



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

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

TESIS

EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL
OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTORES

CARLOS MARTIN ALMANZA MIO

ORCID: 0000-0001-7525-2710

ERELINDA SARVIA DAMAS PALOMINO

ORCID: 0000-0002-8669-7261

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO

ORCID: 0000-0003-4835-0627

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS EN EL
ÁMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL

LIMA, PERÚ, MARZO DE 2022

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a nuestras familias que nos apoyaron en todo este proceso de la carrera, también a nuestro asesor quien nos apoyó y guio en todo el proceso de elaborar la tesis para poder culminar exitosamente con la carrera.

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos principalmente a dios por guiarnos en las decisiones que tuvimos que tomar con respecto a la carrera y por otro lado a nuestras familias que con su apoyo se pudo lograr todo.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| DEDICATORIA | 2 |
| AGRADECIMIENTOS | 3 |
| RESUMEN | 9 |
| ABSTRACT | 10 |
| INTRODUCCIÓN | 11 |
| CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | |
| 1.1. Realidad problemática..... | 14 |
| 1.2. Formulación del problema..... | 17 |
| 1.3. Objetivos de la investigación..... | 18 |
| 1.4. Justificación e importancia de la investigación..... | 19 |
| 1.5. Limitaciones de la investigación..... | 19 |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO | |
| 2.1. Antecedentes de estudios..... | 22 |
| 2.2. Bases teóricas y científicas | 30 |
| 2.3. Definición conceptual de la terminología empleada..... | 35 |
| CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO | |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación..... | 38 |
| 3.2. Población y muestra..... | 38 |
| 3.3. Hipótesis..... | 39 |
| 3.4. Variables - Operacionalización..... | 39 |
| 3.5. Métodos y técnicas de investigación..... | 41 |
| 3.6. Procesamiento de los datos..... | 41 |
| CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS | |
| 4.1. Análisis de fiabilidad de las variables..... | 43 |
| 4.2. Resultados descriptivos de las dimensiones con la variable..... | 43 |
| 4.3. Contrastación de hipótesis..... | 63 |
| CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | |
| 5.1. Discusiones..... | 66 |
| 5.2. Conclusiones..... | 67 |
| 5.3. Recomendaciones..... | 67 |
| REFERENCIAS | |
| ANEXOS | |

LISTA DE TABLAS

| | |
|----------|---|
| Tabla 1 | Operacionalización de la variable 1 y 2 |
| Tabla 2 | Resultado de, percepción del funcionamiento del sistema jurídico contractual de arrendamiento en el país, en época de pandemia |
| Tabla 3 | Resultado de, aplicación contractual del contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos |
| Tabla 4 | Resultado de, el Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario |
| Tabla 5 | Resultado de, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles |
| Tabla 6 | Resultado de, el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y la seguridad jurídica de los participantes en el contrato para salvaguardar el bien |
| Tabla 7 | Resultado de, el Estado debe evitar el desalojo |
| Tabla 8 | Resultado de, debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo |
| Tabla 9 | Resultado de, las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo |
| Tabla 10 | Resultado de, el desalojo desprotege a la familia |
| Tabla 11 | Resultado de, el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia |
| Tabla 12 | Resultado de, la posesión precaria es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino |
| Tabla 13 | Resultado de, es suficiente la extra conciliación para dar solución a la posesión precaria |
| Tabla 14 | Resultado de, cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble |
| Tabla 15 | Resultado de, cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial |

| | |
|----------|---|
| Tabla 16 | Resultado de, cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento |
| Tabla 17 | Resultado de, es necesario realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente |
| Tabla 18 | Resultado de, la falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble |
| Tabla 19 | Resultado de, la consensualidad del artículo 949 del Código Civil genera inseguridad jurídica |
| Tabla 20 | Resultado de, la seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes |
| Tabla 21 | Resultado de, la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista |
| Tabla 22 | Contrastación de la hipótesis general |
| Tabla 23 | Contratación de la hipótesis específica |

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 Resultado de, percepción del funcionamiento del sistema jurídico contractual de arrendamiento en el país, en época de pandemia
- Figura 2 Resultado de, aplicación contractual del contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos
- Figura 3 Resultado de, el Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario
- Figura 4 Resultado de, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles
- Figura 5 Resultado de, el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y la seguridad jurídica de los participantes en el contrato para salvaguardar el bien
- Figura 6 Resultado de, el Estado debe evitar el desalojo
- Figura 7 Resultado de, debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo
- Figura 8 Resultado de, las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo
- Figura 9 Resultado de, el desalojo desprotege a la familia
- Figura 10 Resultado de, el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia
- Figura 11 Resultado de, la posesión precaria es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino
- Figura 12 Resultado de, es suficiente la extra conciliación para dar solución a la posesión precaria
- Figura 13 Resultado de, cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble
- Figura 14 Resultado de, cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial

- Figura 15 Resultado de, cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento
- Figura 16 Resultado de, es necesario realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente
- Figura 17 Resultado de, la falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble
- Figura 18 Resultado de, la consensualidad del artículo 949 del Código Civil genera inseguridad jurídica
- Figura 19 Resultado de, la seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes
- Figura 20 Resultado de, la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista

EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020

CARLOS MARTIN ALMANZA MIO
ERELINDA SARVIA DAMAS PALOMINO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

El presente estudio estableció como objetivo general: Determinar, de qué manera se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar al ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020. Aunado a ello, se precisó que el problema surge por medio del incumplimiento del contrato, y que lo pactado por las partes en el contrato es ley para cada una de ellas, se sabe que el arrendador se encuentra en la necesidad de que se le restituya el bien que por derecho le corresponde y sin mencionar que se cumpla con lo pactado en el contrato, en caso de que la parte afectada no obtenga respuesta alguna, podrá iniciar una demanda judicial a fin de hacer valer lo establecido en el contrato. La metodología indica que se aplicó un estudio básico puro, un enfoque cuantitativo, un diseño correlacional, no experimental y transversal, por otra parte, para la recolección de datos se empleó la técnica de la encuesta al igual que el instrumento del cuestionario. Se concluyó que, el inicio de otro proceso diferente al instituido en el contrato acarrearía consigo pérdida de tiempo en la reposición del inmueble, ya que no se puede iniciar un proceso de desalojo por servicio precaria previa cláusula de desalojo, pues así haya fenecido el título que dio origen a la posesión del arrendatario este deviene en errado, ya que existe una cláusula dentro del mismo contrato de arrendamiento que instituirá los mismos efectos en la restitución del inmueble.

Palabras clave: contrato de arrendamiento, ocupante precario, proceso judicial, ley.

**THE CONTRACTUAL LEGAL SYSTEM OF LEASING AND THE PRECARIOUS
OCCUPANT IN LIMA SUR 2020**

**CARLOS MARTIN ALMANZA MIO
ERELINDA SARVIA DAMAS PALOMINO**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The present study established as a general objective: To determine, in what way the contractual legal system of the lease is associated with the reason of qualifying the precarious occupant in our current society in South Lima 2020. In addition to this, it was specified that the problem arises through the breach of the contract, and that what was agreed by the parties in the contract is law for each of them, it is known that the lessor is in need of restitution of the property that by right corresponds to him and without mentioning that it is fulfilled with what was agreed in the contract, in the event that the affected party does not obtain any response, they may initiate a lawsuit in order to enforce what is established in the contract. The methodology indicates that a pure basic study was applied, a quantitative approach, a correlational, non-experimental and cross-sectional design, on the other hand, for data collection the survey technique was used as well as the questionnaire instrument. It was concluded that the beginning of another process different from the one established in the contract would entail a loss of time in the replacement of the property, since an eviction process cannot be initiated due to precarious service prior to an eviction clause, since the title has thus expired. that gave rise to the possession of the tenant, this becomes wrong, since there is a clause within the same lease contract that will establish the same effects in the restitution of the property.

Keywords: lease, precarious occupant, judicial process, law.

INTRODUCCIÓN

El propósito del estudio ha sido determinar, de qué manera se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar al ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020. El problema que se aborda, se enfoca dada la consecuencia a este problema existente dentro de los procesos de desalojo en la dilatación del proceso afecta el derecho de propiedad de los dueños, el derecho a la libre circulación de bienes y la generación de la carga procesal que sofoca a los juzgados. En este sentido, el proceso de desalojo deviene como una sanción al arrendador ya que lo exige a seguir un trámite que resultara inservible, pues al cursar un aviso de conclusión al arrendamiento de plazo indeterminado deviene en precario se deberá iniciar un proceso de ocupación precaria el derecho que se disputara es el de posesión.

Entendiéndose que el problema subyace de un incumplimiento y que lo pactado por las partes en el contrato es ley para cada una de ellas, se sabe que el arrendador se encuentra en la necesidad de que se le restituya el bien que por derecho le corresponde y sin mencionar que se cumpla con lo pactado en el contrato, como por ejemplo la cláusula de desahucio que será materia de análisis del presente trabajo, determinar si formular acción civil de desahucio por vencimiento de contrato o iniciar un proceso por ocupación precaria es clave, puesto que debemos de tener bien clara la diferencia entre las dos; ya que mediante estas dos figuras pretendo analizar es la inserción de esta cláusula de desahucio y su posterior aplicación resulta más favorable para las partes en un proceso, como lo sería para el juzgador.

En cuanto a la estructura del estudio, se plasmaron los siguientes capítulos:

Capítulo I: En esta secuencia se estableció el planteamiento del problema, la situación problemática, la formulación del problema general y específicos, así como

el objetivo general y los específicos. Asimismo, se menciona la justificación e importancia del trabajo; del mismo modo, las limitaciones de la investigación.

Capítulo II: En esta secuencia se estableció el marco teórico, los antecedentes de investigación, las bases teóricas y científicas, además de la definición de términos básicos.

Capítulo III: En esta secuencia se estableció el tipo y diseño de investigación, la población e hipótesis, del mismo modo, se desarrolla las variables y su operacionalización, y los instrumentos utilizados en el trabajo de campo.

Capítulo IV: En esta secuencia se establecieron los resultados del trabajo, como la encuesta a abogados y especialistas en derecho.

Capítulo V: En esta secuencia se estableció a discusión de los resultados, las conclusiones y las recomendaciones basadas en las hipótesis.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática

Actualmente se celebran diferentes clases de contrato de compraventa, de prestación de servicios, trabajo de prácticas profesiones, de arrendamiento etc. En el sistema contractual del arrendamiento cuándo se celebra un contrato, siendo el más común, ya que se da cuando el propietario denominado el arrendador sede temporalmente un bien inmueble en adquisición al arrendatario por un tiempo determinado a cambio de un monto dinerario, en alternativa de un problema de falta de vivienda que existe en el país. A consecuencia de ellos se genera una obligación entre las partes de dar y de recibir a parte de ellos es que se crea normativas para que se establezca un equilibrio de las prestaciones entre el arrendador y el arrendatario para que se cumplan el acuerdo pactado entre ellos cuando celebraron el contrato de arrendamiento.

