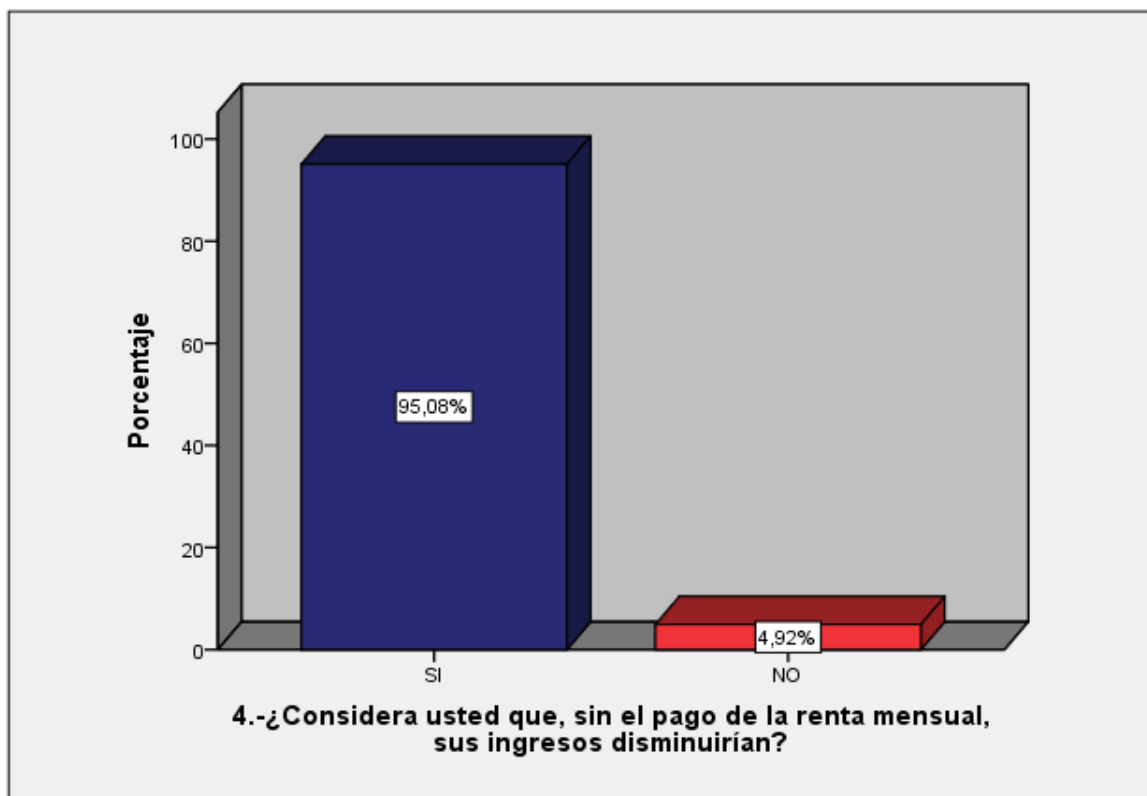


Figura 11. Pregunta 4 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 12 y la figura 11, se puede visualizar que, 58 personas del total de encuestados con la representación del 95.1%, consideran que, sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían, por otro lado 3 personas del total de encuestados

con la representación del 4.9% no consideran que, sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían, se puede inferir que la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que el no cobrar sus rentas les perjudica económicamente.

Tabla 13

Quinta pregunta de la segunda variable

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	50	82,0%	82,0%	82,0%
	NO	11	18,0%	18,0%	100,0%
	Total	61	100,0%	100,0%	

