



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS Y DE LA SALUD  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO  
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
ABOGADO**

**AUTORES**

EDWIN ALBERTO LAUREL RUIZ  
ORCID: 0000-0002-7292-6473

ISELA VASQUEZ NAVARRO  
ORCID: 0000-0001-7758-3433

**ASESOR**

DR. LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO  
ORCID: 0000-0003-4835-0627

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

ENFOQUE INTERDISCIPLINARIO DE LA CIENCIA JURÍDICA

**LIMA, PERÚ, OCTUBRE DE 2023**



**CC BY**

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

*Esta licencia permite a otros distribuir, mezclar, ajustar y construir a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre que le sea reconocida la autoría de la creación original. Esta es la licencia más servicial de las ofrecidas. Recomendada para una máxima difusión y utilización de los materiales sujetos a la licencia.*

## Referencia bibliográfica

Laurel Ruiz, E. A., & Vasquez Navarro, I. (2023). *Una visión a la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.

## HOJA DE METADATOS

Datos del autor	
Nombres y apellidos	Edwin Alberto Laurel Ruiz
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	40944702
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0002-7292-6473">https://orcid.org/0000-0002-7292-6473</a>
Datos del autor	
Nombres y apellidos	Isela Vasquez Navarro
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	43708251
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0001-7758-3433">https://orcid.org/0000-0001-7758-3433</a>
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	Luis Angel Espinoza Pajuelo
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	10594662
URL de ORCID	<a href="https://orcid.org/0000-0003-4835-0627">https://orcid.org/0000-0003-4835-0627</a>
Datos del Jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Yda Rosa Cabrera Cueto
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06076309
Secretario del jurado	
Nombres y apellidos	Ana Cecilia Alegría Trujillo
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08237138
Vocal del jurado	
Nombres y apellidos	Marcos Enrique Tume Chunga
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	41058938
Datos de la investigación	

<b>Título de la investigación</b>	Una visión a la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento
<b>Línea de investigación Institucional</b>	Persona, Sociedad, Empresa y Estado
<b>Línea de investigación del Programa</b>	Enfoque interdisciplinario de la ciencia jurídica
<b>URL de disciplinas OCDE</b>	<a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01</a>



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**Facultad de Ciencias Humanas y de la Salud**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**

En la ciudad de Lima el Jurado de Sustentación de Tesis conformado por la Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto, quien lo preside, y los miembros del jurado Mg. Ana Cecilia Alegria Trujillo y Mg. Marcos Enrique Tume Chunga; se reunieron en acto público para dictaminar la tesis titulada:

**"UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO  
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO"**

Presentado por los bachilleres:

**EDWIN ALBERTO LAUREL RUIZ**

**ISELA VASQUEZ NAVARRO**

Para optar el Título Profesional de Abogado

luego de escuchar la sustentación de la misma y resueltas las preguntas del jurado, acuerdan:

**APROBADA POR MAYORÍA**

En señal de conformidad, firman los miembros del jurado a los 23 días del mes de octubre del 2023.

Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto  
Presidente

Mg. Ana Cecilia Alegria Trujillo  
Secretario

Mg. Marcos Enrique Tume Chunga  
Vocal

## **ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD**

Yo Luis Angel Espinoza Pajuelo docente de la Facultad de Ciencias Humanas y de la Salud de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú, en mi condición de asesor de la tesis titulada:

**"UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO  
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO"**

De los bachilleres Edwin Alberto Laurel Ruiz e Isela Vasquez Navarro, constato que la tesis tiene un índice de similitud de 10% verificable en el reporte de similitud del software Turnitin que se adjunta.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Autónoma del Perú.

Lima, 11 de Octubre de 2023



Luis Angel Espinoza Pajuelo

DNI: 10594662



## **DEDICATORIA**

Este logro es dedicado a mi padre que me guía desde el cielo, a mi madre, mis hijas y todas las personas que creyeron en mí.

**Edwin Alberto Laurel Ruiz**

Este trabajo se lo dedico a mis hijos y a mi madre por brindarme su incondicional apoyo moral y la oportunidad de complementar mis estudios, para mi formación profesional. Sin duda ellos han sido un gran apoyo y un pilar importante en el inicio y culminación de mi carrera de Derecho.

**Isela Vasquez Navarro**



## **AGRADECIMIENTOS**

A nuestra alma mater Universidad Autónoma del Perú.

Agradecemos a nuestro asesor de proyecto de tesis, Dr. Luis Ángel Espinoza Pajuelo, quien me brindo sus conocimientos y enseñanzas para poder avanzar el ciclo académico.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	2
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	3
<b>RESUMEN</b> .....	6
<b>ABSTRACT</b> .....	7
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	8
<b>CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Realidad problemática.....	11
1.2. Formulación del problema.....	13
1.3. Justificación e importancia de la investigación.....	13
1.4. Objetivos de la investigación.....	14
1.5. Limitaciones de la investigación.....	14
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
2.1. Antecedentes de estudios.....	16
2.2. Bases teóricas y científicas .....	19
2.3. Definición conceptual de la terminología empleada.....	29
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	32
3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes.....	32
3.3. Supuestos categóricos.....	33
3.4. Categorías y categorización.....	34
3.5. Métodos y técnicas de investigación.....	34
3.6. Procesamiento de los datos.....	35
<b>CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS</b>	
4.1. Matrices de triangulación.....	37
4.2. Resultados de investigación.....	49
<b>CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
5.1. Discusiones.....	55
5.2. Conclusiones.....	55
5.3. Recomendaciones.....	56
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>ANEXOS</b>	

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Determinación de premisas específicas
Tabla 2	Interpretación de premisas específicas
Tabla 3	Nexos dogmáticos
Tabla 4	Contrastaciones dogmáticas
Tabla 5	Premisa teórica más resaltante
Tabla 6	Reformulación de la premisa teórica más resaltante
Tabla 7	Sujetos participantes en la entrevista
Tabla 8	Categorización de categorías de estudio
Tabla 9	Matriz correspondiente a la interrogante N° 1
Tabla 10	Matriz correspondiente a la interrogante N° 2
Tabla 11	Matriz correspondiente a la interrogante N° 3
Tabla 12	Matriz correspondiente a la interrogante N° 4
Tabla 13	Matriz correspondiente a la interrogante N° 5
Tabla 14	Matriz correspondiente a la interrogante N° 6
Tabla 15	Matriz correspondiente a la interrogante N° 7
Tabla 16	Matriz correspondiente a la interrogante N° 8
Tabla 17	Matriz correspondiente a la interrogante N° 9
Tabla 18	Matriz correspondiente a la interrogante N° 10
Tabla 19	Resultado de matriz N° 1
Tabla 20	Resultado de matriz N° 2
Tabla 21	Resultado de matriz N° 3
Tabla 22	Resultado de matriz N° 4
Tabla 23	Resultado de matriz N° 5
Tabla 24	Resultado de matriz N° 6
Tabla 25	Resultado de matriz N° 7
Tabla 26	Resultado de matriz N° 8
Tabla 27	Resultado de matriz N° 9
Tabla 28	Resultado de matriz N° 10

**UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO  
FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

**EDWIN ALBERTO LAUREL RUIZ**

**I SELA VASQUEZ NAVARRO**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ**

**RESUMEN**

La presente exploración ha consistido conocer la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro y sobre todo si dicha acción es constantemente empleada en los contratos de arrendamiento. Indudablemente, el contrato de arrendamiento es un acto jurídico celebrado entre el arrendador y arrendatario para el uso de un bien a través de un definido tiempo a cambio de un pago. Por otra parte, se ha tenido a la cláusula de allanamiento la cual ha tenido cabida para ser establecida en los futuros contratos de arrendamiento, más aún que esta acción es vital para establecer el desalojo en un tiempo oportuno para proteger la propiedad del arrendador. Se precisa que el desalojo puede ser tramitado en la vía judicial, pero este ámbito los procesos de desalojo se demoran en tener respuesta ante la carga procesal que irrumpe que el justiciero se manifieste oportunamente. Es por ello, que el legislador ha implantado la Ley N° 30201 en el año 2014, la cual busca proteger las propiedades de las personas que han alquilado su propiedad, ese se sentido, la referida ley determina que todo contrato de alquiler tiene que incluir una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario. Esta ley ha sido importante ya que permite desalojar a los inquilinos que han incumplido con los acuerdos establecidos en dicho contrato de arrendamiento. Para esta investigación se usó el método cualitativo, se concluyó que, en los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento futuro es una medida esencial para proteger la propiedad del arrendador.

**Palabras clave:** contrato de arrendamiento, desalojo, Ley N° 30201, protección de la propiedad del arrendador

**A VIEW INTO THE EFFICIENCY OF THE FUTURE TRESPASS CLAUSE IN  
LEASE CONTRACTS**

**EDWIN ALBERTO LAUREL RUIZ**

**I SELA VASQUEZ NAVARRO**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ**

**ABSTRACT**

The present exploration has consisted of knowing the efficiency of the future trespass clause and especially if said action is constantly used in lease contracts. Undoubtedly, the lease contract is a legal act entered into between the lessor and lessee for the use of an asset over a defined period of time in exchange for payment. On the other hand, the trespass clause has had a place to be established in future lease contracts, even more so that this action is vital to establish the eviction in a timely manner to protect the landlord's property. It is specified that the eviction can be processed through judicial means, but in this area the eviction processes take a long time to respond to the procedural burden that requires the vigilante to manifest itself in a timely manner. For this reason, the legislator has implemented Law No. 30201 in 2014, which seeks to protect the properties of people who have rented their property. In this sense, the aforementioned law determines that every rental contract must include a future trespass clause for the tenant. This law has been important since it allows tenants who have failed to comply with the agreements established in said lease contract to be evicted. For this research, the qualitative method was used, it was concluded that, in lease contracts, the future trespass clause is an essential measure to protect the landlord's property.

**Keywords:** lease contract, eviction, Law No. 30201, protection of the landlord's property

## INTRODUCCIÓN

Esta pesquisa ha pretendido ser una tendencia relevante, ya que ha tenido la enfatización y promoción de las disposiciones que deben estar en los futuros contratos de arrendamiento, toda vez que desde la vigencia de la Ley N° 30201 a medida que esta normativa fue impuesta por el legislador para proteger la propiedad de los arrendadores, toda vez que existen los inquilinos que incumplen lo previsto en dicho contrato de arrendamiento, siendo así, la referida Ley N° 30201 es fundamental porque abarca el desalojo, por cuanto, si el inquilino ha demostrado ser mal pagador, la ley faculta a que el arrendador inicie un juicio de desalojo sin la necesidad de haberse culminado el contrato.

Por ello, se tuvo la finalidad principal que consistió en conocer las ventajas y conveniencias de la determinación que, de la cláusula de allanamiento futuro, pues al ser una acción favorable los intereses del arrendador estarán protegidos y podrá imponer la solicitud de desalojo antes las conductas morosas de los inquilinos.

Por lo demás, las cuestiones de este estudio han estado dando cumplimiento a un enfoque cualitativo, dado que, al ser una investigación jurídica, requiere de un amplio análisis teórico para obtener un mayor entendimiento del problema planteado.

Además, el curso de cada secuencia de esta tesis tuvo lugar al establecimiento de 5 capítulos.

Capítulo I, este apartado ha tratado de una descripción fáctica del problema, reconociéndose las cuestiones que dan origen al problema, para luego haberse planteado la formulación del problema.

Capítulo II, este apartado ha desarrollado un marco teórico, incluyendo el contexto nacional e internacional, teorías y fundamentos teóricos. Así mismo, marcos jurídicos nacionales e internacionales, etc.

Capítulo III, este apartado estuvo caracterizado relevantemente por albergar al régimen metodológico, teniéndose el tipo y diseño de la exploración, cabe desatacar este estudio ha consumado la praxis de un enfoque cualitativo, habiéndose interpretado detalladamente cada uno de los hallazgos.

Capítulo IV, en este apartado se incluyó una matriz triangular, en la cual se analiza la coincidencia y sesgo de los entrevistados, de la misma manera que desarrollamos los resultados de encuesta obtenidos a través de entrevistas, la consulta se realiza con profesionales, donde aplicamos herramientas de mantenimiento.

Capítulo V, en este último apartado se analizaron los datos obtenidos en la entrevista, para luego plantearse las conclusiones conforme a las consideraciones de los entrevistados y finalmente de plantearon las recomendaciones.