En ese sentido, el contrato de arrendamiento se da cuando el dueño de la propiedad, se obliga a el mismo a ceder su bien a un inquilino, por el tiempo para que este le de uso de un bien. El arrendatario, está obligado a pagar por su propia voluntad, el uso de la propiedad una cierta suma de dinero por la renta'. Así mismo el concepto realizado por otro jurista nos da otra explicación sobre el concepto de contrato de arrendamiento.

Cuando se menciona el término de arrendamiento se habla de la cesión a uso de una cosa por el plazo acordado y el pago de alquiler. Pero que, si se menciona que el fin de la propiedad es de disponer y usar de una cosa, se observa que el arrendamiento tiene la facultad de usar un bien inmueble a cambio que la otra persona le otorga al propietario una suma de dinero. El que se de su propiedad se denomina el arrendador, mientras el que ejerce la propiedad se denomina el arrendatario.

Si al cumplimiento del arrendamiento, el arrendatario continuó con la posesión del bien, este será dominado como un ocupante precario, o bien está en consentimiento hasta que el arrendador le solicite la devolución de bien inmueble. Es por eso que el código civil menciona es precario toda persona que posee un inmueble sin tener título o en caso contrario su título ha terminado, ahora bien, gracias a este término se puede dar paso a que haya un desalojo en una vía procedimental.

De ahí que, en la posesión precaria no se refiere a la posesión inmediata, ya que esto implicaría un título, en tanto que aquella no o mejor se requiere de un título que se tenía concluido, es por eso si alguien recibe el inmueble por citar un ejemplo mediante un contrato de arrendamiento donde se le considera al poseedor inmediato, ya que tiene el título que le otorga un privilegio para usarlo.

Por otra parte, se enfatiza que el precario es aquel que no tiene nexo con el propietario del bien inmueble. Por lo que, precario se denomina una persona cuando está al frente a alguien que tiene mejor derecho de poseer. Es todo aquel que posee una *res nullus* o mejor dicho un bien abandonado por el dueño, no es precario, porque poseedor originario.

En el sistema peruano el arrendamiento se encuentra definido dentro del Código Civil (1984) el cual mediante el apartado 1666 sostiene que: “El arrendador se obliga acceder provisionalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta establecida” (p. 280).

Así mismo, el Código Civil (1984) mediante su apartado 911, ha desarrollado al ocupante precario al manifestar que:

La posesión precaria se inicia cuando se ejerce sin título que lo avale o cuando este ha fenecido. Este artículo escribe la posesión precaria que es la que se ejerce sin título, o en su defecto este ya había fenecido. Se estipulan dos

supuestos, primero la ausencia del título, es cuando un poseedor ha entrado aun propiedad, y no tiene título que avale su posesión del bien; y, el Título Fenecido que es cuando el título que se le fue otorgado a caducado, también por una decisión judicial, rescisión, etc. (p. 179)

Se resalta la controversia que surge en las diversas normas vigentes que se encargan de regular los procesos de desalojo y en nuestra doctrina peruana por los criterios de los estudiosos de la materia. Además, cuando se da por culminado el contrato de alquiler y el arrendatario continuo en la propiedad sin cumplir su obligación de pago.

No obstante, el sistema nacional expresa que se le ha brindado protección integra a todos los arrendadores que dan en posesión de su propiedad a favor de un tercero con un contrato de arredramiento, por otro lado, se tiene que considerar que hoy en día hay tres leyes vigentes que regulan todos los procesos de desalojo en el Perú, las cuales dan inicio cuando se incumple con el contrato de alquiler, son desalojo por ocupante precario, por no cumplir con el pago del alquiler y en la culminación del contrato.

En ese sentido se ha causado una discrepancia en el derecho civil en la mara del sector Inmobiliario, en cuanto a los contratos de arriendas y el ocupante precario, aun mas con el problema se surgió este año raíz de la pandemia COVID-19, ya que el Estado peruano ha dispuesto que los arrendadores no pueden desalojar a los ocupantes precarios afectando la economía del arrendador.

La problemática surge cuando en el presente año se da inicio a una pandemia el mundo se vio en vuelto en incertidumbre a raíz de un virus llamado coronavirus Covid-19, dicha enfermedad llega a territorio peruano el mes de marzo. El presidente de la república Martin Vizcarra en una conferencia de prensa confirma que un

trabajador de LATAN dio positivo de la enfermedad Covid-19 dando inicio a una semana de incertidumbre aumentando los casos de contaminados, ya para el día 15 sábado de marzo del 2020, el presidente de la república anuncia estado de emergencia en todo el país, y anunciando la paralización económica del sector laboral pública y privada, sin mencionar aquellas personas que eran independientes.

Las consecuencias muchas personas que contaban con un trabajo se quedaron sin empleos, provocando que se abastecieran de productos de primera necesidad para su alimentación en lo que duraba la cuarentena, dejándolos sin dinero poder cumplir con su obligación hacia el arrendador, y perjudicando también a los arrendadores, porque también ellos generaban ingresos por dar en prestación su bien inmueble a cambio de un monto dinerario. Y por esa razón que el presidente a través de un comunicado relata que todas aquellas personas que estén habitando en una habitación alquilada estaría exentos del pago de alquiler, en la medida que dure la cuarentena, además los arrendadores no echar a sus arrendatarios si en caso estos no hayan pagado o estén como precarios en la vivienda, no podrían iniciar proceso de desalojo por las causales de incumplimiento de contrato, ocupante precario o falta de pago.

Es en ese sentido que una solución para este problema es el arrendatario y el arrendador realizarían un contrato de prestación de servicio, el cual el arrendatario se obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendador, entonces al realizar dicho contrato no se estaría incumpliendo con la obligación del contrato de alquiler, además que ambos estarían siendo beneficiados.

1.2. Formulación del problema

Según, Ramos (2015) manifiesta que: “Es indispensable plantear el tema en los términos de un problema al que se busca solución” (p. 109).

Del mismo modo, se exteriorizan el problema general y problemas específicos.

En ese sentido, Tamayo (2004) indica que:

El problema da inicio a la investigación. Asimismo, cuando el investigador se encuentra con una laguna teórica, dentro de una serie de datos conocidos, un hecho que no fue tocado por alguna teoría y también puede ser un acontecimiento que no se puede ubicar en las expectativas del campo de estudio. (p. 84)

Problema general

¿Cómo se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar el ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020?

Problemas específicos

¿Cuáles son los factores socio-económicos que se generan en el cuasi-propietario en Lima Sur 2020?

¿Cuáles son las consecuencias de la riqueza material que se generan con la inseguridad jurídica en Lima Sur 2020?

1.3. Objetivos de la investigación

Objetivo general

Determinar, de qué manera se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar al ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020.

Objetivos específicos

Analizar los factores del sistema jurídico que se generan en el ocupante precario en Lima Sur 2020.

Identificar las consecuencias de la riqueza material que se generan con la inseguridad jurídica en Lima Sur 2020.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

Esta secuencia investigativa, implica la fundamentación del porqué de la averiguación exponiendo sus causas. Mediante la justificación se debe demostrar que el análisis se justifica plenamente.

Por ello, la justificación radica en fundamentar el valor del problema de indagación y la necesidad de hacer el análisis.

Justificación teórica

Este estudio tuvo como fin dar a conocer que el contrato de arrendamiento regulado tiene como objetivo el planteamiento una solución al problema que existente en relación al contrato de arrendamiento en la disputa del término del plazo.

Justificación metodológica

Este estudio se analizó mediante un análisis estadístico para establecer el grado del problema a fin de explicar, predecir y proporcionar una posible solución a ello.

Justificación práctica

Los resultados de la pesquisa estuvieron basados en el ámbito de contrato; que servirá poder decidir la aplicación de la regla en la época y entorno. El contrato pasa a hacer indeterminado, hasta que el arrendador exija la devolución de su bien inmueble.

Justificación legal

Las disposiciones del Código Civil ponen de manifiesto la praxis del contrato de arrendamiento, así como el momento en que constituye la esencia del ocupante precario.

1.5. Limitaciones de la investigación

Entre las limitaciones de estudio se encontraron las siguientes:

Limitación temporal

El corto tiempo para el desarrollo del trabajo de indagación se cuenta con los materiales respectivos como las reglas, libros o artículos que alimentan nuestro marco teórico y se necesita hacer un estudio de cada información recaudada. De igual manera, la propia tesina aporta a la ciencia y que el lector se beneficie para que este logre utilizarla mediante ejemplos en futuros trabajos en el aspecto educativo.

Limitación económica

El medio económico para la ejecución del estudio no significo ninguna dificultad, por cuanto se dispuso con los recursos para desarrollar la investigación.

Limitación bibliográfica

El desarrollo del proyecto de tesis conto con numerosos precedentes internacionales como nacionales.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios

Antecedentes internacionales

Bernal (2019) en su informe final que refiere, el arrendamiento inmobiliario y el interés social en la ciudad de México. En donde se precisó que la vivienda es una necesidad fundamental del hombre, en virtud en torno a ella se ejerce la mayoría de actividades diarias de la familia, debido a la importancia de ello, ha sido considerada dentro de los problemas prioritarios en la agenda del gobierno desde varios años, a través de programas de vivienda sobre todo de interés social. Así mismo, una salida del arrendamiento de inmueble, figura jurídica que podría representar una posible solución a la problemática de la vivienda, desde hace años ha representado un problema dados los abusos en su momento, por parte de los arrendadores, que genero conflictos con los arrendatarios, que llevo a la creación de disposiciones especiales como los juzgados especializados para resolver estos conflictos. Finalmente, las disposiciones que regulan el arrendamiento de inmuebles de uso habitacional en la ciudad de México en su momento fueron incorporadas al derecho de orden público con el fin de proteger al arrendatario y generar una igualdad con el arrendador.

Maldonado (2018) en su trabajo de investigación que refiere, el contrato de arrendamiento y las causales de extinción dentro del régimen boliviano. En donde se concluyó que, El estado de Bolivia estuvo en la búsqueda de proporcionar una mayor seguridad hacia las personas que suscribían los contratos de arrendamiento, a fin de que las personas que arrendan estuvieran protegidas de ser desalojados en cualquier momento por el propietario, por lo que se promulgaron leyes como parte de una política de Estado con miras a proteger y tutelar a los sectores vulnerables en el tema

del contrato de arrendamiento. De ese modo el propietario del inmueble no podrá desalojar al ocupante bajo cualquier excusa.