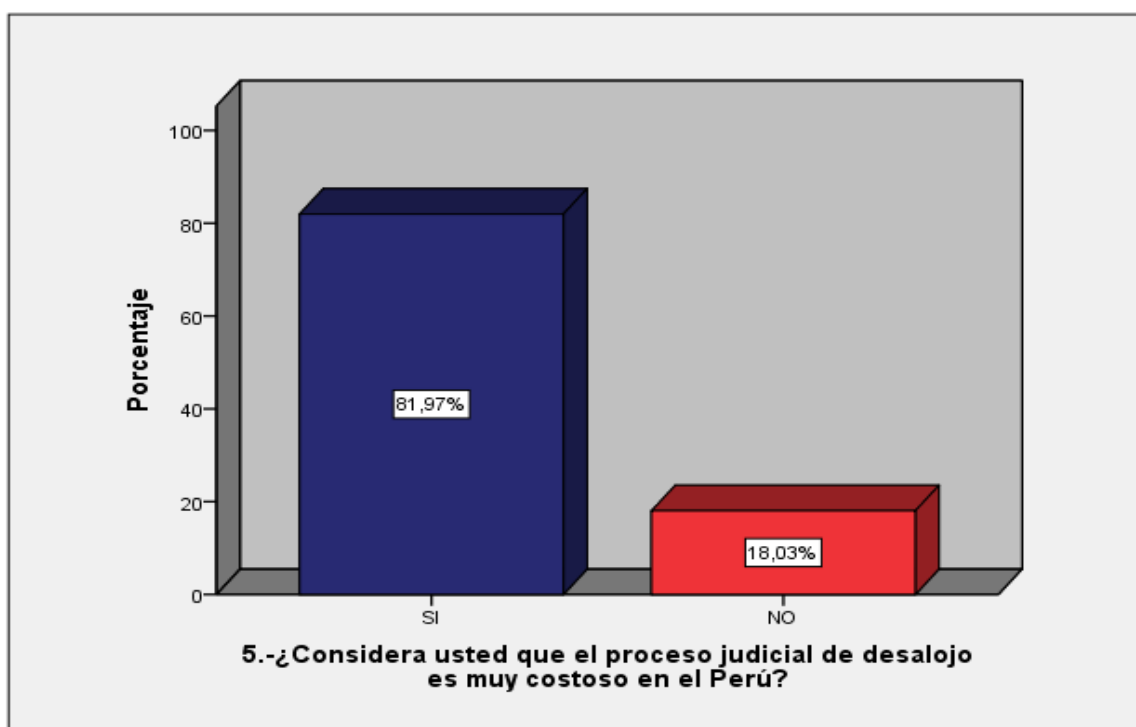


Figura 12. Pregunta 5 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 13 y la figura 12, se puede visualizar que, 50 personas del total de encuestados con la representación del 82%, consideran que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú, por otro lado 11 personas del total de encuestados con la representación del 18% no consideran que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú, se puede inferir que la mayoría de los

entrevistados están de acuerdo que los procesos son caros y engorrosos en el Perú más aun cuando son temas de desalojo.

Tabla 14

Sexta pregunta de la segunda variable

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido SI	43	70,5%	70,5%	70,5%
Válido NO	18	29,5%	29,5%	100,0%
Total	61	100,0%	100,0%	