**CAPÍTULO I**  
**PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**



### **1.1. Realidad problemática**

En el régimen civil se encuentra los contratos de arrendamiento, el cual es celebrado por el arrendador y arrendatario, en concreto, es un acto jurídico porque se establecen relaciones jurídicas entre las partes que celebran dicho contrato.

Sin embargo, en esta tendencia se ha visto en reiteradas ocasiones el incumplimiento de los acuerdos por parte del arrendatario quien ha estado ejerciendo conductas morosas que transgreden el acuerdo pactado. Es por ello que en el 2014 de regulo la Ley N° 30201, cuya vigencia se inició en 2015, desde entonces existe la probabilidad de crear una cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento en caso el inquilino tenga conductas morosas.

Aun así, los problemas han continuado persistiendo, dado que aún continúan presentes los inquilinos morosos que ni tienen la iniciativa de cumplir con los acuerdos pactados. Los más afectados ante esta situación es el mismo arrendador o propietario del bien arrendado, a medida que los inquilinos han sacado provecho del lento proceso legal que ejercen en los arrendadores para continuar habitando el bien inmueble de forma gratuita. De manera que los arrendadores tienen que esperar la orden para poder desalojar a los inquilinos morosos.

Ahora bien, según las consideraciones de la Ley N° 30201, se ha determinado los jueces competentes para abordar los recursos legales ante las cláusulas previstas en el contrato de arrendamiento, es el juez de la zona en donde se ubica el inmueble.

Es cierto que en el sistema peruano los contratos de arrendamiento son una de las transacciones más empleadas, dando lugar a un debate dentro del contexto jurídico, sobre todo que desde las conductas morosas de una las partes que celebraron dicho contrato, siendo el arrendatario el que incumple lo pactado. El incumplimiento del acuerdo en los contratos de arrendamiento ha estado creando

perjuicios hacia el arrendador, ya que no percibe el pago del alquiler y el arrendatario no muestra intereses en cumplir con los pagos. Por lo que, el arrendador provisionalmente ha perdido el bien inmueble que está en poder del inquilino que no pretende cumplir con pagar la renta, pero para poder recuperar el bien inmueble hace falta la intervención judicial por medio de las demandas correspondientes a fin de desalojar al inquilino moroso.

En realidad, los inquilinos tienen una salvaguarda tan evidente lo cual dificulta el poder desalojarlos del inmueble que es propiedad del arrendador, por cuanto, la mayoría ni siquiera han firmado un contrato de arrendamiento.

Ante tal contexto, cabe precisar que, los desalojos solo pueden ser tramitados si se cumplen las disposiciones del régimen civil, además, de haber documentos que afianzan el acto jurídico celebrado entre el arrendado y arrendatario, ósea que, si el acuerdo del arrendamiento no ha tenido formalidad, será más difícil recuperar el bien inmueble alquilado.

A nivel sudamericano, se tuvo que la nación de Venezuela ha sido un ámbito peculiar porque no sean respetado los contratos de arrendamientos, debido a que el país estuvo padeciendo de problemas políticos, dificultando el cumplimiento de los acuerdos pactados.

En tanto que en territorio argentino el Estado mediante las disposiciones del Congreso Nacional promulgo la Ley N° 25. 88 en el 2001, tal acontecimiento fue favorable para los arrendadores del sistema argentino, dado que han podido solicitar de forma inmediata el desalojo de los inquilinos, ya que sus conductas morosas dieron cabida a la regulación de la ley mencionada a fin de proteger a los arrendadores.

Por lo tanto, en esta investigación se dará los alcances que desempeña la Ley N° 30201 en la búsqueda de salvaguardar los intereses de los arrendadores.

## **1.2. Formulación del problema**

### ***Problema general***

¿De qué manera se puede interpretar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo?

### ***Problemas específicos***

¿De qué manera la cláusula de allanamiento futuro ayuda en la celeridad del proceso de desalojo express ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento?

¿De qué manera favorece la cláusula de allanamiento futuro en la celeridad del proceso de desalojo?

## **1.3. Justificación e importancia de la investigación**

No cabe duda que ha sido de gran importancia la regulación de la Ley N°30201, a fin de salvaguardar los intereses del arrendador para que este pueda recuperar su propiedad que se encuentra en manos del inquilino moroso. De esa forma se da inicio al desalojo por incumplimiento del acuerdo pactado.

### ***Justificación legal***

Las cuestiones jurídicas de esta exploración han estado afianzadas por medio de los estatutos del Código Civil, Constitución Política, Código Procesal Civil y sobre todo la Ley N°30201.

### ***Justificación práctica***

Los casos evidenciados del incumplimiento del acuerdo establecido en el arrendamiento de inmuebles, han demostrado que se debe de aplicar las disposiciones de la Ley N°30201 para dar inicio al desalojo de los inquilinos morosos.

### ***Justificación metodológica***

Los instrumentos empleados en esta exploración han sido notables e importantes para comprender la realidad problemática, dicho instrumento fue la guía de entrevistas.

### ***Justificación teórica***

Las fundamentaciones desarrolladas dentro del contexto teórico han demostrado que es necesario proteger al arrendador ante las conductas morosas del arrendatario.

## **1.4. Objetivos de la investigación**

### ***Objetivo general***

Establecer de qué manera la cláusula de allanamiento futuro es favorable en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo.

### ***Objetivos específicos***

Establecer de qué manera la tutela jurídica respecto al contrato de arrendamiento impacta en el incumplimiento del pago de arriendo.

Establecer de qué manera el inquilino moroso respecto al desalojo express e influye al derecho de propiedad en relación al contrato de arrendamiento.

## **1.5. Limitaciones de la investigación**

No se tuvo la concurrencia de algún impedimento que haya afectado al desarrollo de la presente exploración.

**CAPÍTULO II**  
**MARCO TEÓRICO**

## **2.1. Antecedentes de estudios**

### ***Antecedentes internacionales***

Torres (2019) ha detallado al desalojo forzoso y el régimen de derechos humanos en Chile. Los hallazgos científicos permitieron concluir que, en el contexto chileno no ha existido un registro o conteo de las tramitaciones judiciales de desalojo, en consecuencia, no ha sido posible tener un real acercamiento respecto a cuantas personas han estado perjudicadas de forma frecuente por ellos. En ese sentido, la falta de regulación y control del desalojo implica a que las autoridades carezcan de fundamentación jurídica para proceder a los desalojos desde que solicitados mediante el ámbito judicial o administrativo. De ahí que, al no existir un marco legal específico, se propicia las arbitrariedades de quien está a cargo del proceso, quedando expuesto la integridad de los derechos humanos.

Lascano (2018) ha planteado al desahucio ante notario público y la puesta en marcha del desalojo en Ecuador. En conclusión, las atribuciones exclusivas concedidas a los notarios respecto a las cuestiones del desahucio por traspaso de dominio, han estado restringidas por cuanto, se han observado vacíos con relación a que se debe hacer a partir de que el desahuciado no manifiesta excepción alguna, además que incumple el plazo fijado para la entrega de la cosa. A su vez, se tuvo que, los notarios han estado cumpliendo con las disposiciones del enunciado 18 numeral 35 de la ley notarial lo cual determina la cuestión de recibir la solicitud del nuevo titular de un determinado bien inmueble, de ahí que está determinado que se realice la pertinente notificación al inquilino, dicho sujeto guarda las argumentaciones de haber realizado dicha diligencia; sin embargo, se determina que en caso de que el desahuciado muestra silencio y demuestra que no pretende desalojar el inmueble, esto debe ser un exclusivo conocimiento del juez.

Zúñiga (2018) ha enfatizado a las innovadoras potestades notariales en la temática del inquilinato y las consecuencias jurídicas en Ecuador. Se tuvo un enfoque cualitativo, cuya conclusión ha señalado que, el actual procesamiento empleado en la inscripción de los contratos de arrendamiento notarial, ha tenido resultados desfavorables a medida que irrumpe el asegurar la asistencia de los intervinientes dentro del contrato por medio del biométrico del portal del Registro Civil. Por otra parte, se ha deducido que, no ha quedado establecido con claridad el propósito de la tramitación de inscripción de los contratos de arrendamiento dentro del sistema notarial.

Leguizamón (2017) enfatizo al contrato de arrendamiento y el desalojo un análisis comparativo entre las legislaciones de Colombia y Estados Unidos. Estuvo consumado el enfoque cualitativo, en conclusión, el desalojo ha tenido mayor regulación y trascendencia Estados Unidos, estando el Estado de Florida, ya que se garantiza con mayor empeño la protección de la propiedad mediante el desalojo. En tanto que en Colombia la esencia del desalojo en el contrato de arrendamiento no conlleva una mayor protección hacia el arrendador, ya que el desalojo debe fundamentarse de forma sólida en los juicios.

Parejo (2016) ha enfatizado a la Ley 49/2003 y las mejoras en los arrendamientos rústicos en España. Se tuvo el uso de método cualitativo, en conclusión, las mejoras de los bienes inmuebles es una acción que beneficiaría al arrendador, una vez que esta alquile el inmueble se establecer una mayor rentabilidad a causa de las mejoras hechas en la propiedad.

### ***Antecedentes nacionales***

Espinal (2019) estableció las pretensiones del desalojo y la competencia de los juzgados. Como estudio experimental cualitativo y descriptivo, se continuó con una

muestra de ocho oraciones. En conclusión, se ha tenido la determinación de que existe la necesidad procesal de la competencia en los entes judiciales respecto a las solicitudes de desalojo por ocupante precario, por cuanto, debe cumplirse la celeridad en la administración de justicia.

Spetale (2019) ha manifestado al desalojo en sede notarial y las deliberaciones jurídicas. Se determinó que, los procesos judiciales de desalojo implican demasiado tiempo, estado el promedio de más de cuatro años desde que se presente la demanda, esta tendencia afecta los derechos de los propietarios, beneficiando a los arrendatarios incumplidores, por ello, al regularse el desalojo en sede notarial, significo ser un avance extraordinario del sistema jurídico, al dar al notario la facultad de emprender el desalojo, cuyo proceder se aplica de forma rápida.

Vásquez (2017) desarrollo el incumplimiento de contrato de arrendamiento y la regulación del proceso de desalojo. En conclusión, se ha carecido de coherencia entre los reglamentos que regulan el proceso de desalojo, sobre todo que, los preceptos jurídicos empleados no le han proporcionado una solución al arrendador, ni mucho menos ha contribuido a conferir la recuperación de la seguridad sobre el inmueble. No obstante, a pesar de regularse la Ley N° 30201 esta ley al igual que los procedimientos judiciales no han sido céleres para que el arrendador recupere su propiedad que está en manos del inquilino moroso.

Amaya (2016) expuso al vencimiento del contrato de arrendamiento y la ocupación precaria. En conclusión, en lo concerniente al vencimiento del contrato de arrendamiento, la legislación nacional expuso claramente que, al haberse vencido la fecha del contrato de arrendamiento, ello no necesariamente debe significar que todo terminó, ya que se presume que existe la continuación del arrendamiento hasta que



el arrendador pretenda solicitarlo, pudiendo ejercerlo por medio del ámbito extrajudicial (carta notarial) o judicial.

Risco (2016) ha enfatizado la ocupación precaria y el desalojo. Se determinó que, el desalojo ha sido una herramienta útil para la tutela de los derechos de los propietarios, quienes han tenido problemas para recuperar el bien que ha estado en manos de los poseedores precarios. Por ello, se debe establecer la disminución de ocupaciones ilegítimas empleando el desalojo.

Chávez (2008) ha planteado al desalojo por vencimiento de contrato y las disposiciones legales. El estudio fue de carácter causal-explicativo y descriptivo, en conclusión, el Código Procesal Civil ha traído perjuicios para la actuación judicial, dado que es una traba que impide a que los justicieros resuelvan los procesos de desalojo, a medida que implica una tramitación demasiado formal, pero que el incumplimiento conlleva a la nulidad, exigiendo que el procedimiento se tramite nuevamente, a pesar de haberse tenido que resolver céleramente.

## **2.2. Bases teóricas y científicas**

Dentro de esta sección del ensayo, se desarrollaron las teorías del derecho.