Hita (2017) en su informe final que refiere, la contraventa y el arredramiento de vivienda. En donde se identificó la noción concreta del consumidor en el derecho interno la cual a raíz de un análisis a lo largo de su trabajo se llegó a establecer la siguiente conclusión, que la noción comunitaria, no tiene relevancia en el ámbito de protección en las personas jurídicas, sin alguna personalidad jurídica, en las actividades comerciales empresariales, también se pone en consideración que los contratos de arrendamiento de vivienda tienen que estar dentro del entorno de la publicidad, y que en las cláusulas de contrato deben contener expresamente la contradicción de la publicidad.

Ayuquina (2017) en su informe final que refiere, el traspaso de dominio y las repercusiones jurídicas. En donde el autor hizo mención sobre el desahucio al arrendatario por los efectos jurídicos y traspaso de dominio, ya que el pueblo ecuatoriano pese a que haya normas en la Carta Magna del Estado, y en la mención del art 30 determina que, toda persona tiene el derecho a tener un hábitat seguro, y a una vivienda adecuada y digna, sin embargo, se puede encontrar casos donde se vulneran las garantías de los contratos de arrendamiento de ley de Inquilinato. Así mismo, el trabajo de investigación dio como conclusión que, surge la estrategia de elaborar mecanismos de sociabilizar los derechos y obligaciones por la necesidad de legalizar los contratos de arrendamiento en las dependencias correspondientes, para que así se pueda garantizar los contratos, además de esta manera se podría observar el correcto cumplimiento y la aplicación de las leyes. Finalmente, en la aplicación de la norma dirigida al inquilinato es importante que haya un cambio al respecto del cumplimiento en los medios de prueba, que protegen los derechos sometidos atreves

de un juicio por las partes, y no dirigida a una persona sin las herramientas para defenderse de la otra persona cuando esta desee apelar por parte del inquilino por no poseer algún documento legal o el dinero para poder seguir con su defensa.

Pañora (2017) en su informe final que refiere, la posesión, y la protección jurídica. En donde se enfatizó los objetivos de la investigación que refieren las causas del porque se produjo la posesión de los bienes raíces y los barrios informales e ilegales en el distrito de Quitumbe (Ecuador), las cuales adolecen de regularizaciones en los barrios, además la falta de los servicios básicos. Se concluyó que las causas principales que dan cabida al tráfico e invasión de tierras, se deben a la falta de ingresos económicos, al aumento de la población y a la migración interna. En ese sentido una mayor parte de la población considera que la carencia de legalización de los bienes inmuebles no hace más que acontecer una inseguridad jurídica y social en el sector de Quitumbe (Ecuador).

Flores (2016) en su informe final sobre, el proceso de desalojo y los tramites jurisdiccionales. En donde se concluyó que, la estructura del nuevo Código Procesal Civil es sumamente esencial, por cuanto, en los procedimentales de desalojo y demás aspectos procesales se resuelve en forma oportuna, siendo que la nueva normativa procesal contribuye a la disminución de la carga procesal.

Ramírez (2016) en su informe final que refiere, el régimen hacendario y el arrendamiento de bienes inmuebles. En donde se hizo mención al ámbito mexicano, el cual tuvo como principal fuente de ingresos económicos la industria petrolera. Así mismo, esta dependencia se incrementó con la expropiación de la infraestructura petrolera a finales de la década de 1930, la empresa estatal de petróleos mexicanos, conocida por sus siglas PEMEX, tuvo el monopolio de la perforación y extracción de los pozos petroleros y otros hidrocarburos, cediendo a otras industrias, principalmente

extranjeras, la fabricación de productos derivados del petróleo. Finalmente, el estado tiene como fin último garantizar el bien común de sus gobernados, por lo que requiere de una hacienda pública, que se constituye tanto por las fuentes de ingresos fiscales y no fiscales, así como fortalecer las unidades administrativas encargadas de recaudar los mismos.

Valdez (2016) en su informe final que refiere, el contrato de arrendamiento y los procesos judiciales. En donde se estableció que, el contrato de arrendamiento el cual tiene como pauta dar por terminados los juicios especiales de arrendamiento los cuales se llevan a cabo mediante el juicio sumario civil y la finalidad del tema es conocer cuando empezaron a originar los conflictos derivados de este y como fue el gobierno en su momento de apoyo para la solución de conflictos. Así mismo, se podrá observar que los juzgados civiles incrementaron derivados de los conflictos del arrendamiento y un gran número de juicios dentro de los juzgados, la carga procesal disminuye un poco y se dividiera el trabajo entre los nuevos juzgados a fin de dar mejor solución a estos asuntos. Finalmente, el contrato de arrendamiento, algunas veces tendrá diferentes palabras, pero siempre será el mismo significado, una acepción de palabra arrendar podría ser alquilar un bien inmueble, entonces no importa la forma que encontremos en un diccionario o libro siempre y cuando la esencia sea la misma.

Avilés (2016) en su informe final que refiere, los contratos de compraventa, arrendamiento y el proceso jurisdiccional. En donde se precisó que, la información es escasa en cuanto al gobierno y la justicia en España, hablando de derecho civil, el conocimiento se vuelve más escaso, si tratamos de buscar información sobre los contratos de compraventa o arrendamiento. Así mismo, es necesario entender los contratos como una historia que sufre los pequeños cambios a través de los siglos;

desde los romanos, solo basta con acercarnos a las obras de la literatura clásica, los problemas de hace cientos de años, siguen siendo los problemas de la actualidad. Finalmente, los juristas o historiadores, deben acudir a los archivos de los casos jurídicos que han sido vistos en distintas épocas y lugares para ampliar los conocimientos, mejorar la forma de hacer justicia y nuestro conocimiento del derecho, inclusive cambiando la forma de resolver basada en la rigidez de un código, a un sistema que busque la paz y justicia.

Tamayo (2015) en su informe final que refiere, la rebeldía del arrendatario y sus efectos jurídicos. En donde se concluyó que, según las pesquisas del desahucio por culminación del plazo de arriendo, el cual se denomina como una petición de desocupación y entrega del bien alquilado, ello viene a ser un acontecimiento, en el cual la recuperación del bien arrendado por terminación de plazo se dificulta a causa del formalismo que hay que llevar adelante, siendo una litis que debe ser resuelto mediante la vía judicial.

Quilumbaquin (2013) en su informe final que refiere, el incumplimiento del contrato de arrendamiento y la intervención del sistema judicial. En donde se expresa que se estableció la metodología cuantitativa para determinar la aplicación del contrato de arrendamiento y sus efectos jurídicos en nuestra legislación, la falta de su cumplimiento y el enfoque cualitativo para la aplicación de encuestas. Por último, se determinó que, las principales conclusiones indicaron que el Código Civil ecuatoriano se manifiesta sobre los contratos de arrendamientos, determinando quienes tienen la posibilidad de realizar contratos, además cuales son los elementos necesarios para su celebración, así mismo se tiene que respetar la ley de Inquilinos de cánones arrendaticios en los bienes de los inmuebles donde se tiene que dar el 10% al avalúo municipal.

Antecedentes nacionales

Díaz (2019) en su informe final sobre, nulidad de un acto jurídico y el proceso de desalojo. En donde se concluyó que, según los fundamentos facticos y jurídicos, determinan que los operadores de justicia deben ceñirse a ellos y sobre todo a la ley para determinar sin los litigios que refieren la materia de la propiedad, corresponde establecer la nulidad de acto jurídico o la puesta en marcha del proceso de desalojo.

Soto (2019) en su informe final que refiere, el proceso de desalojo y la ley N° 30201. En donde se estableció que, uno de los problemas de mayor incidencia se da por el incremento de aquellas personas que no cumplen con sus obligaciones de pago que son provocadas cuando se firma un contrato de arrendamiento, de ahí que, simultáneamente al finalizar el contrato de arrendamiento algún otro motivo para dar por culminado el contrato, acomoda al arrendador para que solicite del bien inmueble entregado de buena fe al arrendatario. Asimismo, la legislación jurisdiccional otorga varias alternativas para resolver este tema, primeramente, se puede recurrir a un proceso de reivindicación el bien inmueble, por último, se solicita el desalojo por mandato judicial. Sin embargo, para ofrecer un mecanismo que acelere las solicitudes de desalojo, el legislador introdujo la Ley N° 30201, teniendo como base la figura cláusula de allanamiento futuro.

Chávez (2018) en su informe final que refiere, el contrato de arrendamiento y los términos legales. En donde se aplicó un estudio no experimental y de carácter transversal. Así mismo, se concluyó que, la significancia del temperamento jurídico de saneamiento guarda su fundamento en que su realización es determinante para cumplir el contrato, de manera que se debe garantizar el cumplimiento del arrendador con su obligación principal donde se le permitiera que el arrendatario el uso y disfrute de la propiedad temporalmente.

García (2017) en su informe final que refiere, la cláusula de desahucio y el proceso de desalojo. En donde se estableció que, la cláusula de desahucio otorga una mayor solución frente a la devolución del inmueble desde el momento en que el contrato de arrendamiento de plazo determinado se da por concluido, pues en tal sentido se puede aplicar lo establecido en la ejecución de la acción de desahucio, la cual es denominada como desalojo por vencimiento de contrato, en tal sentido puede dar inicio al proceso luego de 6 días. Así mismo, estos procesos de desalojos, puede ser visto por parte del arrendador como un castigo, porque se solicita al justiciero la tutela efectiva sobre el pedido de un derecho que se le está deteriorando, no solo a los arrendadores, sino también a los órganos de justicia del estado; por no resuelve de forma eficaz la situación de ocupante precario, teniendo grandes pérdidas económicas al arrendatario generando de esa forma un desbalance a la esfera patrimonial.

Hernández (2017) en su informe final que refiere, desalojo en contexto de ocupación precaria y las disposiciones legales. En donde se concluyó que, las diferentes cortes del Perú los magistrados resuelven las diferentes controversias en relación al ocupante precario, es por ellos que los jueces de la Corte Suprema estuvieron en la obligación de enumerar ciertos supuestos en la aplicación del correcto análisis, siendo así que no es considerado como *numerus clausus*, aunque este pareciera.

Méndez (2017) en su informe final que refiere, la falta de inscripción registral y la inseguridad jurídica. En donde se estableció que, la inseguridad jurídica está originada porque las personas no registran sus contratos de arrendamiento. Por lo que, se hace indispensable que el legislador plantea la reforma de los apartados 1708,

1135, 2014 y 2022 del Código Civil, esto es a fin de que el arrendatario no pierda su posesión cuando es víctima.

Vásquez (2017) en su informe final que refiere, el proceso de desalojo y el incumplimiento del contrato. En donde se concluyó que, hasta el momento no se cuenta con una coherencia entre los preceptos jurídicos que regulan el proceso de desalojo, sobre todo que las directrices no han proporcionado solución alguna al arrendador, ni mucho menos ha proporcionado seguridad de la recuperación de su inmueble en un tiempo oportuno.