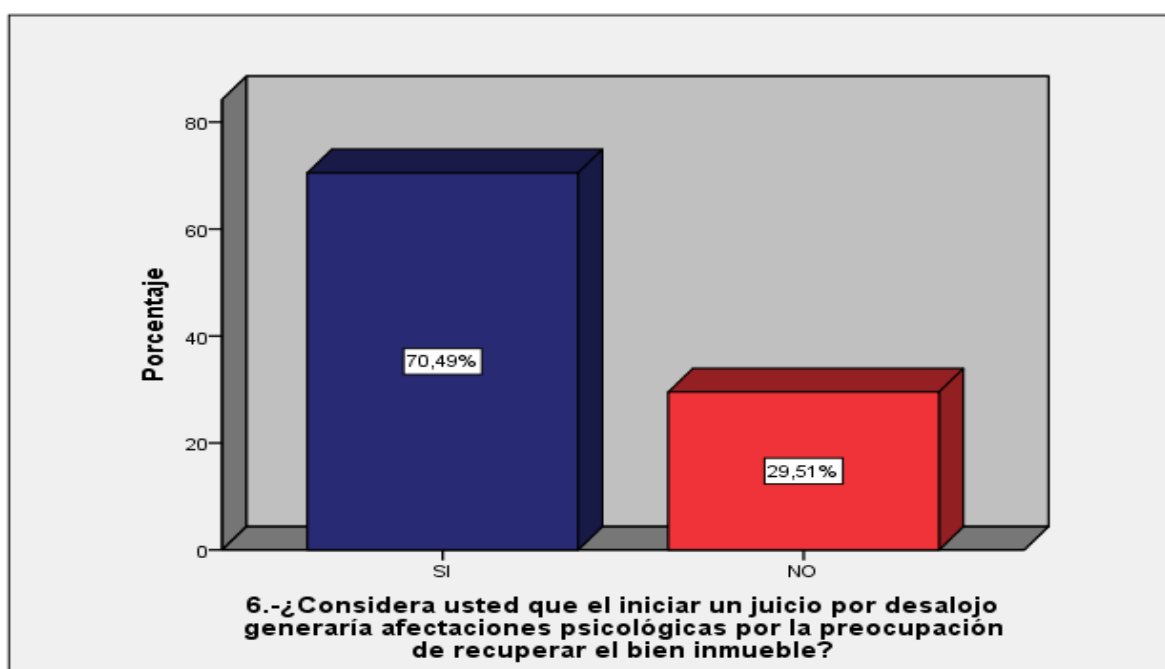


Figura 13. Pregunta 6 de la variable 2

Interpretación

En la tabla 14 y la figura 13, se puede visualizar que, 43 personas del total de encuestados con la representación del 70,4%, consideran que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble, por otro lado 18 personas del total de encuestados con la representación del 29,5% no consideran que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble, se puede inferir que

la mayoría de los entrevistados están de acuerdo que los procesos judiciales causan malestar al unto de afectar l tranquilidad mental.

4.1.2 Confiabilidad del instrumento

Tabla 15

Número de personas encuestadas

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	61	100,0
	Excluido ^a	0	,0
	Total	61	100,0

Tabla 16

Confiabilidad de los datos

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N
,978	12

Interpretación

Se puede interpretar este cuadro señalando que la confiabilidad para el total de las preguntas que son 12 es de 97.8%, quiere decir que tiene alta confiabilidad para iniciar la estadística inferencial.

Tabla 17

Confiabilidad del total elemento de la variable

	Estadísticas de total de elemento			
	Media de escala	Varianza de escala	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach
V1P1	37,71	240,551	,784	,877
V1P2	37,26	240,930	,767	,777
V1P3	37,50	238,207	,784	,777
V1P4	37,05	236,925	,643	,880
V1P5	37,48	239,085	,826	,777

V1P6	37,50	240,354	,870	,876
V2P7	37,33	242,569	,869	,876
V2P8	37,52	239,621	,886	,866
V2P9	37,64	237,699	,906	,826
V2P10	37,48	240,109	,864	,776
V2P11	37,36	242,040	,870	,776
V2P12	37,76	237,552	,880	,806

4.1.3 Resultados obtenidos para la prueba de hipótesis, estadística inferencial

Tabla 18

Criterios de relación

Criterio	Rango
Correlación grande, perfecta y positiva	R= 1
Correlación muy alta	$0,90 \leq r < 1$
Correlación alta	$0,70 \leq r < 0,90$
Correlación moderada	$0,40 \leq r < 0,70$
Correlación muy baja	$0,20 \leq r < 0,40$
Correlación nula	R= 0.00
Correlación grande, perfecta y negativa	$r = -1,00$

Contrastación de hipótesis general

Hi: Probablemente Existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

Ho: Probablemente No existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020.

Nivel de confianza: 99.5 ($\alpha = 0.05$).

Reglas de decisión

P valor o grado de significancia $< \alpha$; se acepta la hipótesis propuesta

P valor o grado de significancia $\geq \alpha$; se acepta la hipótesis nula.

4.1.4 Prueba estadística de correlación Pearson

Tabla 19

Correlación de las variables

		Escritura pública	Contratos de arrendamiento
ESCRITURA PÚBLICA	Correlación de Pearson	1	,779**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	61	61
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Correlación de Pearson	,779**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	61	61

Resultado: $r = 0.779$

S o P = 0.000

N= 61

Interpretación

La correlación entre la variable escritura pública y la variable contratos de arrendamiento, es alta según la tabla categórica, según la tabla de correlación r de Pearson, en un 0,779 o un 77.9%. Por tanto, se observa que la significancia es ($0,000 < 0,05$). Por lo que se acepta la hipótesis de investigación propuesta, con lo que rechazamos la hipótesis nula, se concluye que:

“A más escrituras públicas más cumplimientos de contratos en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”.

Hipótesis específica 1

H₁- Existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

H₀- No existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.

Nivel de confianza: 99.5 ($\alpha = 0.05$).

Reglas de decisión

P valor o grado de significancia $< \alpha$; se acepta la hipótesis propuesta

P valor o grado de significancia $\geq \alpha$; se acepta la hipótesis nula.