### ***Teoría tridimensional del derecho***

Dicha premisa dogmática fue aclamada por Casillas (2017) al haber planteado que:

En las instancias judiciales se deben tener en cuenta 3 elementos del derecho, ya que no basta con tener solo a la ley, por cuanto, debe incluirse a la norma, valor y hecho, estos aspectos son vitales para que el justiciero tengan un temperamento dialectico al momento de administrar justicia. (p. 19)

### ***Teoría crítica***

Gamboa (2011) mencionó que:

Esta conjetura ha tenido su origen en la búsqueda de explicar las transformaciones permanentes que se dan en la sociedad, pretendiendo esclarecer los contextos históricos para dejar en claro en entendimiento de todos los acontecimientos. Esta conjetura es parte de las investigaciones cualitativas a fin de comprender los cambios que se dan con frecuencia en la sociedad. (p. 48)

### ***Teoría pura del derecho***

Esta vertiente es parte de la esencia del derecho, por tal consideración García (2001) expuso que:

Solo es necesario considera a las leyes que son creación del derecho, a medida que el derecho fue promulgado por el Estado de cada sociedad, representándose en estatutos, preceptos, ordenanzas, entre otras normativas.

El derecho es un régimen reglamentario legislado por el Estado. (p. 23)

### ***Teoría constructivista***

Ortiz (2015) hizo énfasis lo siguiente:

Esta doctrina da a entender que realidad en la que habita el ser humano es resultado de la misma creación humana. Más aún que, las consideraciones de Piaget han determinado que el ser humano es el que edifica las cuestiones que son de importancia para su subsistencia. Es así que la vertiente expuesta forma parte de las investigaciones cualitativas, ya que todo autor que se enfoque en crear estudios cualitativos tiene la finalidad de innovar nuevos proyectos ejerciendo un temperamento investigativo. (p. 94)

### ***Teoría fundamentada***

Palacios (2021) señaló que:

Esta premisa es un componente que se ejercer en investigaciones cualitativas, donde el investigador debe establecer un minucioso análisis teórico, fundamentando detalladamente los hechos que forman parte del problema planteado, también consultado a las normativas y jurisprudencias, todo ello representa a un enfoque cualitativo, ya que es imprescindible el uso de la interpretación. (p. 47)

### ***Teorías específicas***

Este episodio albergó las cuestiones dogmáticas de carácter específicas.

#### ***Teoría de los contratos de arriendo***

Chávez (2008) ha establecido que:

Los contratos de arriendos son un acuerdo entre dos sujetos quienes se vinculan jurídicamente, dicho contrato los clasifica como arrendador y arrendatario, el primero se compromete a ceder el disfrute del bien hacia el arrendatario por un determinado tiempo, en tanto que el arrendatario se compromete a abonar una determinada suma de dinero por la sesión temporal del bien inmueble que es propiedad del arrendador. Por lo tanto, los sujetos intervinientes en dicho acto jurídico, contraen obligaciones que deben ser asumidas íntegramente según las normativas. (pp. 30-31)

#### ***Teoría del acto jurídico***

Ortúzar (2011) ha manifestado que:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad de las personas quienes pretenden vincularse jurídicamente con ciertos sujetos para crear relaciones jurídicas. Entra tales manifestaciones jurídicas esta la pretensión de crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, estas manifestaciones generan efectos por las partes que se han vinculado. Para que dicho acto

jurídico tenga una plena validez se requiere contar con: Fin ilícito, objeto físico y jurídicamente posible, observancia de la forma y sobre todo la concurrencia del agente capaz. (p. 4)

### ***Teoría de la posesión precaria***

Cerna (2019) ha expuesto que:

Esta vertiente determina que el poseedor precario es el poseedor de un bien inmueble que disfruta de su permanencia al tener licencia otorgada por el dueño de dicho bien inmueble. Es precaria porque la permanencia del agente precario es solo transitoria, por cuanto, en un determinado tiempo debe devolver el bien a su legítimo propietario. El poseedor precario ejerce el disfrute sobre el bien inmueble, pero carece de contar con título que lo acredite como propietario, por lo que su permanencia es solo provisional hasta que se cumpla el acuerdo pactado con el dueño de bien para que este recupere la propiedad que está en poder del poseedor precario. (p. 34)

### ***Teoría de la garantía procesal***

Landa (2002) ha aclamado las perspectivas de esta conjetura:

En el sistema jurídico de todo Estado se cuenta con una serie de derechos que son inherentes a todo individuo, tales derechos son garantías que establece el legislador, con ello se pueda solicitar justicia ante un tribunal en caso se evidencia la vulneración de algún derecho fundamental. Las garantías procesales determinan que toda persona puede ejercer la tutela judicial efectiva en busca de justicia, ya que es deber del Estado el proteger los derechos de la sociedad.

### ***Triangulación teórica***

Esta expresión es una técnica que se usa para dar con la teoría más clave.

**Tabla 1***Determinación de premisas específicas*

<b>Denominación de cada premisa</b>	
<b>1.- Teoría de los contratos de arriendo</b>	Los contratos de arriendos son un acuerdo entre dos sujetos quienes se vinculan jurídicamente, dicho contrato los clasifica como arrendador y arrendatario, el primero se compromete a ceder el disfrute del bien hacia el arrendatario por un determinado tiempo, en tanto que el arrendatario se compromete a abonar una determinada suma de dinero por la sesión temporal del bien inmueble que es propiedad del arrendador. Por lo tanto, los sujetos intervinientes en dicho acto jurídico, contraen obligaciones que deben ser asumidas íntegramente según las normativas.
<b>2.- Teoría del acto jurídico</b>	El acto jurídico es la manifestación de voluntad de las personas quienes pretenden vincularse jurídicamente con ciertos sujetos para crear relaciones jurídicas. Entra tales manifestaciones jurídicas esta la pretensión de crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, estas manifestaciones generan efectos por las partes que se han vinculado. Para que dicho acto jurídico tenga una plena validez se requiere contar con: Fin ilícito, objeto físico y jurídicamente posible, observancia de la forma y sobre todo la concurrencia del agente capaz.
<b>3.- Teoría de la posesion precaria</b>	Esta vertiente determina que el poseedor precario es el poseedor de un bien inmueble que disfruta de su permanencia al tener licencia otorgada por el dueño de dicho bien

inmueble. Es precaria porque la permanencia del agente precario es solo transitoria, por cuanto, en un determinado tiempo debe devolver el bien a su legítimo propietario. El poseedor precario ejerce el disfrute sobre el bien inmueble, pero carece de contar con título que lo acredite como propietario, por lo que su permanencia es solo provisional hasta que se cumpla el acuerdo pactado con el dueño de bien para que este recupere la propiedad que está en poder del poseedor precario.

#### 4.- Teoría de la garantía procesal

En el sistema jurídico de todo Estado se cuenta con una serie de derechos que son inherentes a todo individuo, tales derechos son garantías que establece el legislador, con ello se pueda solicitar justicia ante un tribunal en caso se evidencia la vulneración de algún derecho fundamental. Las garantías procesales determinan que toda persona puede ejercer la tutela judicial efectiva en busca de justicia, ya que es deber del Estado el proteger los derechos de la sociedad.

#### Tabla 2

##### *Interpretación de premisas específicas*

<b>Calificación de teorías</b>	
<b>1.- Teoría de los contratos de arriendo</b>	En la celebración de un contrato de arriendo el arrendador y arrendatario establece un pacto que determina el uso del bien, el cual pasar provisionalmente a manos del arrendatario a cambio de una suma de dinero a favor del arrendador.
<b>2.- Teoría del acto jurídico</b>	Para que dicho acto jurídico tenga una plena validez se requiere contar con: Fin ilícito,

### 3.- Teoría de la posesion precaria

objeto físico y jurídicamente posible, observancia de la forma y sobre todo la concurrencia del agente capaz.

La posesión es precaria porque la permanencia del agente precario es solo transitoria, por cuanto, en un determinado tiempo debe devolver el bien a su legítimo propietario. El poseedor precario ejerce el disfrute sobre el bien inmueble, pero carece de contar con título que lo acredite como propietario, por lo que su permanencia es solo provisional hasta que se cumpla el acuerdo pactado con el dueño de bien para que este recupere la propiedad que está en poder del poseedor precario.

### 4.- Teoría de la garantía procesal

Las garantías procesales determinan que toda persona puede ejercer la tutela judicial efectiva en busca de justicia, ya que es deber del Estado el proteger los derechos de la sociedad.

## Tabla 3

### *Nexos dogmáticos*

<b>Relaciones empíricas</b>	
<b>1.- Teoría de los contratos de arriendo</b>	Los contratos de arriendos son un acuerdo entre dos sujetos quienes se vinculan jurídicamente, dicho contrato los clasifica como arrendador y arrendatario, el primero se compromete a ceder el disfrute del bien hacia el arrendatario por un determinado tiempo, en tanto que el arrendatario se compromete a abonar una determinada suma de dinero por la sesión temporal del bien inmueble que es propiedad del arrendador. En tal sentido, las

---

## 2.- Teoría del acto jurídico

consideraciones de esta conjetura abarcan una relación con la presente investigación.

El acto jurídico es la manifestación de voluntad de las personas quienes pretenden vincularse jurídicamente con ciertos sujetos para crear relaciones jurídicas. Entra tales manifestaciones jurídicas esta la pretensión de crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, estas manifestaciones generan efectos por las partes que se han vinculado. En tal sentido, las consideraciones de esta conjetura abarcan una relación con la presente investigación.

## 3.- Teoría de la posesion precaria

Esta vertiente determina que el poseedor precario es el poseedor de un bien inmueble que disfruta de su permanencia al tener licencia otorgada por el dueño de dicho bien inmueble. En tal sentido, las consideraciones de esta conjetura abarcan una relación con la presente investigación.

## 4.- Teoría de la garantía procesal

En el sistema jurídico de todo Estado se cuenta con una serie de derechos que son inherentes a todo individuo, tales derechos son garantías que establece el legislador, con ello se pueda solicitar justicia ante un tribunal en caso se evidencia la vulneración de algún derecho fundamental. En tal sentido, las consideraciones de esta conjetura abarcan una relación con la presente investigación.

---

### Tabla 4

*Contrastaciones dogmáticas*

---

**Deliberaciones empíricas**

---



<b>1.- Teoría de los contratos de arriendo</b>	Al finalizar de analizar esta conjetura, se ha podido comprobar todas las expresiones que alberga dicha conjetura, no es señal de cuestionamiento.
<b>2.- Teoría del acto jurídico</b>	Al finalizar de analizar esta conjetura, se ha podido comprobar todas las expresiones que alberga dicha conjetura, no es señal de cuestionamiento.
<b>3.- Teoría de la posesion precaria</b>	Al finalizar de analizar esta conjetura, se ha podido comprobar todas las expresiones que alberga dicha conjetura, no es señal de cuestionamiento.
<b>4.- Teoría de la garantía procesal</b>	Al finalizar de analizar esta conjetura, se ha podido comprobar todas las expresiones que alberga dicha conjetura, no es señal de cuestionamiento.

**Tabla 5***Premisa teórica más resaltante*

<b>Teoría seleccionada</b>	
<b>4.- Teoría de la garantía procesal</b>	En el sistema jurídico de todo Estado se cuenta con una serie de derechos que son inherentes a todo individuo, tales derechos son garantías que establece el legislador, con ello se pueda solicitar justicia ante un tribunal en caso se evidencia la vulneración de algún derecho fundamental. Las garantías procesales determinan que toda persona puede ejercer la tutela judicial efectiva en busca de justicia, ya que es deber del Estado el proteger los derechos de la sociedad.

**Tabla 6***Reformulación de la premisa teórica más resaltante*

<b>Teoría seleccionada</b>
----------------------------

---

**4.- Teoría de la garantía procesal**

Las garantías procesales determinan que toda persona puede ejercer la tutela judicial efectiva en busca de justicia, ya que es deber del Estado el proteger los derechos de la sociedad. Por lo que existe una serie de garantías y principios que buscan hacer valer el respeto por los derechos humanos. Por tanto, esta conjetura fue aclamada porque en el presente investigación para que los propietarios que alguien su propiedad puedan desalojar a los inquilinos morosos, necesitan de garantías procesales para ejercer la tutela judicial efectiva empleando la demanda de desalojo la cual debe estar determinada junto con la celeridad procesal por ser este principio y una garantía que busca que los derechos de los propietarios sean protegidos y garantizados por el sistema de justicia de forma oportuna.

---

***Bases jurídicas***

El apartado 2; inciso 16 de la Constitución Política del Perú (1993) ha determinado que: “La propiedad es un derecho fundamental de todo individuo” (p. 3).