Amaya (2016) en su informe final que refiere, el vencimiento del contrato de arrendamiento y los plenos jurisdiccionales. En donde se estableció que, el cuarto pleno, ha manifestado diferentes puntos de vistas, algunos catedráticos de la materia tenían posiciones muy iguales al cuarto pleno por la corte suprema, otros catedráticos daban mención que, al finalizar el contrato de arrendamiento, este no convertiría al arrendatario en ocupante precario, de acorde con lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil. Finalmente, se evidencio que, el IV pleno casatorio civil, ha deteriorado las disposiciones procesales, siendo el principio de celeridad procesal y economía, que principalmente perjudican directamente al arrendador, dilatando el proceso, mientras que el arrendatario pudiera ejercer impedimentos con el único fin de no devolver el bien inmueble a favor del arrendador

Flores (2016) en su informe final, los derechos de posesión y propiedad y las repercusiones jurisdiccionales. En donde se concluyó que, las personas con derecho a posesión, a lo largo de la historia se han visto perjudicado su derecho, por personas maliciosas que ejecutaban actos maliciosos con miras a despojar del bien inmueble a quien se encontraba en él poseyendo. Por lo que, el sistema jurisdiccional mediante el cuarto pleno casatorio civil ha tenido que regular una serie de

disposiciones para establecer las directrices del derecho de propiedad y posesión de predios.

Castillo (2015) en su informe final que refiere, la culminación del contrato de arrendamiento y el ocupante precario. En donde se concluyó que, tanto la posesión precaria y la posesión ilegítima adquieren perspectivas distintas, por cuanto, tienen diferentes conceptos, además la posesión ilegítima se puede clasificar y se puede pedir una indemnización por los daños causados. Por otra parte, en lo que respecta el proceso de desalojo contra el arrendatario, se debe tener en cuenta al contrato de arrendamiento y a las directrices jurídicas.

2.2. Bases teóricas y científicas

Teorías del derecho

- **Teoría pura del derecho**

García (2001) puso de manifiesto que:

Para Hans Kelsen el derecho es un estudio que compara las instituciones jurídicas que han existido a lo largo de la historia. Ello es el resultado de investigaciones empíricas sobre el contenido de los órdenes sociales positivos. La ciencia jurídica elaborar normas de derecho teniendo en cuenta que estos actos coactivos tengan características de una sanción, que debe ser ejecutado cuando se cumple con la condición. (p. 23)

- **Teoría fundamentada**

Bénard (2016) hace mención que:

Los autores Glaser y Strauss indicaron que el investigador tiene que citar obligatoriamente los aspectos sobre las conversaciones o entrevistas, además que se tiene que incluir los segmentos de las notas realizadas, reconstruir los eventos, los casos de las personas, o dar hincapié a las palabras dichas por

los informantes. También si se quiere ganar la credibilidad en los lectores se sugiera haber trabajado a profundidad en el mismo campo de la materia. Lo que representa un gran desafío y se debe requerir numerosas revisiones y si es posible borradores para llegar a la sensación de realidad que pueda ser descrita en vivencia. Para que los lectores puedan sentir lo relatado, el investigador debe contar las experiencias que lo llevaron a sus conclusiones establecidas, el rango de eventos que el investigador realiza, cual grupo fue comparado a quienes o quien son los entrevistados, que persona hablo con el investigador. (p. 24)

- **Teoría tridimensional del derecho**

Casillas (2017) enfatizo que:

La teoría jurídica tridimensional señala los métodos que deben utilizarse para realizar la investigación, analizar el derecho desde la perspectiva de la dialéctica y vincularlo de manera gradual y permanente con los tres elementos, conformando así la integración de hechos, valores y normas. a la derecha. La teoría tridimensional del derecho radica en el estudio del derecho como norma, hecho y valor como tiempo y lugar específicos. (p. 19)

El contrato

El contrato representa la manifestación de voluntad entre dos o más individuos, con miras a crear, modificar o extinguir una relación jurídica una unión entre ellos, en una esfera Jurídica patrimonial. De ahí que, se sobreentiende que el contrato, es el acuerdo de voluntad de dos o más personas, y que de ello se producirá unas consecuencias jurídicas constitutivas, modificadas o extintivas. El fin del contrato es que se llegue a un acuerdo dando paso a la creación a una relación jurídica y como consecuencia deberes de obligaciones con una de las partes.

El contrato se menciona en la doctrina y en las normas peruana, se encargada de explicar que es el contrato, y en su explicación afirman que el legislador peruano ha optado por una teoría, la cual tiene una definición legal en el ámbito jurídico, ya que el Código Civil (1984) mediante su apartado 1351 pone de manifiesto que: “Todo contrato es con el acuerdo de dos o más personas para la creación, regulación, modificación o extinción de unas relaciones jurídicas” (p. 240).

En ese sentido el contrato se puede definir que es entre dos o más parte, a consecuencia de este genera una relación jurídica, tanto como para el derecho público y el derecho privado, que les permiten crear, modificar o extinguir un contrato.

Arrendamiento

El contrato de arrendamiento se puede definir que es un acuerdo de las voluntades de todas las partes, entre el arrendatario y arrendador, donde se obliga, al propietario, ósea el arrendador cede el uso temporal de su propiedad al arrendatario, por un monto dinerario justo, por el uso y disfrute del bien por el tiempo establecido por ellos.

De manera que, el contrato de arrendamiento se da cuando el dueño de la propiedad, se obliga a el mismo a ceder su bien a un aquilino, por el tiempo para que este le de uso de un bien. El arrendatario, se compromete a sanear por el uso de la propiedad una cierta suma de dinero por la renta.

Características del contrato de arrendamiento

Se presume que el contrato de arrendamiento no tiene semejanza a los contratos habituales, por cuanto, se afirma que reúnen ciertas características distintas de los demás contratos.

Contrato principal y accesoria

Un contrato principal se caracteriza porque es el contrato intendente porque permanece por sí misma sin la necesidad de otro acuerdo, ya que este no constituye una locación, mientras que las accesorias tienen como deber principal el cumplimiento del objeto principal.

Se denomina principal, ya que no depende de otro contrato. También se menciona que es independiente, se puede acordar convenciones accesorias como por ejemplo una cláusula de subarrendamiento o arrendamiento-venta, sin embargo, estas son independientes.

Contrato consensual

Estos contratos consensuales no son necesario de alguna documentación, solo basta el acuerdo de voluntades de las partes sobre a el monto a pagar por la habitación, para que se dé inicio al contrato de arrendamiento.

El arrendamiento es un contrato, el cual tiene un carácter consensual, que es sólo con el simple acuerdo de voluntad, a consecuencia de ellos, se genera obligaciones entre las partes; sin el exigir un requerimiento, sin mencionar a los contratos de naturaleza, se exige en entregar la cosa como requisito de formar del contrato.

Contrato oneroso

En los contratos de arrendamientos están susceptible a un pago económico el cual se mide su prestación y su contraprestación. De ahí que, se caracteriza de este contrato por ser oneroso, es por la medida que se implica tanto en las ventajas en los sacrificios para el arrendatario y el arrendador.

Contratos conmutativos

El contrato conmutativo desde que se firma se puede observar las consecuencias que conlleva, como las ventajas y los sacrificios por su celebración, y la duración de este se podría apreciar los beneficios que se produjo el contrato.

Las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento

Las partes que van a contratar y van a formalizar un contrato, que vendría a hacer el arrendador el dueño del bien inmueble que dará su propiedad al arrendatario este es una persona que alquilara un bien inmueble a una persona y que tomara posesión de la habitación.

El contrato es donde intervienen los sujetos el arrendador el dueño del propietario y el arrendatario quien vendría a ser el que entra en posesión de inmueble.

La forma de contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento tiene un carácter consensual, en nuestro código civil no indica que deba tomar alguna forma para que este correcto, solo se indica que se tiene que dar el consentimiento o el acuerdo de las partes, por otro lado, una de sus formas puede ser un acuerdo verbal, un documento privado o a través de una escritura pública.

El contrato es de carácter consensual, el cual para llegar a perfeccionarlo es con el solo acuerdo de voluntades y, en raíz de esto, se generará una obligación entre las partes.

La posesión

La posesión es el poder que tiene una persona para ejercer su dominio sobre una propiedad, para darle goce, uso y disfrute de manera provisional o permanente.

La posesión en el ámbito civil

Según el apartado 896 del Código Civil (1984) hace énfasis que: “Una posesión es el ejercicio del hecho de uno o más poderes inherentes al bien inmueble” (p. 177).

Este artículo da a entender que una persona el que tiene posesión de un bien, este puede ejercer los poderes de una propiedad a su favor.

Ocupante precario

Es aquel que utiliza el predio sin ningún título o en su defecto este ya ha fenecido, asimismo, este sigue ocupando la propiedad sin seguir con sus obligaciones con el propietario.

2.3. Definición conceptual de la terminología empleada

- **Ausencia del título**

Es cuando un poseedor ha entrado a una propiedad, y no tiene título que avale su posesión del bien.

- **Contrato consensual**

Estos contratos consensuales no son necesario de alguna documentación, solo basta el acuerdo de voluntades de las partes sobre el monto a pagar por la habitación, para que se dé inicio al contrato de arrendamiento.

- **Contrato oneroso**

En los contratos de arrendamientos están susceptible a un pago económico el cual se mide su prestación y su contraprestación.

- **Arrendamiento**

El contrato de arrendamiento se puede definir que es un acuerdo de las voluntades de todas las partes, entre el arrendatario y arrendador

- **Contrato de arrendamiento**

Se puede definir que es un acuerdo de las voluntades de todas las partes, entre el arrendatario y arrendador, donde se obliga, al propietario, ósea el arrendador cede el uso temporal de su propiedad al arrendatario, por un monto dinerario justo, por el uso y disfrute del bien por el tiempo establecido por ellos.

- **Finalidad del contrato**

La finalidad del contrato, consiste en la manifestación de la voluntad que es dirigida, directamente o reflexivamente en los efectos jurídicos, se manifiesta que se regula, modifica, crea o extingue la relación jurídica.

- **La posesión**

La posesión es el poder que tiene una persona para ejercer su dominio sobre una propiedad, para dale goce, uso y disfrute de manera provisional o permanente.

- **Principio de buen fe**

La buena fe se entiende que el contratante está actuando de manera correcta; y que este no lo va a defraudar y que todo será legítimo.

- **Título fenecido**

Es cuando el título que se le fue otorgado a caducado, también por una decisión judicial, rescisión, etc.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación

La investigación fue de tipo básica ya que tuvo como objetivo ampliar los conocimientos de las variables, sistema jurídico contractual del arrendamiento y ocupante precario; con el propósito de mejorar su aplicación en el ámbito jurídico social.