Prueba estadística de correlación Pearson

Tabla 20

Correlación de las dimensiones de la hipótesis específica 1

Correlaciones			
		FECHA CIERTA	DERECHO DE PROPIEDAD
FECHA CIERTA	Correlación de Pearson	0	,801**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	61	61
DERECHO DE PROPIEDAD	Correlación de Pearson	,801**	0
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	61	61

Resultado: $r = 0.801$

S o P = 0.000

N= 61

Interpretación

La correlación entre las dimensiones fecha cierta y derecho a la propiedad, es alta según la tabla categórica, según la tabla de correlación r de Pearson, en un 0,801 o un 80.1%. Por tanto, se observa que la significancia es ($0,000 < 0,05$). Por lo que se acepta la hipótesis de investigación propuesta, con lo que rechazamos la hipótesis nula, se concluye que:

“A más escritura públicas con fecha ciertas más se respetará el derecho a la propiedad en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”.

Hipótesis específica 2

H₁- Existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020.

H₀- No existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020.

Nivel de confianza: 99.5 ($\alpha = 0.05$).

Reglas de decisión

P valor o grado de significancia $< \alpha$; se acepta la hipótesis propuesta

P valor o grado de significancia $\geq \alpha$; se acepta la hipótesis nula.

Prueba estadística de correlación Pearson

Tabla 21

Correlación de las dimensiones de la hipótesis específica 2

Correlaciones			
		SEGURIDAD JURÍDICA	AFECTACIÓN ECONÓMICA
SEGURIDAD JURÍDICA	Correlación de Pearson	0	,881**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	61	61
AFECTACIÓN ECONÓMICA	Correlación de Pearson	,881**	0
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	61	61

Resultado: $r = 0.881$

S o P = 0.000

N= 61

Interpretación

La correlación entre las dimensiones “Seguridad jurídica y Afectación económica”, es alta según la tabla categórica, según la tabla de correlación r de Pearson, en un 0,881 o un 88.1%. Por tanto, se observa que la significancia es ($0,000 < 0,05$). Por lo que se acepta la hipótesis de investigación propuesta, con lo que rechazamos la hipótesis nula, se concluye que:

“A mayor seguridad jurídica por las escrituras públicas menor será la afectación económica por cumplimiento del contrato en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”.

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones

Al culminar con el análisis descriptivo del capítulo IV, de todas las preguntas empleadas, y haber realizado la estadística inferencial en el presente trabajo de investigación, podemos señalar las presentes discusiones.

Discusión 1: Se acepta la hipótesis general propuesta, existe una relación directa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020, la correlación entre la variable 1 la escritura pública y la variable 2 el contrato de arrendamiento es de 77.9%, según la tabla categórica de Pearson, demostrando que existe una alta relación, el grado de significancia es de $(0,000 < 0,05)$, por tal motivo se acepta la hipótesis general propuesta y se rechaza la hipótesis nula, se concluye que “Existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020”, entendiéndose que existe una relación entre la escritura pública y los contratos de arrendamiento, Gutiérrez (2018), concluyó que el contrato de arrendamiento y la escritura pública, se relacionan para poder establecer derechos y deberes para las partes, indicando así que tienen una relación, puesto que posteriormente se debe hacer la devolución del bien inmueble al arrendador y no afectar su derecho a la propiedad.

Asimismo, estos resultados se relacionan con la teoría de protección, en la cual se establece que respecto a la primera variable la escritura pública, Thon (1982), considera que prevalece la protección del interés, que en el presente caso es la variable dos el contrato de arrendamiento, y así fijar la relación y protección entre las dos variables.

Discusión 2: En cuanto a la hipótesis específica H_1 - Existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020, la correlación entre la dimensión 2 y la variable 1 “fecha cierta” y la dimensión 1 de la variable 2 “derecho de propiedad” es de 77.9%, según la tabla categórica de Pearson, demostrando que existe una alta relación, el grado de significancia es de $(0,000 < 0,05)$, por tal motivo se acepta la hipótesis específica 1 y se rechaza la hipótesis nula, se concluye que: “A

más escrituras públicas más cumplimientos de contratos en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”,entendiendo que al existir más escrituras públicas existe más cumplimiento de los contratos de arrendamiento entre las partes, estos resultados son compatibles por lo señalado por Carrero Gózales y Gonzales Alvarado (2016), concluye que a mayores escrituras públicas mejor se constituiría el contrato de arrendamiento, ya que el principio de legalidad prevalecería en el sistema notarial, y existiría una seguridad jurídica.