El artículo 140 del Código Civil (1984) ha manifestado lo siguiente:

El acto jurídico es la manifestación de voluntad de las personas quienes pretenden vincularse jurídicamente con ciertos sujetos para crear relaciones jurídicas. Para que dicho acto jurídico tenga una plena validez se requiere contar con: Fin ilícito, objeto físico y jurídicamente posible, observancia de la forma y sobre todo la concurrencia del agente capaz. (p. 42)

De ahí que, el artículo 1666 del Código Civil (1984) dejó en claro que:

En los contratos de arrendamiento, el arrendador proporciona la sesión provisional hacia el arrendatario por una determinada fecha en que este deberá de devolver dicho bien inmueble hacia el arrendador quien es propietario del bien, mientras tanto al establecerse la sesión temporal del bien hacia el arrendatario, este proporcionara una cantidad de dinero hacia el arrendador.  
(p. 280)

Según lo dispuesto por el artículo 546 del Código Procesal Civil (1993) se dispuso que: “El proceso de desalojo se tramita por medio de un proceso sumarísimo”  
(p. 155).

Según las consideraciones de la Ley N° 30201 (2014) se ha establecido que: “Desde la creación de esta directriz, existe la probabilidad de crear una cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento en caso el inquilino tenga conductas morosas” (pp. 1-2).

### **2.3. Definición conceptual de la terminología empleada**

#### ***Contrato de arrendamiento***

Son un acuerdo entre dos sujetos quienes se vinculan jurídicamente, dicho contrato los clasifica como arrendador y arrendatario, el primero se compromete a ceder el disfrute del bien hacia el arrendatario por un determinado tiempo, en tanto que el arrendatario se compromete a abonar una determinada suma de dinero por la sesión temporal del bien inmueble que es propiedad del arrendador.

#### ***Acto jurídico***

Es la manifestación de voluntad de las personas quienes pretenden vincularse jurídicamente con ciertos sujetos para crear relaciones jurídicas.

#### ***Desalojo***

Se clasifica en ser una pretensión de orden procesal, que es entablada por el propietario de un bien inmueble para poder recuperar dicho bien que se encuentra en manos de un sujeto que carece de título alguno, dicho sujeto viene a ser un ocupante precario.

### ***Posesión precaria***

Determina que el poseedor precario es el poseedor de un bien inmueble que disfruta de su permanencia al tener licencia otorgada por el dueño de dicho bien inmueble. Es precaria porque la permanencia del agente precario es solo transitoria, por cuanto, en un determinado tiempo debe devolver el bien a su legítimo propietario.

**CAPÍTULO III**  
**MARCO METODOLOGÍCO**

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

#### ***Tipo de investigación***

Gallardo (2017) ha manifestado a la esencia de un estudio básico puro, al haberse considerado que: “Estos tipos de estudios son notables porque se enfocan en recolectar una amplitud de información para poder comprender adecuadamente los sucesos acontecidos” (p. 17).

Además, el esquema de esta exploración fue desarrollada a través de un enfoque cualitativo, al respecto Hernández et al. (2014) expresaron que: “Este enfoque tiene una amplia peculiaridad porque los hallazgos obtenidos no son medidos ni analizados mediante estadística, sino que los hallazgos son analizados mediante la interpretación para poder comprender el porqué del problema acontecido” (p. 7).

#### ***Diseño de investigación***

Se estableció un diseño fenomenológico, puesto que las afirmaciones de Hernández et al. (2014) ha enfatizado que:

Este diseño está representado por la acción de establecer y comprender los fenómenos sociales, buscado explicar los fundamentos de las tendencias acontecidas. A tal efecto, dicho diseño busca estudiar la experiencia vivida referente a una situación, todo ello implica que se use la interpretación. (pp. 493-494)

Al mismo tiempo, los sucesos que fueron materia de estudio, representaron a un diseño no experimental, pues los testimonios de Hernández et al. (2014) han sintetizado que: “Los hechos que han sido materia de análisis, forman parte de un contexto natural al ser situaciones existentes” (p. 152).

### **3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes**

#### ***Escenario de estudio***

La investigación estuvo enmarcada en Lima Metropolitana como escenario de estudio, teniendo a sujetos expertos en el ámbito civil, notarial y constitucional, los cuales ejercen función en los órganos justicieros del centro de Lima, también, se tuvo a expertos que laboran en diferentes notarias, y adicionalmente se conto con personas naturales que están inmersas en los conflictos expuestos en esta investigación.

### ***Sujetos participantes***

Se tuvo un total de 5 sujetos participantes, los cuales han sido entrevistados, con ello puedo conocer sus consideraciones respecto al problema de estudio.

**Tabla 7**

*Sujetos participantes en la entrevista*

<b>Nombre</b>	<b>Profesión</b>	<b>Lugar de trabajo</b>	<b>Especialidad</b>
Manuel Bermúdez Tapia	Abogado civilista, metodólogo	Docente universitario en la UNMSM	Derecho Civil
Valeria del Pilar Reátegui García	Abogada civilista	Abogada litigante	Derecho Civil
Neger Cáceres Chirinos	Abogado civilista	Abogado litigante	Derecho Civil
Anahisa Dazari Fonseca Delgado	Abogada	Corte superior de Justicia de Aplao Arequipa	Derecho Civil
Noé Pedro Navarro Chávez	Juez	Juzgado Civil transitorio de Sullana	Derecho Civil

### **3.3. Supuestos categóricos**

#### ***Supuesto categórico general***

Se podrá determinar de qué manera es favorable la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento.

### **Supuestos categóricos específicos**

Es posible determinar cómo afecta la tutela legal de un contrato de arrendamiento al impago de la renta. Cómo determinar la culpa de un inquilino en un desalojo rápido que afecta los derechos de propiedad de un inquilino.

### **3.4. Categorías y categorización**

#### **Categorías**

Se tuvieron a las siguientes categorías:

**Categoría 1:** Desalojo express

**Categoría 2:** Contrato de arrendamiento

**Categoría 3:** Celeridad del proceso

#### **Categorización**

**Tabla 8**

*Categorización de categorías de estudio*

<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Ítem 1</b>	<b>Ítem 2</b>	<b>Ítem 3</b>
Desalojo Express	Contrato vencido	Incumplimiento de pago de Arriendo	Inquilino Moroso	Ocupante Precario
Contrato de Arrendamiento	Legalización Notarial	Tutela Jurídica	Derecho de Propiedad	Restitución del inmueble
Celeridad del Proceso de Desalojo	Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro	Economía Procesal	Oposición del Arrendatario	Registro de Deudores Judiciales

### **3.5. Métodos y técnicas de investigación**

#### **Métodos**

Al ser una exploración de temperamento cualitativo, se aplicó el método hermenéutico puesto que, con ello, se puede establecer la interpretación de textos científicos dentro de la investigación.



Así mismo, se tuvo al método inductivo, el cual determino la recolección de datos teóricos y científicos mediante lo específico hacia lo general.

### ***Técnicas***

Se tuvo a la entrevista como técnica por ser de gran utilidad en la recolección de datos.

### ***Instrumentos***

Se tuvo a la guía de entrevistas como instrumento, ya que determina una serie de interrogantes consistentes para poder recolectar información determinante respecto al problema de estudio.

### **3.6. Procesamiento de los datos**

La investigación al ser de enfoque cualitativo, determino que se aplicara una guía de entrevista, la cual fue validada por expertos, luego de ello, se procedió a ejecutar dicho instrumento.

**CAPÍTULO IV**

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS**

#### 4.1. Matrices de triangulación

Se procedió a ejecutar el instrumento, lográndose obtener información de cada pregunta planteada.

**Tabla 9**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 1*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>1.- ¿Cómo considera usted que la cláusula de allanamiento futuro ayuda al arrendador a recuperar la posesión del predio?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, el problema radica esencialmente en que el procedimiento judicial es muy burocrático cuando el problema social evaluado es mucho más sencillo, toda vez que el Derecho no ha logrado atender al propietario, conforme sus condiciones y características prefiriendo al “inquilino”, quien puede ejecutar actos de abuso de derecho.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Ayuda bastante en el sentido que permite que antes de iniciar la relación contractual en el tema de un alquiler o un arriendo de un inmueble ya exista la posibilidad pactada por las partes y que allanen en efecto el camino para un proceso judicial que lo hace más tedioso, más largo, efectivamente ayudaría, pero igual está sujeto a cuestionamiento de carácter de índole procesal, por ahí un tema de abuso de derecho, pero si es eficiente.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	En principio la cláusula de allanamiento futuro es una norma que se dio mediante la ley 30201 en el año 2014 en el que especifica que la cláusula debe ponerse en los contratos de arrendamiento, en el cual el arrendatario se allana a una demanda de desalojo por falta de pago o fin del contrato,

**Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado**

la efectivizarían de ello es por la rapidez, la celeridad en comparación con el proceso clásico con el código procesal civil de 1993. Claro que, si ayuda a recuperar la posesión del predio, ya que el arrendador al presentar la demanda de desalojo amparándose en esta cláusula, puesto que el arrendatario estaría aceptando la pretensión, lograra la restitución del bien en un menor tiempo puesto lo que va ayudar con esta cláusula, es a que el proceso sea más rápido y eficaz.

**Dra. Valeria del Pilar Reátegui García**

Considero que, si es eficiente más allá de los plazos y retrasos que ocurren en todos los procesos, si es eficiente.

**Coincidencias**

Cuatro participantes concuerdan que la cláusula si favorece al proceso de desalojo ya que se evita todo el proceso ordinario.

**Discrepancias**

Indica el Dr. Bermúdez que la cláusula no ayuda en nada ya que la burocracia del país no permite acelerar los procesos.

**Tabla 10**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 2*

<b>Sujetos Participantes</b>	<b>2.- ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es constantemente estipulada en los contratos de arrendamiento?</b>
<b>DR. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, esencialmente porque los “propietarios” no quieren declarar un patrimonio y tampoco quieren pagar Renta de II Categoría a la SUNAT.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Es una nueva herramienta que da la nueva ley, en la casuística nuestra, en los nuevos procesos no se está dando aún, todavía no vi ningún caso que se judicializó un caso con la cláusula de allanamiento, son casos que

<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	no llegan al poder judicial porque se da inmediatamente la recuperación del bien.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Efectivamente sí, es la más utilizada, más conocida, más popular; es mucho más célere pero igual tiene sus trabas dependiendo de la funcionalidad del poder judicial.
<b>Dra. Valeria del Pilar Reátegui García</b>	En mi experiencia, las personas que arriendan un bien inmueble ya sea para vivienda o negocio, primero es que desconocen de dicha cláusula, segundo que muchas veces no suscriben ningún contrato.
<b>Coincidencias</b>	En la actualidad sí, pero antes no lo hacían muchos por evitar el pago del impuesto a la renta.
<b>Discrepancias</b>	En algunos contratos formales si se ve estipulada la cláusula de allanamiento futuro para proteger al arrendador de un posible desalojo.
	En la mayoría de contratos no se estipula dicha cláusula ya que muchos evitan la suscripción de un contrato formal por evitar el pago del impuesto a la renta.

**Tabla 11***Matriz correspondiente a la interrogante N° 3*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>3.- ¿Considera que era factible que se realice el Desalojo Express, ante la coyuntura extrema que se presentó debido al Covid 19?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, esencialmente porque falta personal que pueda “ejecutar” in situ (en el lugar del desalojo) estas medidas.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Claro que si, en el momento como ya se está normalizando las diligencias con protocolos, el año anterior si era complicado porque no

había diligencias presenciales, para un lanzamiento express no solo son las partes si no también personal de apoyo, policía, personal operativo que se encargará de retirar los muebles del predio, porque cabe recalcar que la policía te apoya con el orden público y resguardo del orden público y la integridad mas no se encarga de retirar los muebles del predio.

**Dr. Neger Cáceres Chirino**

Bueno debido al COVID 19 se vio muchos factores que cambian al normal funcionamiento del poder judicial, yo creo que debió hacerse en cuanto al parámetro del saneamiento, a pesar de ello si se utilizó en varios casos para realizar desalojos.

**Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado**

Si la persona arrendataria siente que está siendo afectado su derecho de posesión respecto de su bien inmueble, si es factible que se realice el desalojo express, pero debido a esta coyuntura las labores en el poder judicial se suspendieron, por lo que recién se están aceptando demandas de manera presencial, lo cual acarrearía una demora en este proceso de desalojo, puesto que no impide que se presente la demanda de desalojo.

**Dra. Valeria del Pilar Reátegui García**

Si es posible porque actualmente los jueces están trabajando de manera remota pero la ejecución igual se viene cumpliendo con los protocolos del caso, con el apoyo de la policía, si es posible.

**Coincidencias**

Indican algunos entrevistados que si se podía realizar el desalojo siguiendo los protocolos de sanidad y salubridad dictaminados por el gobierno peruano.