Por otra parte, el estudio estuvo plasmado en un enfoque cuantitativo, ya que se basa en la aplicación de la recolección de datos, cuya finalidad es demostrar la hipótesis y de esa forma también el análisis estadístico.

Diseño de investigación

El estudio aplico un diseño correlacional, ya que con ello se ejerció la función de medir y detallar las variables para determinar las dimensiones.

También se identificó un diseño no experimental em vista de que no se manipulo ninguna variable.

Adicionalmente se identificó un diseño transversal, ya que se recolecto información en un momento único.

3.2. Población y muestra

Población

Para la población de la investigación se ha tenido en consideración a abogados, fiscales y jueces del módulo de flagrancia de Lima Sur, quienes contribuyeron en la investigación para así poder determinar si realmente la prisión preventiva se está aplicando como última ratio.

Muestra

Se estableció un segmento de la población para determinar la muestra. Por ello, la muestra estuvo conformada por 33 expertos en la temática de estudio.

3.3. Hipótesis

Hipótesis general

H₍₁₎ Si el arrendatario pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable, entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagarían montos exorbitantes por dichos servicios, entonces ya no se estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.

H₍₀₎ Si el arrendatario no pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable y entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagaría montos exorbitantes por dichos servicios, entonces estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.

Hipótesis específicas

H₍₁₎ Si el arrendatario y el arrendador realizarían un contrato de prestación de servicio, el cual el arrendatario se obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendador, entonces al realizar dicho contrato no se estaría incumpliendo con la obligación del contrato de alquiler, además que ambos estarían siendo beneficiados.

H₍₀₎ El arrendatario y el arrendador no realizarían un contrato de prestación de servicio, el cual el arrendatario se obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendador, entonces al realizar dicho contrato no estaría cumpliendo con la obligación del contrato de alquiler.

3.4. Variables – Operacionalización

Se establecieron las siguientes variables:

Variable 1: Sistema contractual de arrendamiento.

Variable 2: Ocupante precario.

Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de la variable 1 y 2

| Variables | Definición Conceptual | Dimensiones | Indicadores | Ítems | | |
|---|--|--|--|-------------------|--|--------|
| V₁ Sistema jurídico contractual del arrendamiento | El contrato de arrendamiento se da cuando el dueño de la propiedad, se obliga a el mismo a ceder su bien a un inquilino. | Derechos fundamentales en el contrato de arrendamiento | Grado de afectación de los principios | 1, 2, 3 4,5 | | |
| | | | Ponderación de derechos fundamentales | 6 | | |
| | | Participación del Estado | Evitar el desalojo | 7 | | |
| | | | Renegociación de la renta | 8 | | |
| | | | | 9 | | |
| | | | Protección de los derechos de la familia | 10 | | |
| | | | | 11, 112 | | |
| | | | | 13 | | |
| | | V₂ Ocupante Precario | Es aquel sujeto que cuenta con la propiedad, pero que lo ejerce sin título alguno. | Posesión precaria | Titularidad del bien | 14 |
| | | | | | Proceso de desalojo por ocupación precaria | 15, 16 |
| Incertidumbre por inseguridad Jurídica | Finalización del contrato | | | 17 | | |
| | Fiabilidad de las pruebas | | | 18, 19 20 | | |

3.5. Métodos y técnicas de investigación

Métodos

Se aplicó el método hipotético- deductivo, siendo desarrollado ante la existencia del problema, creando una variedad de hipótesis, subsiguientemente para que sean explicadas hubo que recolectarse información desde el aspecto general hacia lo específico.

Técnicas

Se utilizó la encuesta para recoger y registrar datos por ser una técnica en la que el investigador reúne datos para procesarlos estadísticamente. En ese sentido se aplicó el instrumento del cuestionario, conteniendo preguntas de escala de Likert para que los encuestados expresen sus consideraciones.

3.6. Procesamiento de los datos

Luego de recolectarse la información necesaria mediante el cuestionario, se procesaron los datos mediante un software estadístico a fin de establecer la medición de las variables.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

4.1. Análisis de fiabilidad de las variables

Los resultados obtenidos han tenido una credibilidad, ya que se logró establecer la medición de las variables, y en consecuencia se contrastaron las hipótesis, dando respuesta a los objetivos, lo cual demuestra que el instrumento empleado es altamente confiable.

4.2. Resultados descriptivos de las dimensiones con la variable

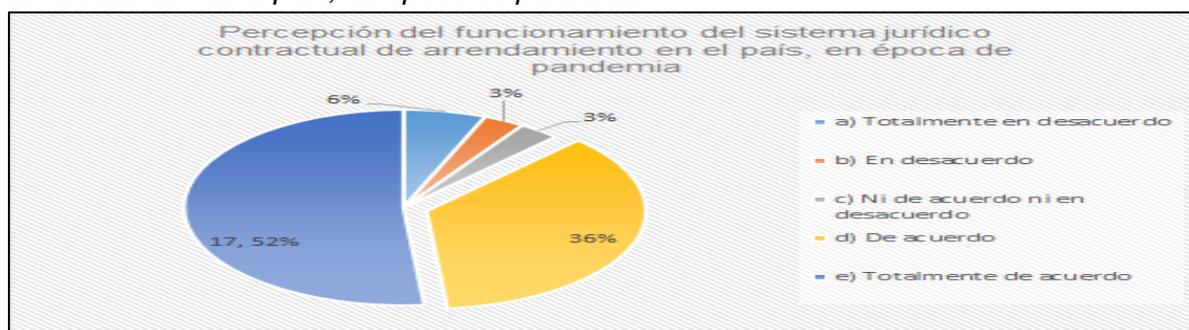
Tabla 2

Resultado de, percepción del funcionamiento del sistema jurídico contractual de arrendamiento en el país, en época de pandemia

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 9% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 | 3% | 12% |
| d) De acuerdo | 12 | 36% | 48% |
| e) Totalmente de acuerdo | 17 | 52% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 1

Resultado de, percepción del funcionamiento del sistema jurídico contractual de arrendamiento en el país, en época de pandemia



Interpretación

Los resultados del ítem analizado, determina un 52% de los colaboradores del estudio entre abogados y personal especializado que están totalmente de acuerdo con el funcionamiento del sistema jurídico contractual, el 36% señaló estar de acuerdo, el 3% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% afirmaron estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

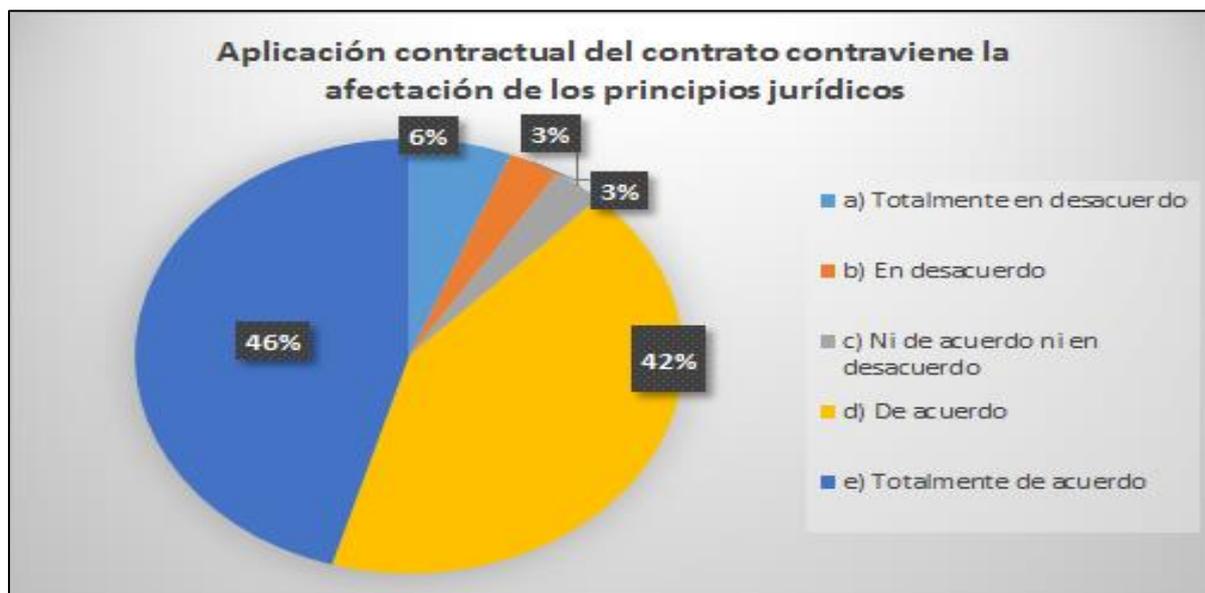
Tabla 3

Resultado de, aplicación contractual del contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 9% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 | 3% | 12% |
| d) De acuerdo | 14 | 42% | 55% |
| e) Totalmente de acuerdo | 15 | 46% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 2

Resultado de, aplicación contractual del contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos



Interpretación

En la tabla 3 y figura 2 se presentaron los resultados de la consulta acerca de la aplicación contractual si el contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos, el 46% de los colaboradores están totalmente de acuerdo que la aplicación contractual del contrato afecta los principios jurídicos del contrato de arrendamiento, el 42% señaló estar de acuerdo, mientras que el 3% indicaron no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% afirmó estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

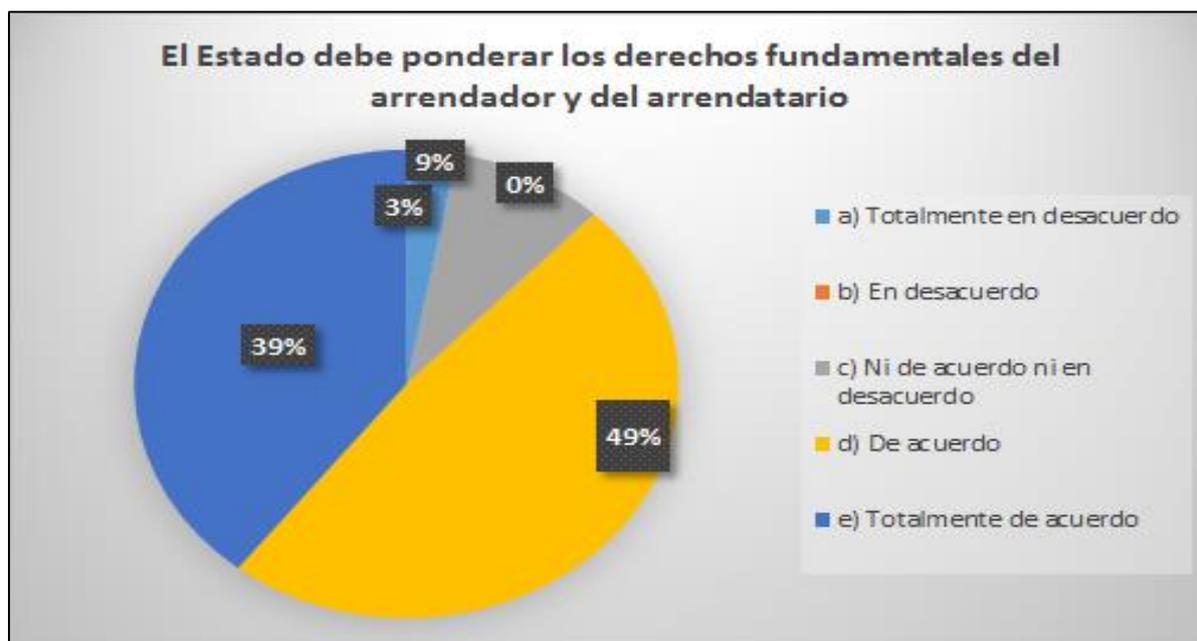
Tabla 4

Resultado de, el Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 1 | 3% | 3% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 3% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 3 | 9% | 12% |
| d) De acuerdo | 16 | 48% | 61% |
| e) Totalmente de acuerdo | 13 | 39% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 3

Resultado de, el Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario



Interpretación

En la tabla 4 y figura 3 se presentaron los resultados del nivel de impacto que se tiene si el Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario, el 39% de los colaboradores están totalmente de acuerdo que el Estado debe establecer mecanismos jurídicos para ponderar los derechos en ambas figuras, mientras que el 48% señaló estar de acuerdo, el 9% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 3% se encuentra totalmente en desacuerdo.