Discusión 3: En lo correspondiente a la hipótesis específica 2 **H₁**- Existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020, la correlación la dimensión 1 de la variable 1 “seguridad jurídica” y la dimensión 2 de la variable 2 “afectación económica” es de 80.1%, según la tabla categórica de Pearson, demostrando que existe una alta relación, el grado de significancia es de $(0,000 < 0,05)$, por tal motivo se acepta la hipótesis específica 2 propuesta y se rechaza la hipótesis nula y se concluye que “A más escritura públicas con fecha ciertas más se respetará el derecho a la propiedad en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”, los resultados demuestran que las escrituras públicas demuestran un grado de confiabilidad por que indican una fecha cierta que respaldaría el derecho de propiedad del arrendador, Ramos (2015), concluye que en su investigación es importante certificar la fecha cierta, logrando así acreditar que las partes tienen la voluntad de contratar mediante escritura pública; generando un respaldo legal y una seguridad jurídica.

5.2 Conclusiones

Primero: Se concluyó señalando que la escritura pública se relaciona con el contrato de arrendamiento, en un 77.9%, se acepta la hipótesis propuesta dentro de los hallazgos de los resultados obtenidos, que indican: “Existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020”, esto quiere decir que, la escritura pública guarda una relación con el contrato de arrendamiento, ya que al iniciar un contrato de arrendamiento se deberá constituir una escritura pública para generar seguridad jurídica entre los contratantes.

Segundo: También se concluyó que las escrituras públicas se relacionan con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020, en un 77.9%, se acepta la hipótesis propuesta y se rechaza la hipótesis nula y se concluye que: “A más escrituras públicas más cumplimientos de contratos en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”, a mayores escrituras públicas constituidas en los contratos de arrendamiento, generarían mayor cumplimiento de derechos y deberes.

Tercero: Por último, se concluye que existe una relación entre las escrituras públicas con fecha ciertas y el derecho a la propiedad en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020, en un 80.1%, se acepta la hipótesis propuesta y se rechaza la hipótesis nula y se concluye que: “A más escritura públicas con fecha ciertas más se respetará el derecho a la propiedad en la jurisdicción de en Lima Sur en el año 2020”, la fecha cierta constituida en la escritura pública, generaría seguridad jurídica frente al derecho de propiedad del arrendador.

5.3 Recomendaciones

Primero: Se recomienda, a los arrendadores y arrendatarios que constituyan en escritura pública su contrato de arrendamiento para poder asegurar el cumplimiento de los deberes y derechos constituidos en el contrato, para ambas partes contratantes.

Segundo: También se recomienda a los arrendadores para la restitución de su bien inmueble poder acogerse a la escritura pública en un despacho notarial, acorde a las normas peruanas, y evitar el proceso judicial que constituiría años por la carga procesal que existe, perjudicándolo económicamente.

Tercero: Por último, se les recomienda a los arrendadores que, para los contratos de arrendamiento de un bien inmueble, hacerlo en una escritura pública, ya que genera una fecha cierta y una seguridad jurídica para los arrendadores frente a su derecho de propiedad, contra los arrendatarios que poseen el bien inmueble y se negarían a pagar la renta o desocupar el bien inmueble e incumplan con el contrato de arrendamiento.

REFERENCIAS

Águila, O. (2015). Proceso de desalojo (Demanda por retención ilícita del inmueble) *Revista Excelsior California*. 45-48. Recuperado de <https://www.excelsiorcalifornia.com/2014/01/03/proceso-de-desalojo-demanda-por-retencion-ilcita-de-un-inmueble/>

Antola, M. (2016). Los principios del derecho como fuente del derecho Lima. *LUMEN, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón*, 9(16), 157-164. Recuperado de http://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/lumen_9/16.pdf

Arenas, J. (2015). *El régimen jurídico de los servicios en Chile: Una explicación desde el contrato de arrendamiento de servicios* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/136045/EI-r%c3%a9gimen-jur%c3%addico-de-los-servicios-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Arroyo, E. (2017). ¿Quién conservará mi escritura pública? *Escritura Pública*, 76-79. Recuperado de http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-232244.pdf

Bonnecase, J. (2002). *Elementos de Derecho Civil*. México, México: Cardenas editor distribuidor

Buenaga, O. (2017). *Introducción al derecho y a las ciencias jurídicas*. Madrid, España: Dykinson

Cabrel, O. E. (25 de mayo de 2011). *Los principios notariales en la nueva ley del notario* [entrada de blog]. Sociedad peruana de derecho notarial y registral. Recuperado de <http://oscarescate.blogspot.com/2011/05/principios-notariales.html>

Canales, M. (1995). *Derechos de los contratos*. Lima, Perú: Ediciones Praxis

Cano-Nava, M. (2011). Modelo epistemológico de la teoría tridimensional del derecho. *Convergencia*, 18(57), 209-228. Recuperado de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-14352011000300009