**Discrepancias**

No en tiempo de COVID19 se dio una norma que protegía a todo aquel que era arrendatario que por el aislamiento social y dejar de percibir ingresos se exoneraría el pago de la renta hasta que este confinamiento termine.

**Tabla 12**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 4*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>4.- ¿Considera que es más rápido la restitución del predio y se cumple el plazo establecido por la ley 30201, que integra el Desalojo Express?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, le garantiza un “derecho” formal en una resolución judicial, pero hasta que recupere su inmueble puede pasar varios días o semanas porque el sistema judicial no tiene ni el personal ni los medios para hacer mucho más ejecutivo estos procedimientos.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Efectivamente esa es la finalidad de la norma, recuperar su predio en un tiempo inmediato y no someterse a los plazos largos de un proceso judicial, acordarse de que en un proceso sumario en el mejor de los casos son seis meses.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	Si es mucho más rápido que el proceso sumarísimo regular.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Si de acuerdo a mi experiencia, mientras en el contrato se haya realizado legalizando las firmas vía notarial e estipulando dicha cláusula, si logra que al arrendador se le restituya el predio en el plazo establecido. Pero debido a esta coyuntura del Covid 19, si puede que demore un poco más debido a que las labores del Poder Judicial recién están siendo retomadas.

**Dra. Valeria del Pilar Reátegui García**

Claro que si ayuda mucho porque evitamos la carga procesal y de esa manera es más célere, claramente no se cumple el plazo establecido de los 15 días, pero de ser célere si lo es porque un desalojo ordinario demora de 5 a 8 años.

**Coincidencias**

Indican los participantes que si ayuda porque se acelera el proceso y se disminuye la carga de procesos ordinarios.

**Discrepancias**

El Dr. Bermúdez discrepa que se dé la restitución inmediata porque mientras se dé el fallo o dictamen judicial pasan días y eso entorpece la celeridad del desalojo.

**Tabla 13**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 5*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>5.- ¿Considera Usted que el estipular la cláusula de allanamiento futuro, se interpreta que el arrendatario se allana por adelantado frente al arrendador, vulneraria el derecho de defensa?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	Por supuesto, no vulnera el derecho a defensa porque con la cláusula se da la aceptación anticipada de un futuro desalojo
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Claro que se interpreta con un desalojo anticipado por incumplimiento, no vulnera derechos.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirinos</b>	Allanarse es reconocer que el contrato a vencido o que hay una deuda, por lo tanto, considero que no hay una violación al derecho a defensa porque si tu aceptas allanar a futuro es con el conocimiento expreso de lo que puede pasar en un futuro, expresando tu aceptación mediante tu firma.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Considero que no ya que si se da la aceptación de la cláusula en el contrato ya



**Dra. Valeria del Pilar Reátegui García**

se viene aceptando por anticipado el desalojo en caso de incumpliendo de contrato o falta de pago.

**Coincidencias**

Si, no estaría vulnerando derechos porque ambas partes dan su aceptación al momento de firmar el contrato al ser legalizado ante el notario o juez de paz.

**Discrepancias**

Si ya que se expresa la aceptación mediante la firma legalizada.

No existen discrepancias.

**Tabla 14**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 6*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>6.- ¿Cómo interpreta la eficiencia del Desalojo Express Ley 30201 frente al El Desalojo Notarial Ley 30933?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	Ninguno de estos mecanismos es “efectivo” porque el tiempo para lograr acceder al derecho se ve limitado por condiciones y situaciones ajenas a la relación “propietario inquilino” y pasa desde la informalidad en la que se celebran estos contratos hasta el propio contexto limitado del Poder Judicial para atender casos “sencillos”.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	La ley 30201 de desalojo express es mucho más rápida por más que el poder judicial tiene cierta lentitud, la ley 30933 es solo para que el juez dé el visto para que procesa la demanda del arrendador ante un proceso regular.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Efectivamente es más vertical y precisamente porque la posibilidad de lanzamiento ya no es una consecuencia de incumplimiento del contrato, si no que la posibilidad del lanzamiento directo es un acuerdo ya previamente establecido por las

partes, lo que haces tú es ejecutar el contrato, antes cuando no existía esa cláusula de allanamiento futuro o lanzamiento express se tenía que tener primero si incumplió el contrato, si no pagó el alquiler por mucho tiempo, vencimiento del contrato y no se renovó; ahora no, con esta nueva ley o esta nueva norma ya la posibilidad del lanzamiento está pre acordado por las partes y allana el camino para desalojar el bien.

**Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado**

Son dos mecanismos diferentes, pero se podría decir que la cláusula de llamamiento es más eficiente ya que la ley notarial solo es un requisito que se da para empezar el proceso regular ante el poder judicial.

**Dra. Valeria del Pilar Reátegui García**

Para mis ambos, la diferencia es que el desalojo express es utilizado en casi el 100% de contratos de arrendamiento, las únicas personas que no lo usan son aquellas personas renuentes a pagar una legalización de firmas porque es un el desalojo express según el código procesal civil. requisito por eso no lo hacen realmente, pero en su mayoría de casos esta esa cláusula, en el tema del desalojo notarial por lo cual tengo ciertos reparos por cuanto el notario no tiene jurisdicción de acuerdo a ley no es muy utilizado al contrario, los contratos que se rigen de acuerdo a esta ley necesitan de unos formatos ante un notario y esto forma parte de un RMB y por ello no es muy utilizado por las partes y no considero que haya sido eficiente porque existen ciertas limitaciones es decir si tienes un desalojo notarial el

procedimiento para que tu contrato de arrendamiento resulte siendo válido, cuesta y demora un tiempo y hay un detalle al formar parte de la RMB ya las personas son posibles de ser fiscalizadas por la SUNAT y ahí está precisamente el tema al ser fiscalizado por la SUNAT trae el pago del tributo a la renta, estoy a favor del el tributo a la renta, estoy a favor del desalojo express según el código procesal civil.

**Coincidencias**

Coinciden al indicar que la cláusula es más efectiva y célere frente al desalojo notarial que es un requisito por decir así para iniciar el desalojo judicial en proceso ordinario.

**Discrepancias**

No existe discrepancias

**Tabla 15**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 7*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>7.- ¿Considera usted que la ley 30201 ley de Desalojo Express y la ley 30933 ley de desalojo notarial vendrían siendo lo mismo?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	Si.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Efectivamente.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	No es lo mismo tiene diferentes condiciones, requisitos y en la funcionabilidad y variabilidad esta la diferencia.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	No, cada una tiene requisitos diferentes y plazos distintos.
<b>Dra. Valeria del Pilar Reátegui García</b>	Cada uno cumple funciones diferentes y son procesos diferentes.
<b>Coincidencias</b>	Tienen diferentes requisitos, procedimientos, son distintas
<b>Discrepancias</b>	Son básicamente lo mismo.

**Tabla 16**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 8*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>8.- ¿Cómo se determinaría que la Cláusula de allanamiento futuro es favorable en el proceso de desalojo?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, porque entre la emisión de la resolución, la disposición de desalojo por parte del juzgado y la “acción” específica con auxilio judicial toma un tiempo que permite detallar que el “procedimiento” es muy extendido.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	A veces no exactamente en el plazo que estipula, si bien no se recupera en los 15 días, pero en los subsiguientes días si, a raíz que ya hay un plazo determinado corto se recupere el bien.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	Es favorable porque permite acelerar los plazos, en ella no se programa audiencia, simplemente es contestación y sentencia, normalmente debería ser de 30 a 40 días, pero por el tema de carga procesal está demorando entre tres a seis meses, aun así, viene siendo más sumario que el proceso regular.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Se determinaría toda vez que, debido a esta cláusula, la parte demandada va a aceptar prácticamente la pretensión del demandante, puesto que, mediante esta cláusula, se da la aceptación por parte del arrendatario, haciendo más eficiente el proceso de desalojo.
<b>Dra. Valeria del Pilar Reátegui García</b>	Lo que establece la norma es un plazo para que el juez emita una resolución un plazo para que la parte contraria pueda decir algo, pero no establece un plazo para que recupere un predio. Por lo cual si se cumplen los plazos.
<b>Coincidencias</b>	Es favorable porque disminuye los plazos.

**Discrepancias**

No se llega a restituir el bien en el plazo establecido de los 15 días.

**Tabla 17**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 9*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>9.- ¿Cómo interpreta la cláusula de allanamiento futuro que garantiza una efectividad en el proceso especial de Desalojo Express?</b>
<b>Dr. Manuel Bermúdez Tapia</b>	No, se ha acreditado que el procedimiento puede ser “sencillo” y breve en el tiempo, pero la “misma ejecución” esto es, el desalojo, puede tomar tiempo y ello implica en la desnaturalización de todo el procedimiento.
<b>Dr. Noé Pedro Navarro Chávez</b>	Claro por qué le da una alternativa al arrendador que en un plazo determinado de 15 días él pueda realizar el lanzamiento y en efecto es una gran alternativa para aquellos inquilinos que de mala fe alquilan y con el tiempo se hace muy difícil lanzarlo.
<b>Dr. Neger Cáceres Chirino</b>	Es sencilla, es tener dicha cláusula en el contrato, legalizar las firmas, luego presentar la demanda de desalojo con cláusula de allanamiento futuro en el proceso especial y determinar si se cumplen los requisitos o no y que el arrendatario pueda demostrar que no debe nada o no se venció el plazo.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Claro que si puesto que, esta cláusula va garantizar una efectividad, ya que él va a aceptar la pretensión del demandante con la finalidad de que este pueda desocupar el bien inmueble.
<b>Dra. Valeria del Pilar Reátegui García</b>	Si la garantiza, otorga seguridad a las partes y lo que se busca básicamente es la ejecución de un desalojo, no discutir si no proceder a la ejecución demostrando si se pagó o no básicamente y luego proceder al lanzamiento es un proceso bastante corto.
<b>Coincidencias</b>	Si se garantiza la efectividad ya que se evita mucho tiempo que podría demorar en un proceso ordinario.

<b>Discrepancias</b>	No garantiza al 100% la efectividad porque existe igual la intervención judicial que entorpece el resultado.
----------------------	--

**Tabla 18**

*Matriz correspondiente a la interrogante N° 10*

<b>Sujetos participantes</b>	<b>10.- ¿Considera usted que la Ley 30201 que integra Desalojo Express mediante la cláusula de allanamiento futuro, cumple como mecanismo célere frente al proceso de desalojo ordinario?</b>
<b>Dr. Manuel Bermudez Tapia</b>	Se debería adaptar un mecanismo mucho más ejecutivo y además un mecanismo de garantía al propietario-acreedor de atender sus derechos en forma preferente.
<b>Dr. Noe Pedro Navarro Chavez</b>	Efectivamente, las leyes siempre son consecuencias de los problemas sociales, hemos tenido por largos años un problema con el tema de desalojos precisamente por la falta de eficacia del proceso de desalojo regular el cual estipula nuestro código procesal civil, al raíz de esta modificatoria genera mayor efectividad, se genera mayor facilidad para solucionar el problema, que si no se busca alternativa como el que dice la norma seguiríamos aumentando la carga procesal yo actualmente acá en el juzgado cuento con procesos de desalojo que se dieron antes de la vigencia de esta ley y por ello toman mucho tiempo en el proceso, en efecto los arrendatarios apelan y mientras no haya una decisión no se puede lanzar, con la nueva ley permite hacerse el lanzamiento en un corto plazo.
<b>Dr. Neger Caceres Chirino</b>	Sin duda, el proceso sumarísimo regular demora entre 3 a 5 años, pero con la cláusula de allanamiento futuro es mucho más rápido por más que exista la carga procesal en los juzgados.
<b>Dra. Anahisa D. Fonseca Delgado</b>	Así es esta cláusula de allanamiento va de la mano con el principio de calidad, puesto que, con esta cláusula, se allana a la pretensión del demandado, evitando el proceso ordinario que es muy engorroso, concluyendo en un menor tiempo con el desalojo express.

<b>Dra. Valeria del Pilar Reátegui García</b>	Si, considero que sí; porque lo retazos judiciales es un tema aparte pero aquí los plazos que estableció el legislador al incorporar esta norma. Está bien porque acelera los plazos.
<b>Coincidencias</b>	Todos los participantes concuerdan que la cláusula de allanamiento futuro si es célere en cuanto a los procesos de desalojos ya que el proceso regular demora muchos años por la carga procesal.
<b>Discrepancias</b>	No existen discrepancias.