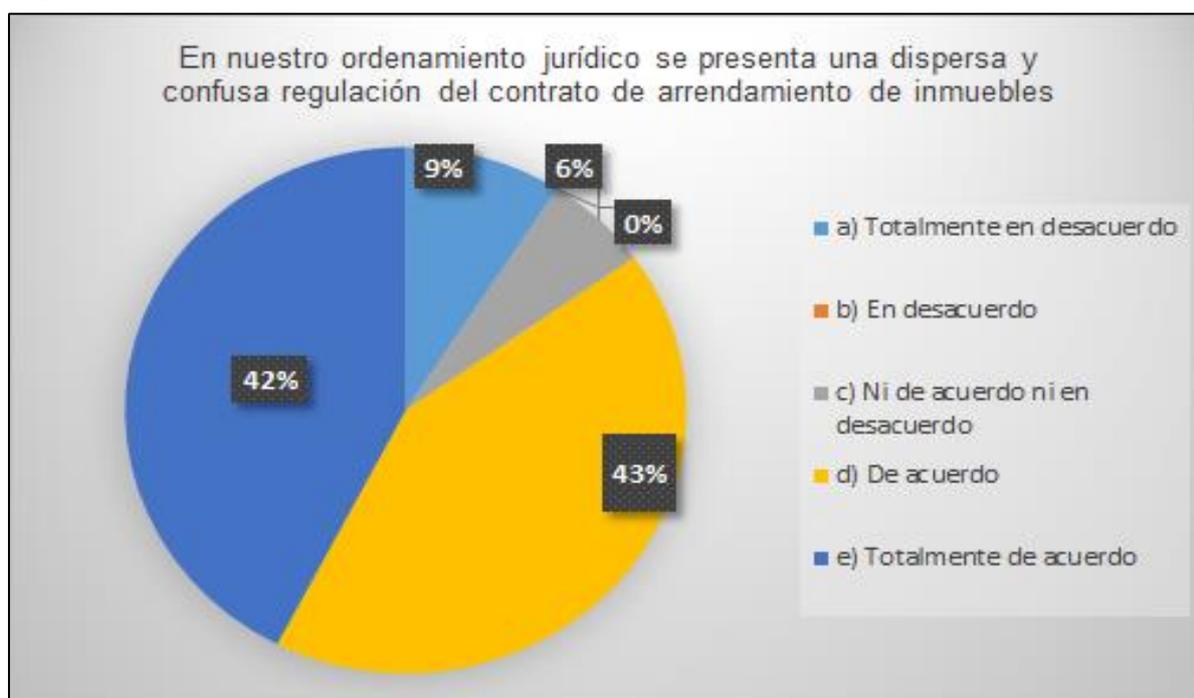
Tabla 5

Resultado de, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 3 | 9% | 9% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 9% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 2 | 6% | 15% |
| d) De acuerdo | 14 | 42% | 58% |
| e) Totalmente de acuerdo | 14 | 42% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 4

Resultado de, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmueble



Interpretación

En la tabla 5 y figura 4 los resultados obtenidos si en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles, el 42% de los colaboradores están totalmente de acuerdo con la percepción señalada, el 43% señaló estar de acuerdo, el 6% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 9% se encuentra totalmente en desacuerdo.

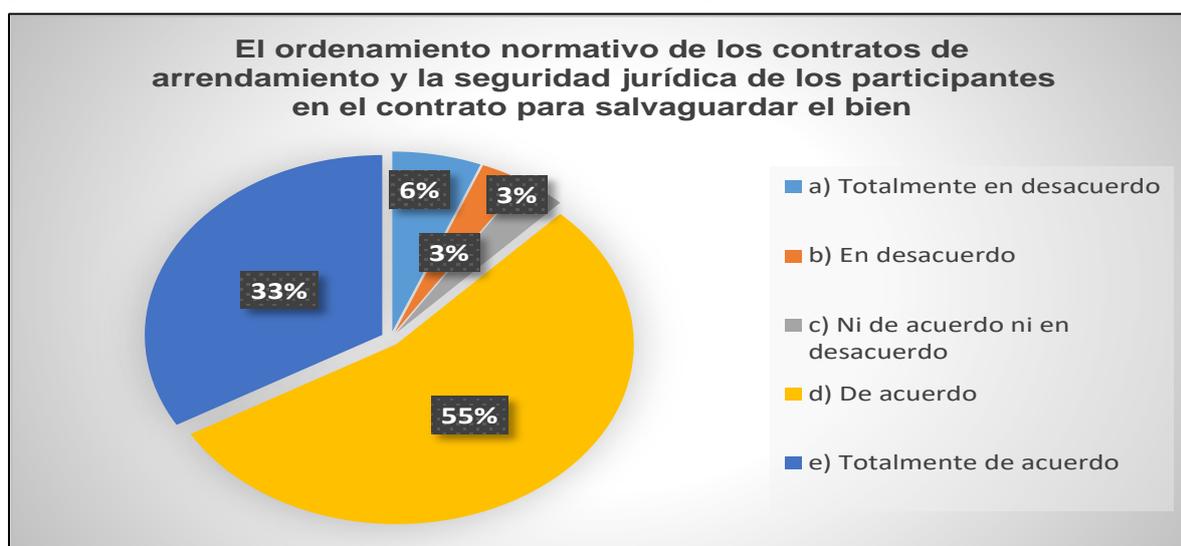
Tabla 6

Resultado de, el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y la seguridad jurídica de los participantes en el contrato para salvaguardar el bien

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 9% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 | 3% | 12% |
| d) De acuerdo | 18 | 55% | 67% |
| e) Totalmente de acuerdo | 11 | 33% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 5

Resultado de, el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y la seguridad jurídica de los participantes en el contrato para salvaguardar el bien

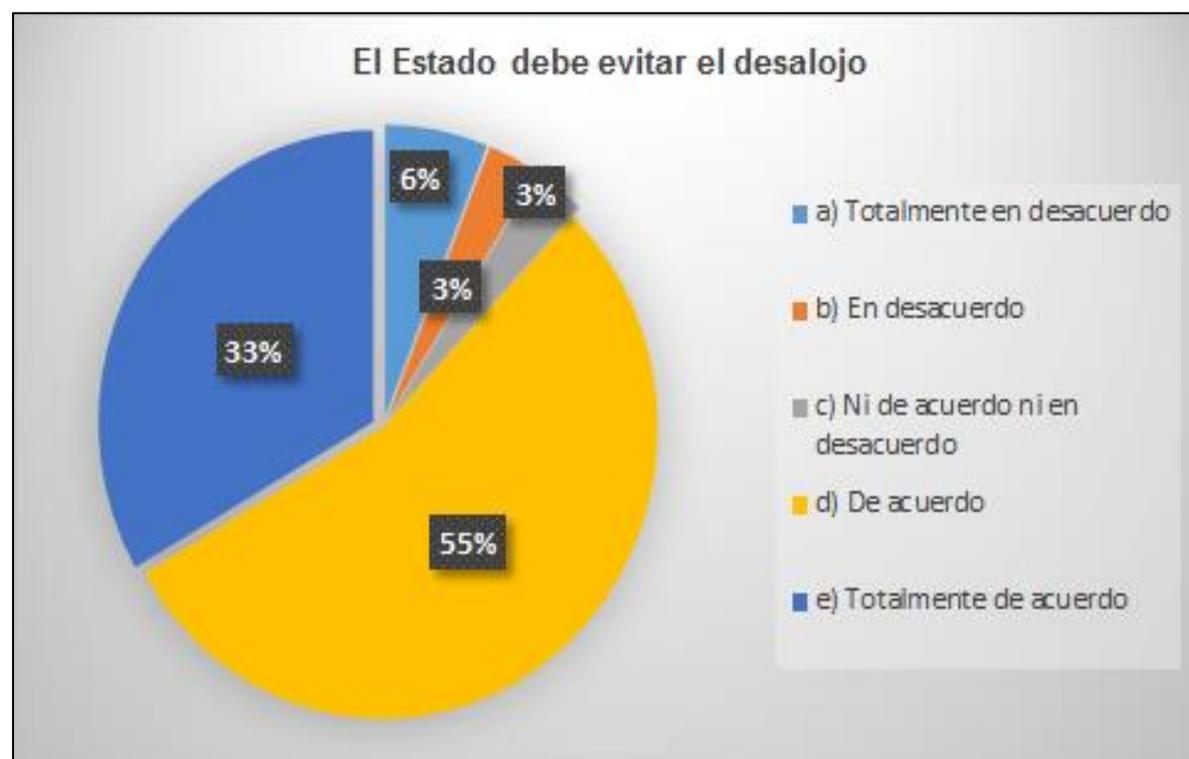


Interpretación

En la tabla 6 y figura 5 se presentan los resultados acerca de la percepción que tienen los colaboradores en el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y sus garantías de la seguridad jurídica; por ende se salvaguarda el bien, el 33% de los colaboradores están totalmente de acuerdo con el actual ordenamiento normativo, el 55% señalaron estar de acuerdo, el 3% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% afirmó estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 7*Resultado de, el Estado debe evitar el desalojo*

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 | 3% | 9% |
| d) De acuerdo | 16 | 48% | 57% |
| e) Totalmente de acuerdo | 14 | 43% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 6*Resultado de, el Estado debe evitar el desalojo***Interpretación**