Carlino, P. (2006). *La escritura en la Investigación*. Recuperado de <https://media.utp.edu.co/referencias-bibliograficas/uploads/referencias/ponencia/263-la-escritura-en-la-investigacin-en-documento-de-trabajo-no-19pdf-SVm6m-articulo.PDF>

Cárdenas, C. (2015) Sobre el pleno de desalojo por ocupacion precaria. *Revista e la Facultad de Derecho*. 8-10. Recuperado de <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/83/74>

Carrero J. y Gonzales, L. (2016) *Matrimonio civil en sede notarial* (Tesis de pregrado) Recuperado de <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/3164?show=full>

Castillo, L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1836>

Cohre J. (2006). Desalojos en América Latina. *Revista de Copyright*. 80-85. Recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/Publicaciones/2008/6567.pdf>

Dabin, J. (2009). *Teoría general del derecho* (2ª ed.). Recuperado de https://www.editorialreus.es/static/pdf/primeraspaginas_9788429015799_teorageneraldelderecho.pdf

De la Puente, M. (2011). *El Contrato en general* (2ªed.). Lima, Peru: Palestra.

Espinoza, N. (2019). *Contrato de arrendamiento con plazo Indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de Barranca -Años 2017 al 2018* (Tesis de

pregrado). Recuperado de <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3405/NESTOR%20YSIDORO%20ESPINOZA%20ARCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Flores, I. (2013) *Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>

González, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Lima, Peru: Jurista Editores.

Guil, C. (2015). Etica Judicial en la Administracion de Justicia en la España actual. *Revista de Gobernanza*. 1-18. Recuperado de <http://www.aigob.org/etica-judicial-en-la-administracion-de-justicia-en-la-espana-actual/>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª ed.) Recuperado de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Hernández, F. (2017). *Desalojo en el contexto de ocupación precaria - casación n° 2195-2011/Ucayali* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81NDEZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rocca, K. (2016). *La efectividad procesal en contratos de arrendamiento con clausula de allanamiento futuro como medio de formalización y recaudación de impuestos* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/8955>

Ihering, R. (1964). *La Dogmática Jurídica*. Santiago, Chile: Olejnik

- Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Llontop, X. (2019). *Mejor derecho a la posesión: Procedencia de la demanda* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/5940>
- Locan, J. (2018). *Validez del título de propiedad en el proceso de desalojo en la corte superior de Huaura -año 2017* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2703/LONCAN%20SALAZAR%20JACQUELINE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- López, B. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias en el desalojo del bien inmueble, distrito de La Victoria - Lima* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/413>
- Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial* (2ª ed.). Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas.
- Meza, G. (2015). *El paradigma positivista y la concepción dialéctica del conocimiento* [entrada de Blog]. El paradigma positivista. Recuperado de <http://funes.uniandes.edu.co/8120/1/pag1.html>
- Nieto, E. (2018). *Tipos de investigación* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.usdg.edu.pe/handle/USDG/34>
- Ortiz, V. (2017) ¿Por qué arrendadores prefieren la acción de precario? *Revista Scielo*, 85(242), 141-158. Recuperado de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/revderudec/v85n242/0718-591X-revderudec-85-242-00141.pdf>

Patio, G. (2015). Temas de Derecho Civil. *VOX JURIS*, 29(1), 15-24. Recuperado de https://derecho.usmp.edu.pe/biblioteca/vox_jurix/Vox_Juris_29.pdf

Peña, P. (2011). *Teoría general del derecho* (2ª ed.). Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.

Peralta, A. (2005). *Fuentes de las Obligaciones en el Código Civil* (2ª ed.). Lima,: IDEMSA.

Quispe, E. (23 enero 2015). *Exposición sobre Derecho de obligaciones* [entrada de Blog] Slideshare. Recuperado de <https://es.slideshare.net/edgardoquispe/derecho-de-obligaciones-diapositivas-del-dr-edgardo-quispe-v-parte-1>.

Ramos, D. (2015). *La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral* (Tesis de maestría) Recuperado de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/2414>

Renteria, L. (2016). *Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo código procesal civil boliviano* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/707/2/2017-011M-DPC-LFR.pdf>

Restrepo, M. (2017). *El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local* (Tesis de pregrado). Recuperado de [comercialhttp://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/1961/1/Va_co_normativo_regulacion_arrendamiento_LocalComercial.pdf](http://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/1961/1/Va_co_normativo_regulacion_arrendamiento_LocalComercial.pdf)

Rocha, L. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda* (Tesis de pregrado) Recuperado de

<https://repositorio.umsa.bo/xmlui/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1>

Savigny, F. (1879). *Sistema del Derecho Romano Actual* (2ª ed.). Madrid, España: Centro Editorial de Góngora.