## 4.2. Resultados de investigación

**Tabla 19**

*Resultado de matriz N° 1*

<b>Resultado N° 1</b>	
<b>Interpretación</b>	Observando los resultados y que se muestran respecto de las cinco entrevistas, la Cláusula de Allanamiento Futuro en los contratos de arrendamiento, son una opción más célere para los arrendadores, siempre y cuando estos los estipulen en sus contratos de arrendamiento cumpliendo con la formalidad de realizarlo vía notarial, puesto que de esta manera se podrá lograr una restitución del bien en un menor tiempo cuando, el arrendador incumpla en contrato o se retrase con los pagos del arriendo.

**Tabla 20**

*Resultado de matriz N° 2*

<b>Resultado N° 2</b>	
<b>Interpretación</b>	Observando los resultados y que se muestran respecto de las cinco entrevistas en las que refieren que la cláusula de Allanamiento Futuro en los contratos de arrendamiento, los cuales ayudan en la restitución del bien, siendo beneficioso para

---

el arrendador ya que es un proceso más célere.

---

**Tabla 21***Resultado de matriz N° 3*

<b>Resultado N° 3</b>	
<b>Interpretación</b>	Observando los resultados, los participantes refieren que en los tiempos de confinamiento nacional del covid 19 si era factible realizar el desalojo siguiendo los protocolos declarados por el gobierno, pero solo se podía dar desalojo en caso se haya estipulado la cláusula de allanamiento ya que en los contratos que no tenían la cláusula no se podía desalojar al inquilino porque el gobierno había declarado que por la cuarentena nacional los dueños del bien perdonarían la deuda al inquilino por el estado de emergencia.

**Tabla 22***Resultado de matriz N° 4*

<b>Resultado N° 4</b>	
<b>Interpretación</b>	Observando los resultados de los ilustres participantes, se considera que con la cláusula de allanamiento futuro establecida mediante ley 30201, si es más rápida la restitución del bien, pero no se cumple el plazo exacto de 15 días de acuerdo a ley, el desalojo puede demorar de 1 a 3 meses que definitivamente es mucho más rápido que un desalojo regular.

**Tabla 23***Resultado de matriz N° 5*

<b>Resultado N° 5</b>	
-----------------------	--



**Interpretación**

Observando los resultados de los participantes, no se estaría vulnerando el derecho a defensa del arrendador ya que este acepta el futuro desalojo desde un inicio cuando se da el acto jurídico, mostrando su voluntad y aceptación mediante su firma legalizada ante el notario o juez de paz letrado.

**Tabla 24**

*Resultado de matriz N° 6*

**Resultado N° 6****Interpretación**

Observando los resultados, los entrevistados refieren que el desalojo express mediante la Ley 30201, es de igual de celeridad que el Desalojo Notarial mediante la Ley 30933, siempre y cuando se cumplan los requisitos para cada uno, siendo así lo más recomendable cualquiera de las dos vías, puesto que el proceso ordinario es muy engorroso. Podemos delimitar, la conjunción de los entrevistados respaldando lo investigado en este proyecto de investigación, puesto que el integrar esta cláusula en los contratos de arrendamiento, es una opción viable siempre que se cumpla la formalidad de legalizar las firmas vía notarial, puesto que es una opción muy celeridad a comparación de realizar el desalojo mediante el proceso ordinario, puesto que dicho proceso puede demorar incluso años, causando un perjuicio al arrendador y un beneficio al arrendatario. Es por ello que el incluir esta cláusula en los contratos de arrendamiento sería un rápido mecanismo y así poder dejar la cultura de muchas

---

personas que no realizan ningún contrato al alquilar su predio ya sea para vivienda o comercio.

---

**Tabla 25**

*Resultado de matriz N° 7*

<b>Resultado N° 7</b>	
<b>Interpretación</b>	Tomando en consideración la respuesta de los participantes, indicamos que tanto la ley 30201 como la ley 30933 vienen siendo completamente diferentes en cuanto a forma y fondo, tienen distintos requisitos y plazos, la ley 30201 mediante la cláusula de allanamiento futuro garantiza la efectividad de la restitución del bien en un tiempo menor y menos oneroso.

---

**Tabla 26**

*Resultado de matriz N° 8*

<b>Resultado N° 8</b>	
<b>Interpretación</b>	El incluir en los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento futuro, se trata de un sub procedimiento especial de desalojo, el cual ha sido creado para brindar una mejor arma al arrendador que hoy en día no pueden recuperar la posesión de su bien inmueble, sino hasta dentro de dos a cuatro años de interpuesta la demanda de desalojo contra el inquilino, mediante la vía ordinaria siempre y cuando se haya iniciado ante el juez de paz, puesto que si se inicia ante un juzgado especializado el proceso se puede extender por un plazo mayor ya que puede llegar hasta casación.

---

**Tabla 27**

*Resultado de matriz N° 9*

---

**Resultado N° 9**


---

**Interpretación**

Es por ello que el desalojo express, es un mecanismo adecuado que debe usar todo arrendador para así prever en un futuro ante cualquier controversia, el proceso de desalojo no sea tan engorroso mediante un proceso ordinario, porque le el incluir la cláusula de allanamiento futuro, permitirá que el arrendador recupere la posesión de su inmueble, siendo este un mecanismo célere y eficaz reduciendo también la carga procesal existente. Aunque debido a la coyuntura que vivimos con el Covid 19, debido a la cuarentena los contratos que contengan esta cláusula no pudieron ser ejecutadas puesto que el Poder Judicial paralizó las actividades, por lo que ante cualquier controversia este mecanismo no puede ser utilizado.

---

**Tabla 28***Resultado de matriz N° 10*


---

**Resultado N° 10**


---

**Interpretación**

Tomando en cuenta la información brindada por los participantes podemos indicar que la ley 30201 que integra la cláusula de allanamiento futuro si cumple con un mecanismo célere ante el proceso de desalojo ya que con ella se restituye el bien en un tiempo menor que podría ser máximo de 3 meses, de forma contraria un desalojo ordinario puede demorar de 5 a 8 años, generando más gastos y daños.

---

**CAPÍTULO V**  
**DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y**  
**RECOMENDACIONES**

## 5.1. Discusiones

Dentro del ámbito internacional, se ha contrastado a las determinaciones de Torres (2019) quien ha detallado al desalojo forzoso y el régimen de derechos humanos en Chile. Los hallazgos científicos permitieron concluir que, en el contexto chileno no ha existido un registro o conteo de las tramitaciones judiciales de desalojo, en consecuencia, no ha sido posible tener un real acercamiento respecto a cuantas personas han estado perjudicadas de forma frecuente por ellos. En ese sentido, la falta de regulación y control del desalojo implica a que las autoridades carezcan de fundamentación jurídica para proceder a los desalojos desde que solicitados mediante el ámbito judicial o administrativo. De ahí que, al no existir un marco legal específico, se propicia las arbitrariedades de quien está a cargo del proceso, quedando expuesto la integridad de los derechos humanos.

Así mismo, dentro del ámbito nacional se ha contrastado a los estudios de Vásquez (2017) quien desarrollo el incumplimiento de contrato de arrendamiento y la regulación del proceso de desalojo. En conclusión, se ha carecido de coherencia entre los reglamentos que regulan el proceso de desalojo, sobre todo que, los preceptos jurídicos empleados no le han proporcionado una solución al arrendador, ni mucho menos ha contribuido a conferir la recuperación de la seguridad sobre el inmueble. No obstante, a pesar de regularse la Ley N° 30201 esta ley al igual que los procedimientos judiciales no han sido céleres para que el arrendador recupere su propiedad que está en manos del inquilino moroso.

## 5.2. Conclusiones

**Primera:** La cláusula de allanamiento futuro se ha consolidado como una medida eficiente para proteger el arrendador quien es propietario del bien.

**Segunda:** La búsqueda de desalojar al inquilino moroso se ajusta a las disposiciones de la Ley N°30201, ya que además de proteger la propiedad del arrendado, también busca que la medida de desalojo se ejerza de forma célere.

**Tercera:** El sistema judicial dentro del ámbito civil ha estado ofuscado por carga procesal, lo cual dificulta que las medidas de desalojo sean pongan en marcha inmediatamente, de modo que a pesar de que el desalojo se rige por el proceso sumarísimo, la carga procesal restringe la esencia de dicha vía procedimental.

**Cuarta:** La regulación de la Ley N°30201, fue considerada como una tendencia de amplia importancia para que los arrendadores tengan una salvaguarda en la búsqueda de recuperar rápidamente la propiedad, la cual fue arrendada y como consecuencia de las actuaciones morosas del inquilino, se pretender recuperar dicha propiedad por medio de las cláusulas de la Ley N°30201.

### **5.3. Recomendaciones**

**Primera:** Es necesario que el arrendador en todo momento establezca la cláusula de allanamiento en el contrato de arriendo, para que en caso de que el inquilino incumpla lo pactado, el arrendado pueda establecer las acciones legales previstas.

**Segunda:** Es indispensable que la Ley N°30201 sea fortalecida para que en todo momento se pueda establecer la celeridad procesal en los procesos de desalojo.

**Tercera:** Es necesario que se establezcan disposiciones legislativas para que el arrendador pueda solicitar y obtener oportunamente el pago de los adeudos por medio del proceso único de ejecución.

**Cuarta:** La cláusula de allanamiento debe ser verificada y evaluada en todo momento para determinar si en el futuro requiere de ser reformada o fortalecida.

## **REFERENCIAS**

- Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional UPAO. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1839>
- Casillas, F. (2017). Teoría tridimensional del derecho. *Revista Conexión de Derecho y Ciencias Sociales*, 4(11), 19-28. [http://aliatuniversidades.com.mx/conexion/wpcontent/uploads/2016/09/Art\\_2\\_C\\_Derecho\\_11.pdf](http://aliatuniversidades.com.mx/conexion/wpcontent/uploads/2016/09/Art_2_C_Derecho_11.pdf)
- Cerna, R. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la Ciudad de Pucallpa, 2018* [Tesis doctoral, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio Institucional UNHEVAL. <https://hdl.handle.net/20.500.13080/5684>
- Constitución Política del Perú. (1993). *Plataforma digital única del Estado Peruano*. <https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>
- Código Procesal Civil. (1993). *Sistema Peruano de Información Jurídica*. [https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-Procesal-Civil-3.2020-LP.pdf?\\_gl=1\\*1t7qskf\\*\\_ga\\*OTkwMzc2ODcwLjE2OTI3MzgzODA.\\*\\_ga\\_CQZX6GD3LM\\*MTY5NjI4Mzk0NC4xNy4xLjE2OTYyODM5NDQuNjAuMC4w](https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-Procesal-Civil-3.2020-LP.pdf?_gl=1*1t7qskf*_ga*OTkwMzc2ODcwLjE2OTI3MzgzODA.*_ga_CQZX6GD3LM*MTY5NjI4Mzk0NC4xNy4xLjE2OTYyODM5NDQuNjAuMC4w)
- Código Civil. (1984). *Sistema Peruano de Información Jurídica*. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>



- Chávez, J. (2008) *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato* [Tesis de maestría, Universidad Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional UNMSM. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/3138>
- Espinal, A. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019* [Tesis de maestría, Universidad Norbert Wiener]. Repositorio Institucional UWIENER. <https://hdl.handle.net/20.500.13053/3341>
- Gamboa, R. (2011). El papel de la teoría crítica en la investigación educativa y cualitativa. *Diálogos educativos*, 1(21), 48-64. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3931278>
- García, D. (2001). *Introducción a la teoría pura del derecho*. Editora Grijley.
- Lascano, G. (2018). *El desahucio ante notario público y el procedimiento del desalojo ante el principio de economía procesal y seguridad jurídica* [Tesis de pregrado, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/7501>
- Landa, C. (2002). Teorías de los derechos fundamentales. *Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional*, 1(6), 50-71. <http://dx.doi.org/10.22201/ij.24484881e.2002.6.5638>
- Leguizamón, J. (2017). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Colombia]. Repositorio Institucional UCC. <http://hdl.handle.net/10983/2552>
- Ley N° 30201. (2014). *El Peruano*. <https://elperuano.pe/NormasElperuano/2014/05/28/1088754-2.html>

- Ortiz, D. (2015). El constructivismo como teoría y método de enseñanza. *Sophia, Colección de Filosofía de la Educación*, 1(19),93-110.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=441846096005>
- Ortúzar, S. (2011). *Teoría del acto jurídico*. <https://abogadoortuzar.com/apuntes-de-derecho/teoria-del-acto-juridico/>
- Palacios, O. (2021). La teoría fundamentada: origen, supuestos y perspectivas. *Intersticios sociales*, 1(22), 47-70.  
[https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-49642021000200047](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642021000200047)
- Parejo, A. (2016). *Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la ley 49/2003 de 26 de noviembre* [Tesis doctoral, Universidad de Sevilla]. Repositorio Institucional US. <https://idus.us.es/handle/11441/71765>
- Risco, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *IUS ET VERITAS*, 24(53), 132-142.  
<https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>
- Spetale, L (2019). *Ley de desalojo con intervención notarial y ejecución judicial*. <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-ejecucion-judicial-leandro-spetale-bojorquez/>
- Torres, T. (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. *Revista de derecho (Valdivia)*, 32(1), 193-215.  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502019000100193>
- Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano* [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.  
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/15374>

Zúñiga, M. (2018). *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato* [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10826>.