En la tabla 7 y figura 6 se presentaron los resultados acerca de las acciones que debe tomar el Estado Peruano a través de los entes competentes para evitar el desalojo, el 43% de los colaboradores están totalmente de acuerdo, el 48% señaló estar de acuerdo, el 3% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

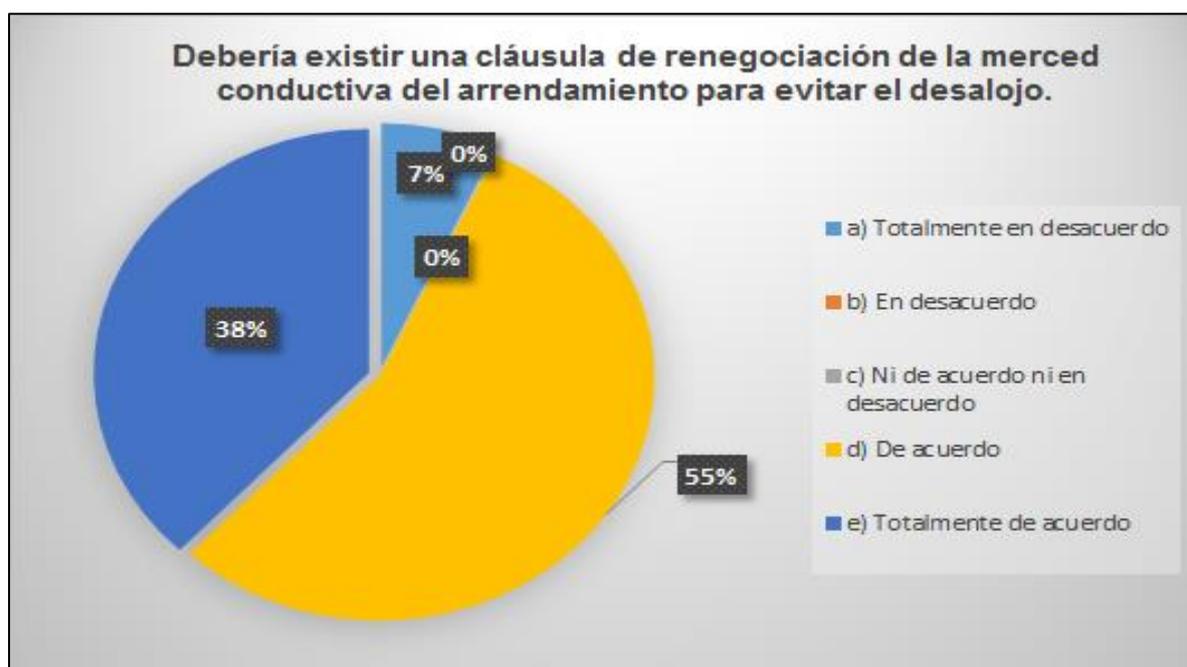
Tabla 8

Resultado de, debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0% | 6% |
| d) De acuerdo | 16 | 49% | 55% |
| e) Totalmente de acuerdo | 15 | 45% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 7

Resultado de, debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo



Interpretación

En la tabla 8 y figura 7 se presentaron los resultados acerca si debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo, el 45% de los especialistas encuestados estuvieron totalmente de acuerdo, el 49% señaló estar de acuerdo, el 6% se encontró totalmente en desacuerdo.

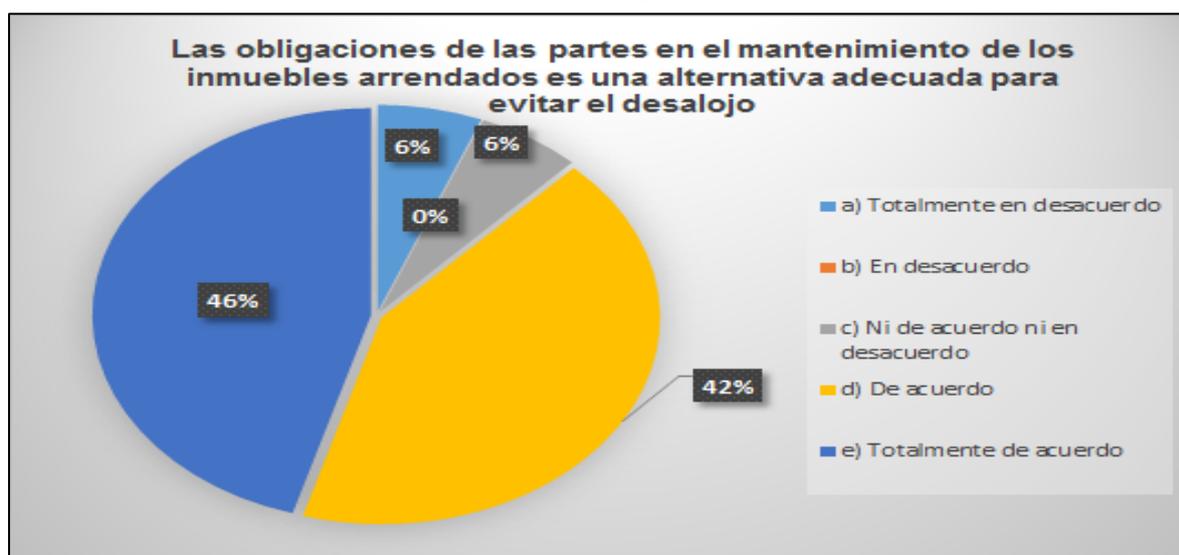
Tabla 9

Resultado de, las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 2 | 6% | 12% |
| d) De acuerdo | 14 | 42% | 54% |
| e) Totalmente de acuerdo | 15 | 46% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 8

Resultado de, las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo

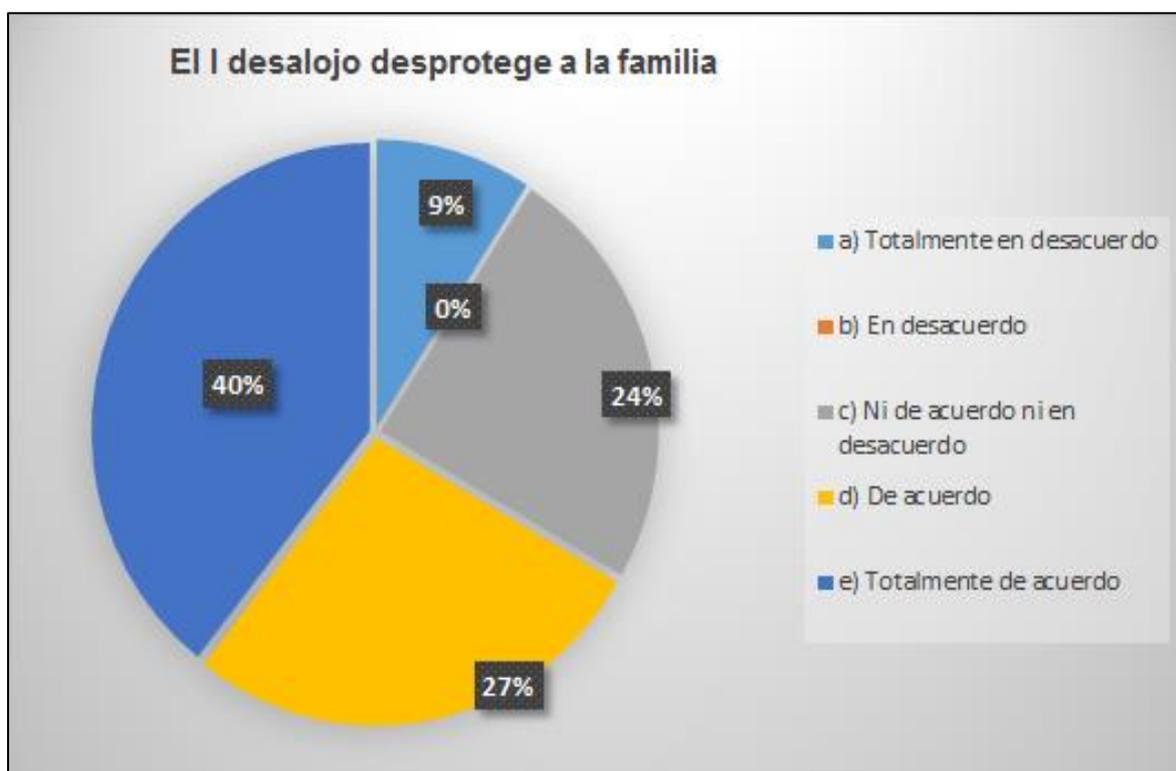


Interpretación

En la tabla 9 y figura 8 se presentaron los resultados acerca de las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo, el 46% de los especialistas estuvieron totalmente de acuerdo, el 42% señaló estar de acuerdo, el 6% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo. Por lo tanto, las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo.

Tabla 10*Resultado de, el desalojo desprotege a la familia*

| | f | % | fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 3 | 9% | 9% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 9% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 8 | 24% | 33% |
| d) De acuerdo | 9 | 27% | 60% |
| e) Totalmente de acuerdo | 13 | 40% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 9*Resultado de, el desalojo desprotege a la familia***Interpretación**

En la tabla 10 y figura 9 se presentaron los resultados acerca de la controversia existente si mediante el desalojo legal se estaría desprotegiendo a la familia, el 40% de los especialistas estuvieron totalmente de acuerdo que la situación de desalojo desprotege a la familia, el 27% señaló estar de acuerdo, el 24% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 9% se encuentra totalmente en desacuerdo.