Silva, J. (2019). De los bienes y de su dominio, Posesion, uso y goce. *Revista chilena de derecho privado*, (33), 205-229. doi:10.4067/s0718-80722019000100205

Thon, A. (1982). *Derecho Civil Español* (2ª ed.). Madrid, España: Centro Editorial de Góngora.

Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15374?locale-attribute=es>

Wolkmer, A. (2019). *Teoría Crítica del derecho desde América Latina* (2ª ed.) Santiago de Chile, Chile: Akal/ Inter Pares.

ANEXOS

Anexo 1
Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	METODO	
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	La escritura pública	Seguridad jurídica	Grado de confianza	10	METODO DEDUCTIVO ENFOQUE CUANTITATIVO TIPO BASICO DISEÑO NO EXPERIMENTAL NIVEL CORRELACIONAL	
PG.- ¿De qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?	OG.- Determinar de qué manera se relaciona la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la Jurisdicción Lima Sur en el año 2020.	HG.- Existe relación significativa entre la escritura pública con el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.			Fecha cierta	Publicidad del contrato		8
						Protección en los C.A.		7
				Consentimiento en la firma de la escritura.		9		
								11
								12
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Derecho de propiedad	Intervención judicial	5		
PE.1.- ¿De qué manera se relaciona la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020? PE.2.- ¿De qué manera se relaciona la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020?	OE.1.- Determinar de qué manera se relaciona la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción Lima Sur en el año 2020. OE.2.- Determinar de qué manera se relaciona la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020.	HE1.- Existe relación significativa entre la fecha cierta en la escritura pública y el derecho de propiedad del arrendador en la jurisdicción de Lima Sur en el año 2020. HE2.- Existe relación significativa entre la seguridad jurídica de los contratos y afectación económica para el arrendador en Lima Sur en el año 2020.			Derecho de propiedad	Restitución del bien inmueble		1
						Intervención notarial		3
								4
								5
							6	

Anexo 2

Encuesta

En la presente encuesta, se desarrollara un aporte a los conocimientos necesarios para poder determinar la relación entre el contrato de arrendamiento y La escritura Pública en el distrito de Lurín, agradecemos su participación en la presente encuesta.

INSTRUCCIONES:

- La encuesta es anónima.
 - Lea bien la respuesta por favor y marque solo una respuesta.
 - Cualquier duda o consulta, puede realizarlas al encuestador.
 - Fecha de aplicación de la encuesta: Junio 2020
 - Aplicador de la encuesta: Giomira Margarita Huallparimachi Laurente
-

I.- SOBRE LOS ASPECTOS GENERALES.

1. ¿Qué edad tiene?

2. Sexo

- a) Masculino
- b) Femenino

II. SOBRE LAS PREGUNTAS DEL CUESTIONARIO

- 1) ¿Cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir su bien inmueble?
 - a) Si
 - b) No
- 2) ¿Cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial?
 - a) Si
 - b) No
- 3) ¿Cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento?
 - a) Si
 - b) No

- 4) ¿Considera usted que, sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían?
- a) Si
 - b) No
- 5) ¿Considera usted que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú?
- a) Si
 - b) No
- 6) ¿Considera usted que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble?
- a) Si
 - b) No
- 7) ¿Considera que la escritura pública generaría una protección en los contratos de arrendamiento?
- a) Si
 - b) No
- 8) ¿Considera que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura pública, genera una publicidad en los archivos del notario?
- a) Si
 - b) No
- 9) ¿Considera usted que la escritura pública le genere un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble?
- a) Si
 - b) No
- 10) ¿Cree usted que la escritura pública certifique el consentimiento de las partes para contratar?
- a) Si
 - b) No
- 11) ¿Considera que la fecha establecida en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato?
- a) Si
 - b) No

12) ¿Considera que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las escrituras públicas?

a) Si

b) No

Anexo 3
Índice de originalidad

ESCRITURA PUBLICA CUMPLIEMIENTO

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%	18%	0%	%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	works.bepress.com Fuente de Internet	1%
4	docplayer.es Fuente de Internet	1%
5	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	andrescusi.files.wordpress.com Fuente de Internet	1%
7	dracuario.blogspot.com Fuente de Internet	1%
8	repositorio.une.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	1%

Anexo 4

Documento para validar los instrumentos de medición a través de juicio de experto

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Luis Ángel Pajuelo

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller, egresado de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi tesis titulado: **La escritura pública y la restitución del bien inmueble, en los contratos de arrendamiento, Lima Sur 2020**, cuyo desarrollo me permitirá optar por el título de abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense presente.