## **ANEXOS**

## Anexo 1. Matriz de consistencia

Problema general	Objetivo general	Supuesto categórico general	Categorías	Metodología	Escenario de estudio y sujetos participantes
<p>¿De qué manera se puede interpretar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo?</p> <p style="text-align: center;"><b>Problemas específicos</b></p> <p>¿De qué manera la cláusula de allanamiento futuro ayuda en la celeridad del proceso de desalojo express ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>¿De qué manera favorece la cláusula de allanamiento futuro en la celeridad del proceso de desalojo?</p>	<p>Establecer de qué manera la cláusula de allanamiento futuro es favorable en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo.</p> <p style="text-align: center;"><b>Objetivos específicos</b></p> <p>Establecer de qué manera la tutela jurídica respecto al contrato de arrendamiento impacta en el incumplimiento del pago de arriendo.</p> <p>Establecer de qué manera el inquilino moroso respecto al desalojo express e influye al derecho de propiedad en relación al contrato de arrendamiento.</p>	<p>Se podrá determinar de qué manera es favorable la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento.</p> <p style="text-align: center;"><b>Supuestos categóricos específicos</b></p> <p>Es posible determinar cómo afecta la tutela legal de un contrato de arrendamiento al impago de la renta. Cómo determinar la culpa de un inquilino en un desalojo rápido que afecta los derechos de propiedad de un inquilino.</p>	<p><b>Categoría 1:</b> Desalojo express</p> <p><b>Subcategorías:</b> <b>Subcategoría 1:</b> Contrato vencido</p> <p><b>Categoría 2:</b> Contrato de arrendamiento</p> <p><b>Subcategorías:</b> <b>Subcategoría 1:</b> Legalización Notarial</p> <p><b>Categoría 3:</b> Celeridad del Proceso de Desalojo</p> <p><b>Subcategoría 1:</b> Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro</p>	<p><b>Tipo de investigación</b> - Básica pura</p> <p><b>Enfoque de investigación</b> - Cualitativo</p> <p><b>Diseño de investigación</b> - Fenomenológico - No experimental</p> <p><b>Técnica</b> - Entrevista</p> <p><b>Instrumento</b> - Guía de entrevistas</p>	<p>La investigación estuvo enmarcada en Lima Metropolitana como escenario de estudio, teniendo a sujetos expertos en el ámbito civil, notarial y constitucional, los cuales ejercen función en los órganos justicieros del centro de Lima, también, se tuvo a expertos que laboran en diferentes notarias, y adicionalmente se contó con personas naturales que están inmersas en los conflictos expuestos en esta investigación.</p> <p>Se tuvo un total de 5 sujetos participantes, los cuales han sido entrevistados, con ello puedo conocer sus consideraciones respecto al problema de estudio.</p>

## Anexo 2. Categorización de categorías

Categorías	Subcategoría	Indicadores
Desalojo Express	Contrato vencido	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incumplimiento de pago de Arriendo<ul style="list-style-type: none"><li>• Inquilino Moroso</li><li>• Ocupante Precario</li></ul></li></ul>
Contrato de Arrendamiento	Legalización Notarial	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela Jurídica</li><li>• Derecho de Propiedad</li><li>• Restitución del inmueble</li></ul>
Celeridad del Proceso de Desalojo	Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro	<ul style="list-style-type: none"><li>• Economía Procesal</li><li>• Oposición del Arrendatario</li><li>• Registro de Deudores Judiciales Morosos</li></ul>

**DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS  
INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE  
JUICIO DE JUECES**

### Anexo 3. Carta de presentación



Dr. **ESPINOZA PAJUELO, LUIS ANGEL**

Coordinador de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho

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 egresada de la Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Autónoma del Perú, presento el instrumento para ser validado del proyecto de investigación titulada: "UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO", cuyo desarrollo le permitirá a la tesista, poder optar el Título de Abogada.


En tal sentido, es imprescindible validar las preguntas de las entrevistas que se le harán a los expertos en la materia, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación de los mismos. Conocedor de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, se le ha considerado como validador de las preguntas que se harán a los expertos. El expediente de validación, que se le hace llegar, contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) categoría(s) y subcategorías.
- Matriz de operacionalización de las categorías
- Certificado de validez de contenido de las preguntas de la entrevista.

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

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
ISELA VASQUEZ NAVARRO  
DNI N° 43708251

  
\_\_\_\_\_  
EDWIN LAUREL RUIZ  
DNI N° 40944702



## **DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS CATEGORÍAS Y SUS SUBCATEGORÍAS**

### **Categoría 1: Desalojo Express**

El desahucio express es un procedimiento verbal especial (es especial porque es más breve que los otros tipos de desahucios) que permite a la persona que tiene derecho sobre un inmueble (normalmente el propietario) reclamar su desalojo y devolución frente a inquilinos que no pagan y frente a okupas.

### **Categoría 2: Contrato de arrendamiento**

Es un contrato por el cual una persona usa o disfruta temporalmente de un bien a cambio del pago de un precio o la prestación de un servicio a su dueño.

### **Categoría 3: Celeridad del proceso de desalojo**

Significa que la celeridad procesal debe estar presentes en los procedimientos de desalojo.

#### **Subcategoría 1: Legalización notarial**

La legalización de una firma es el acto notarial mediante el cual el funcionario consular otorga fe de que la firma que se encuentra en un documento público o privado es auténtica.

#### **Subcategoría 2: Contrato vencido**

Significa que los acuerdos establecidos han llegado a su fin.

#### **Subcategoría 3: Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro**

Mediante dicha cláusula, el arrendatario se compromete a desocupar inmediatamente el predio (casa, departamento, oficina, etc.), previo requerimiento Judicial, si es que se presenta alguna de estas dos causales: conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas.

### Categorización de categorías

Categorías	Subcategoría	Indicadores
Desalojo Express	Contrato vencido	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incumplimiento de pago de Arriendo<ul style="list-style-type: none"><li>• Inquilino Moroso</li><li>• Ocupante Precario</li></ul></li></ul>
Contrato de Arrendamiento	Legalización Notarial	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela Jurídica</li><li>• Derecho de Propiedad</li><li>• Restitución del inmueble</li></ul>
Celeridad del Proceso de Desalojo	Eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro	<ul style="list-style-type: none"><li>• Economía Procesal</li><li>• Oposición del Arrendatario</li><li>• Registro de Deudores Judiciales Morosos</li></ul>

## Certificado de validez de contenido de las preguntas de la entrevista

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “DESALOJO EXPRESS”

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 1 Contrato Vencido</b>										
1	¿Cómo considera usted que la cláusula de allanamiento futuro ayuda al arrendador a recuperar la posesión del predio?	X		X		X		X		
2	¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es constantemente estipulada en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		X		
3	¿Considera que era factible que se realice el Desalojo Express, ante la coyuntura extrema que se presentó debido al Covid 19?	X		X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>):** Si hay suficiencia

**Opinión de aplicabilidad:**      Aplicable       Aplicable después de corregir

No aplicable

**Apellidos y nombres del juez validador:** Dr. Espinoza Pajuelo, Luis Angel      **DNI:** 10594662  
**Especialidad del validador:** Gestión Pública

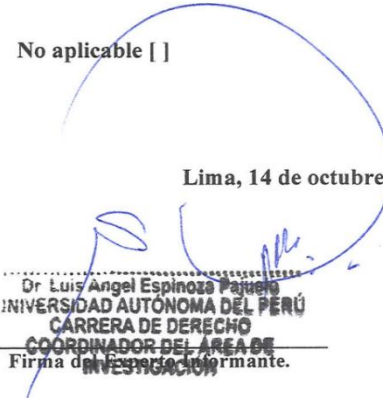
Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión

  
 .....  
 Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo  
 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ  
 CARRERA DE DERECHO  
 COORDINADOR DEL ÁREA DE  
 INVESTIGACIÓN

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 2 Legalización Notarial</b>										
1	¿Considera que es más rápido la restitución del predio y se cumple el plazo establecido por la ley 30201, que integra el Desalojo Express?	X		X		X		X		
2	¿Considera Usted que el estipular la cláusula de allanamiento futuro, se interpreta que el arrendatario se allana por adelantado frente al arrendador, vulneraría el derecho de defensa?	X		X		X		X		
3	¿Cómo interpreta la eficiencia del Desalojo Express Ley 30201 frente al El Desalojo Notarial Ley 30933?	X		X		X		X		
4	¿Considera usted que la ley 30201 ley de Desalojo Express y la ley 30933 ley de desalojo notarial vendrían siendo lo mismo ?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

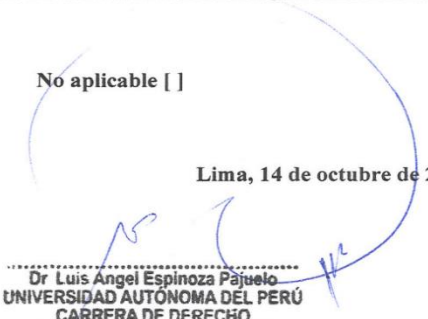
Opinión de aplicabilidad: Aplicable  No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Espinoza Pajuelo, Luis Angel DNI: 10594662

Especialidad del validador: Gestión Pública

No aplicable [ ]

Lima, 14 de octubre de 2022

  
 Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo  
 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ  
 CARRERA DE DERECHO  
 COORDINADOR DEL ÁREA DE  
 INVESTIGACIÓN  
 Firma del Experto Informante.

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>Suficiencia: Los ítems son suficientes para medir la dimensión

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CELERIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 3 Eficiencia de la cláusula de allanamiento a futuro</b>										
1	¿Cómo se determinaría que la Cláusula de allanamiento futuro es favorable en el proceso de desalojo?	X		X		X		X		
2	¿Cómo interpreta la cláusula de allanamiento futuro que garantiza una efectividad en el proceso especial de Desalojo Express?	X		X		X		X		
3	¿Considera usted que la Ley 30201 que integra Desalojo Express mediante la cláusula de allanamiento futuro, cumple como mecanismo célere frente al proceso de desalojo ordinario?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable  No aplicable  Aplicable después de corregir

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Espinoza Pajuelo, Luis Angel DNI: 10594662

Especialidad del validador: Gestión Pública

No aplicable

Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión

  
 Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo  
 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ  
 CARRERA DE DERECHO  
 COORDINADOR DEL ÁREA DE  
 INVESTIGACIÓN

Firma del Investigador

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “DESALOJO EXPRESS”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 1 Contrato Vencido</b>										
1	¿Cómo considera usted que la cláusula de allanamiento futuro ayuda al arrendador a recuperar la posesión del predio?	X		X		X		X		
2	¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es constantemente estipulada en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		X		
3	¿Considera que era factible que se realice el Desalojo Express, ante la coyuntura extrema que se presentó debido al Covid 19?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: *Hualí Ramos de Afán Jessica P.*

DNI: *42636344*

Especialidad del validador: *Derecho Constitucional y DD. HH.  
Metodología de la Investigación Jurídica.*

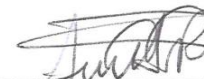
Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CELERIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 3 Eficiencia de la cláusula de allanamiento a futuro</b>										
1	¿Cómo se determinaría que la Cláusula de allanamiento futuro es favorable en el proceso de desalojo?	X		X		X		X		
2	¿Cómo interpreta la cláusula de allanamiento futuro que garantiza una efectividad en el proceso especial de Desalojo Express?	X		X		X		X		
3	¿Considera usted que la Ley 30201 que integra Desalojo Express mediante la cláusula de allanamiento futuro, cumple como mecanismo célere frente al proceso de desalojo ordinario?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: *Huallin Ramos de Afan Jessica Patricia* DNI: 42686844

Especialidad del validador: *Dº Constitucional y OO.UU.*

*Metodología de Investigación Jurídica.*

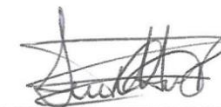
Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 2 Legalización Notarial</b>										
1	¿Considera que es más rápido la restitución del predio y se cumple el plazo establecido por la ley 30201, que integra el Desalojo Express?	X		X		X		X		
2	¿Considera Usted que el estipular la cláusula de allanamiento futuro, se interpreta que el arrendatario se allana por adelantado frente al arrendador, vulneraría el derecho de defensa?	X		X		X		X		
3	¿Cómo interpreta la eficiencia del Desalojo Express Ley 30201 frente al El Desalojo Notarial Ley 30933?	X		X		X		X		
4	¿Considera usted que la ley 30201 ley de Desalojo Express y la ley 30933 ley de desalojo notarial vendrían siendo lo mismo ?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: *Hugli Ramos de Alm Jessica*

DNI: *42 68 68 44*

Especialidad del validador: *D° Constitucional y DD.HH;  
Metodología de Inv. Jurídica*

Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “DESALOJO EXPRESS”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 1 Contrato Vencido</b>										
1	¿Cómo considera usted que la cláusula de allanamiento futuro ayuda al arrendador a recuperar la posesión del predio?	X		X		X		X		
2	¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es constantemente estipulada en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		X		
3	¿Considera que era factible que se realice el Desalojo Express, ante la coyuntura extrema que se presentó debido al Covid 19?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

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

Apellidos y nombres del juez validador: CABRERA CUETO YDAROSA      DNI: 06076309.  
 Especialidad del validador: DOCTOR EN DERECHO

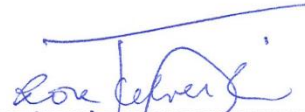
Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión

  
 Firma del Experto Informante.

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 2 Legalización Notarial</b>										
1	¿Considera que es más rápido la restitución del predio y se cumple el plazo establecido por la ley 30201, que integra el Desalojo Express?	X		X		X		X		
2	¿Considera Usted que el estipular la cláusula de allanamiento futuro, se interpreta que el arrendatario se allana por adelantado frente al arrendador, vulneraría el derecho de defensa?	X		X		X		X		
3	¿Cómo interpreta la eficiencia del Desalojo Express Ley 30201 frente al El Desalojo Notarial Ley 30933?	X		X		X		X		
4	¿Considera usted que la ley 30201 ley de Desalojo Express y la ley 30933 ley de desalojo notarial vendrían siendo lo mismo ?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

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

Apellidos y nombres del juez validador: **Cabrera Cueto YDA ROSA**      DNI: **06076309**  
 Especialidad del validador: **Doctor en Derecho.**

Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión

  
**Firma del Experto Informante.**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA 1: “CELERIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO”**

N°	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SUBCATEGORÍA 3 Eficiencia de la cláusula de allanamiento a futuro</b>										
1	¿Cómo se determinaría que la Cláusula de allanamiento futuro es favorable en el proceso de desalojo?	X		X		X		X		
2	¿Cómo interpreta la cláusula de allanamiento futuro que garantiza una efectividad en el proceso especial de Desalojo Express?	X		X		X		X		
3	¿Considera usted que la Ley 30201 que integra Desalojo Express mediante la cláusula de allanamiento futuro, cumple como mecanismo célere frente al proceso de desalojo ordinario?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

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

Apellidos y nombres del juez validador: *Cabrera Cueto Ydañesa*  
 Especialidad del validador: *Doctor en Derecho*

DNI: *06076309*

Lima, 14 de octubre de 2022

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión

  
 Firma del Experto Informante.

## Anexo 4. Consentimiento informado

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

**Institución:** Facultad de Ciencias Humanas y de La Salud, Escuela Profesional de Derecho, Universidad autónoma del Perú

**Nombre de los Investigadores:** Isela Vásquez Navarro y Edwin Laurel Ruiz

**Título del Proyecto:** “UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO”

La presente investigación abarca un enfoque cualitativo y un diseño fenomenológico, y conduce a la exploración de las experiencias vividas, reconociendo el significado y trascendencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento.

Hola, el nombre de los autores de la presente investigación es Isela Vásquez Navarro y Edwin Laurel Ruiz, somos estudiantes de la Escuela profesional de derecho, de la Universidad Autónoma del Perú, actualmente estamos realizando un estudio acerca de “**UNA VISIÓN A LA EFICIENCIA DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**”, para ello ante su connotada experiencia en la temática de estudio se ha considerado pertinente recurrir a su persona.

Tu participación en el estudio consistiría en informante.

1. La técnica a utilizar es la entrevista que es de gran utilidad en los estudios cualitativos por ser un procedimiento en el que el investigador recopila información mediante la guía de entrevistas previamente diseñada. Será utilizada como un dialogo, conversación, ya sea personal, grabada o mediante video.
2. El instrumento a utilizar es el cuestionario, que tendrá una duración de 60 minutos aproximadamente, el cual está conformado mediante 10 ítems.
3. La encuesta se realizará fuera de su horario de trabajo, en espacios coordinados con el informante.

Tu participación en el estudio es voluntaria, si usted no puede hacerlo, comunicar con un no; ya que no es obligatoria. Asimismo, se deja constancia, si en un momento dado no quieres continuar con la entrevista, no habrá ningún problema, o si no quieres responder alguna pregunta en particular de la guía no habrá problemas

Esta información será confidencial, esto quiere decir que no diremos a nadie sobre tus respuestas, solo sabrán las personas que forman parte del equipo de estudio.

Por la participación en esta actividad, no involucra pago, beneficio en dinero u objetos materiales.

Si aceptas participar, te pido que marques con (✓) en el cuadro de abajo, y coloca tu nombre, caso contrario no colocar nada.

Si quiero participar.

Nombres y Apellidos:

Especialidad del participante:

-----

Fecha: ....de.....de 2022

Firma del participante

## Anexo 5. Declaración de los participantes



Facultad de Ciencias Humanas  
Escuela de Derecho

Facultad de Ciencias Humanas  
Escuela de Derecho

### DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, puedo contactar al correo electrónico ([IVASQUEZNR@AUTONOMA.EDU.PE](mailto:IVASQUEZNR@AUTONOMA.EDU.PE)- [ELAUREL@AUTONOMA.EDU.PE](mailto:ELAUREL@AUTONOMA.EDU.PE)) así como al teléfono (916444582 - 923931912)

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: [mbermudez@unmsm.edu.pe](mailto:mbermudez@unmsm.edu.pe) a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación.

### COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no nuestra participación.

**AUTORIZACION: (Sí)**

**MANUEL BERMUDEZ-TAPIA**

<http://orcid.org/0000-0003-1576-9464>

<https://scholar.google.es/citations?user=-A1YD0oAAAAJ&hl=es>

[https://civitas.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id\\_investigador=140233](https://civitas.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id_investigador=140233)

Lima, 22 de septiembre de 2022

**Facultad de Ciencias Humanas  
Escuela de Derecho**

**DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE**

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico** ([IVASQUEZN@AUTONOMA.EDU.PE](mailto:IVASQUEZN@AUTONOMA.EDU.PE) - [ELAUREL@AUTONOMA.EDU.PE](mailto:ELAUREL@AUTONOMA.EDU.PE)) así como al teléfono (916444582 - 923931912)

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: [negercaceres@gmail.com](mailto:negercaceres@gmail.com), a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. –

**COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE**

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

**AUTORIZACION: (SÍ)**

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SÍ) o colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



**AUTORIZACION: (SÍ)**

**NEGER CACERES CHIRINOS**

**DNI: 10148303**

Lima, 22 de septiembre de 2022

### DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, puedo contactar al correo electrónico ([ivana.eduderecho@gmail.com](mailto:ivana.eduderecho@gmail.com) - [elaurel@autonoma.edu.pe](mailto:elaurel@autonoma.edu.pe)) así como al teléfono (918444582 - 923931912).

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: [consultas.reategui04@gmail.com](mailto:consultas.reategui04@gmail.com) a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

### COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

**AUTORIZACION:** .....(SI) (NO)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SI) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



**AUTORIZACION:** .....(SI) (NO)

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: VALERIA DEL PILAR REATEGUI GARCIA**

Lima, 25 de noviembre del 2022



### DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, puedo contactar al correo electrónico ([ivana.eduderecho@gmail.com](mailto:ivana.eduderecho@gmail.com) - [elaurel@autonoma.edu.pe](mailto:elaurel@autonoma.edu.pe)) así como al teléfono (918444582 - 923931912).


Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: [anahisadazari2@gmail.com](mailto:anahisadazari2@gmail.com) a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

### COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

**AUTORIZACION:** .....(Si) (NO)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (Sí) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



**AUTORIZACION:** .....(Si) (NO)

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: ANAHISA DAZARI FONSECA  
DELGADO**

Lima, 30 de noviembre del 2022

### DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico** ([ivana.eduderecho@gmail.com](mailto:ivana.eduderecho@gmail.com) - [elaurel@autonoma.edu.pe](mailto:elaurel@autonoma.edu.pe)) así como al teléfono (918444582 - 923931912).

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: [noep@gmail.com](mailto:noep@gmail.com) a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

### COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

**AUTORIZACION:** .....(Si) (NO)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (Sí) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



**AUTORIZACION:** .....(Si) (NO)

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: NOE PEDRO NAVARRO CHAVEZ**

Lima, 23 de noviembre del 2022

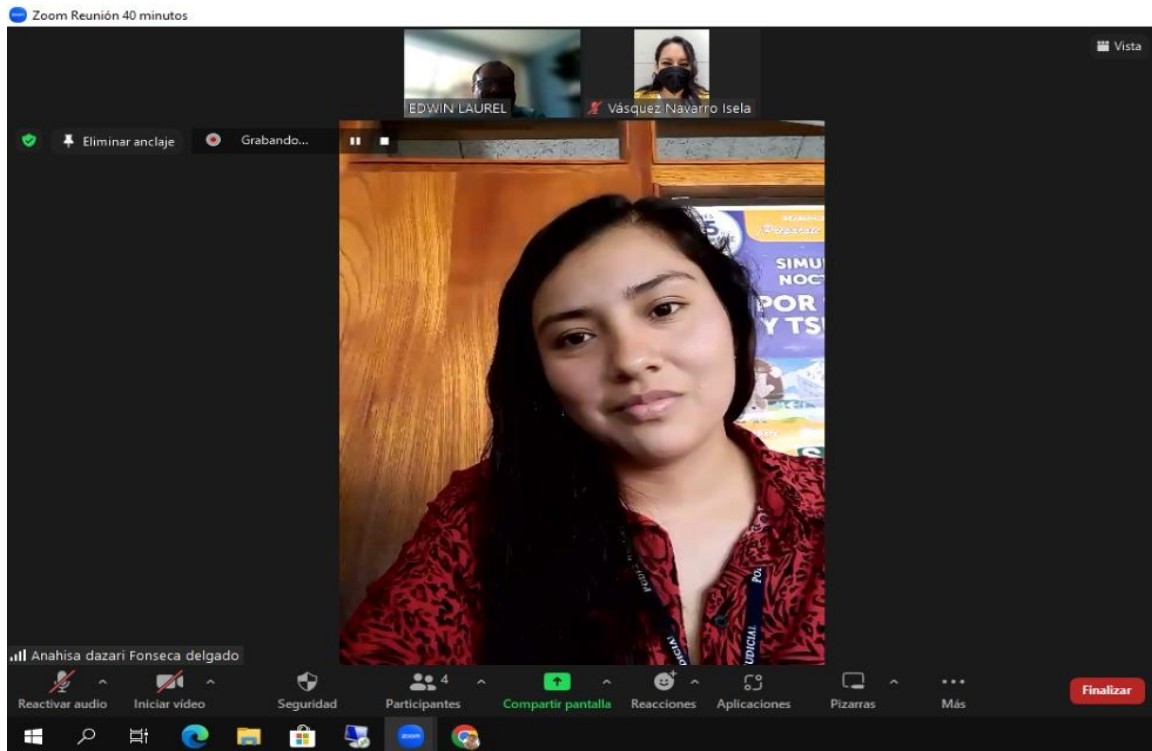
## Anexo 6. Fotografía de los sujetos entrevistados

### Fotografías de evidencias de entrevistas

#### DR. NEGER CACERES CHIRINOS



#### DRA. ANAHISA DAZARI FONSECA DELGADO



## DR. MANUEL BERMUDEZ TAPIA



## DR. NOE PEDRO NAVARRO



# Dra. REÁTEGUI