Atentamente,

GIOMIRA MARGARITA
HUALLPARIMACHI LAURENTE
DNI N° 72435615

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: La Escritura pública

Definición conceptual. - Es un documento en el que se hace constar ante un notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (notario), que da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

Dimensiones:

- Seguridad jurídica
- Fecha cierta

Variable 2: El contrato de arrendamiento

Definición conceptual. – Es el acuerdo de voluntades de ambas partes, arrendador y arrendatario, que se obligan, el arrendador a ceder temporalmente el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta convenida y por tiempo establecido por las partes, para usar y disfrutar del bien.

Dimensiones:

- Derecho de propiedad
- Afectación económica

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO QUE MIDE LA SEGURIDAD EN LA
ESCRITURA PUBLICA**

Dicotómica	SI / NO
------------	---------

Ítems	J-1	J-2	J-3	J-4	J-5	Suma	Valor (V)
¿Considera que la escritura pública generaría una protección en los contratos de arrendamiento?							
¿Considera que el que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura pública, genera una publicidad en los archivos del notario.?							
¿Considera usted que la escritura pública le genere un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble?							
¿Cree Ud. que la escritura pública certifique el consentimiento de las partes para contratar?							
¿Considera que la fecha establecida en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato?							
¿Considera que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las escrituras públicas?							

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO QUE MIDE LA AFECTACIÓN EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Dicotómica	SI / NO
-------------------	----------------

Ítems	J-1	J-2	J-3	J-4	J-5	Suma	Valor (V)
¿Cree Ud. que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir su bien inmueble?							
¿ Cree Ud. que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial ?							
¿ Cree Ud. que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento?							
¿ Considera Ud. que sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían?							
¿ Considera Ud. que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú?							
¿ Considera Ud. que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble.?							
¿ Cree Ud. que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial ?							
¿ Cree Ud. que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento?							

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1

DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	DICOTÓMICA
Seguridad jurídica	Protección en los contratos de arrendamiento.	¿Considera que la escritura pública generaría una protección en los contratos de arrendamiento?	1. Si 2. No
	Publicidad del contrato	¿Considera que el constituir el contrato de arrendamiento en escritura pública, genera una publicidad en los archivos del notario.?	
	Grado de confianza	¿Considera usted que la escritura pública le genere un grado mayor de confianza, para la restitución del bien inmueble?	
Fecha cierta	Consentimiento en la firma de la escritura.	¿Cree Ud. que la escritura pública certifique el consentimiento de las partes para contratar?	
	Legalidad	¿Considera que la fecha establecida en la escritura pública, constituye legalidad en el contrato?	
	Sistema biométrico	¿Considera que el sistema biométrico de identificación debe ser obligatorio en las escrituras públicas?	

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 2.

DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	DICOTÓMICA
Derecho de propiedad	Restitución del bien inmueble	¿Cree Ud. que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir su bien inmueble?	<p style="text-align: center;">1. Si</p> <p style="text-align: center;">2. No</p>
	Intervención judicial	¿ Cree Ud. que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial ?	
	Intervención notarial	¿Cree Ud. que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento?	
Afectación económica	Menores ingresos	¿Considera Ud. que sin el pago de la renta mensual, sus ingresos disminuirían?	
	Gastos en proceso judicial	¿Considera Ud. que el proceso judicial de desalojo es muy costoso en el Perú?	
	Daño psicológico	¿Considera Ud. que el iniciar un juicio por desalojo generaría afectaciones psicológicas por la preocupación de recuperar el bien inmueble.?	

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE “La Escritura Pública”

N°	DIMENSIONES/ ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1									
1	- Seguridad jurídica	x		x		x		x		
	DIMENSIÓN 2									
1	- Fecha cierta	x		x		x		x		

Observaciones: Si hay suficiencia para aplicar

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador Dr.: LUIS ESPINOZA PAJUELO **DNI:** 10594662

Especialidad del validador: Gestión Pública

Lima Sur, 07 de junio de 2020

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.
³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.
⁴**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión.

Firma del Experto

Informante.
NOTA: ES APLICABLE EL EJECUTAR