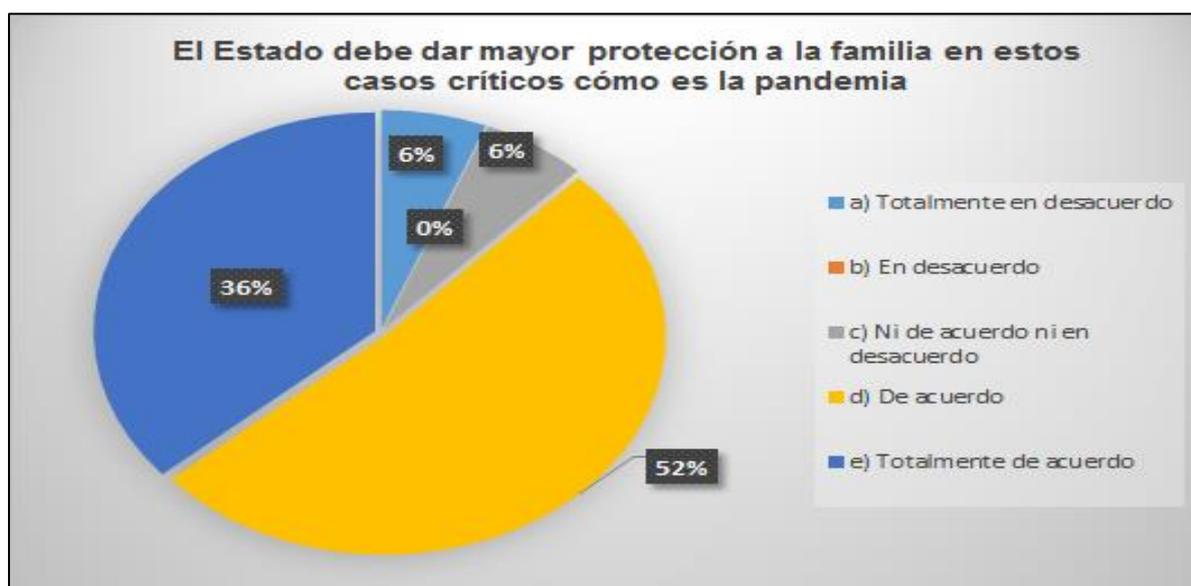
Tabla 11

Resultado de, el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 1 | 3% | 3% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 16 | 48% | 55% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 70% |
| e) Totalmente de acuerdo | 10 | 30% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 10

Resultado de, el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia



Interpretación

En la tabla 11 y figura 10 se presentaron los resultados obtenidos sobre si el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia, el 30% de los especialistas consultados están totalmente de acuerdo que la presencia del Estado debe ser mayor en este caso de la falta de vivienda para familias que se han visto afectadas por la pandemia, el 15% señaló estar de acuerdo, el 48% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 3% se encuentra totalmente en desacuerdo.

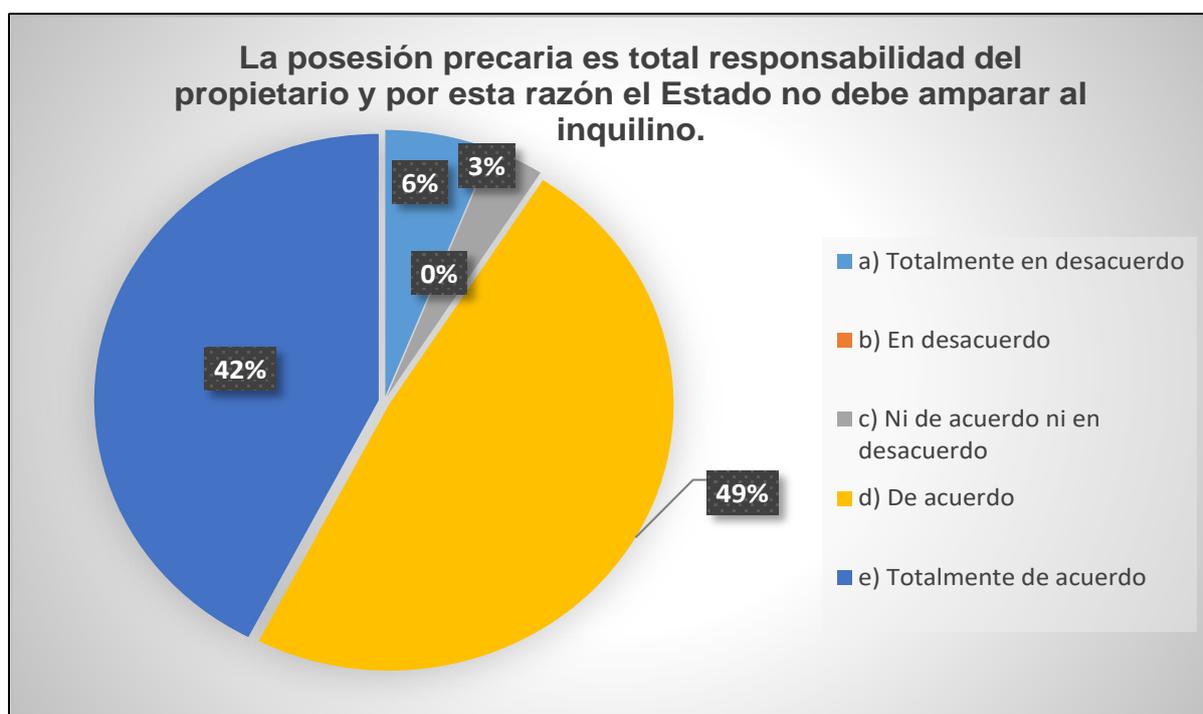
Tabla 12

Resultado de, la posesión precaria es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 0 | 0% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 | 3% | 9% |
| d) De acuerdo | 16 | 48% | 58% |
| e) Totalmente de acuerdo | 14 | 42% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 11

Resultado de, la posesión precaria es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino



Interpretación

En la tabla 12 y figura 11 se presentaron los resultados acerca del análisis de la posesión precaria, si esta es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino, el 42% de los especialistas consultados están totalmente de acuerdo, el 48% señaló estar de acuerdo, el 3% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

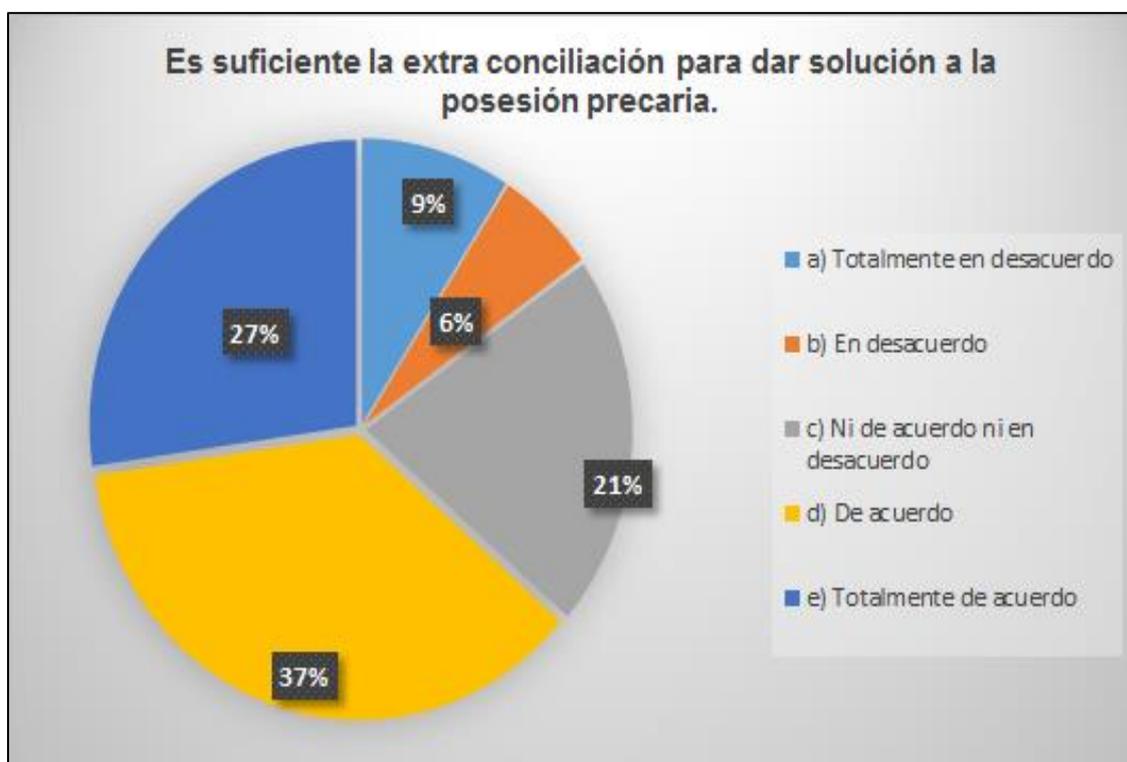
Tabla 13

Resultado de, es suficiente la extra conciliación para dar solución a la posesión precaria

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 3 | 9% | 9% |
| b) En desacuerdo | 2 | 6% | 15% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 7 | 21% | 36% |
| d) De acuerdo | 12 | 36% | 73% |
| e) Totalmente de acuerdo | 9 | 27% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 12

Resultado de, es suficiente la extra conciliación para dar solución a la posesión precaria



Interpretación

En la tabla 13 y figura 12 se presentaron los resultados acerca de la interrogante si la extra conciliación es un mecanismo para dar solución a la posesión precaria, el 27% de los especialistas están totalmente de acuerdo, el 36% señaló estar de acuerdo, el 21% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 9% se encuentra totalmente en desacuerdo.

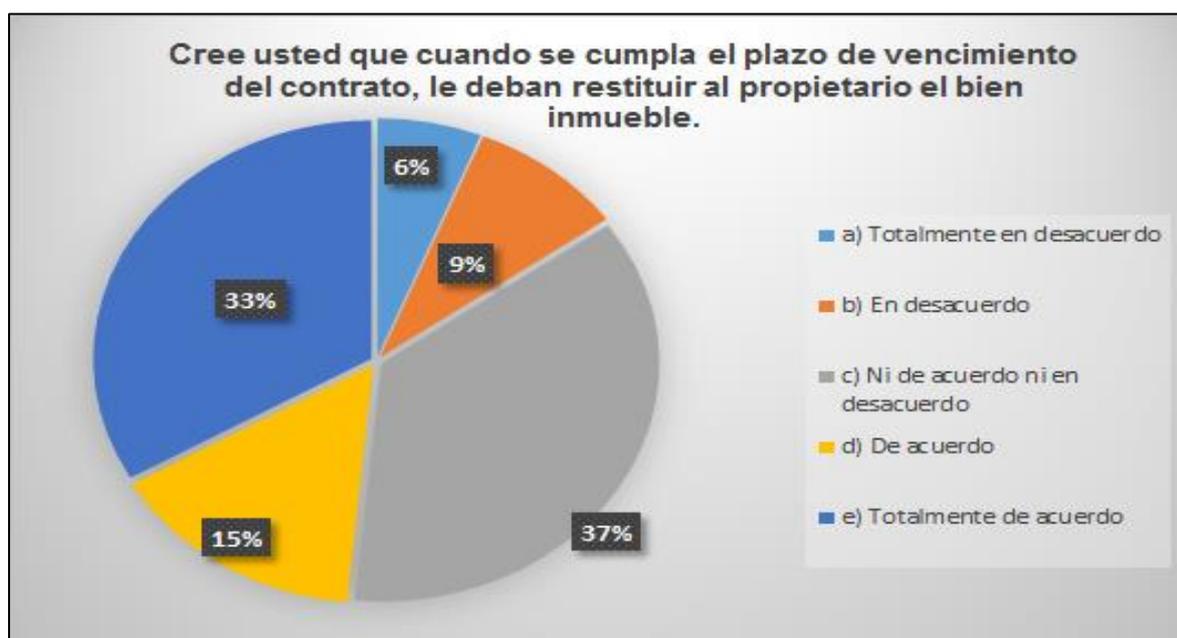
Tabla 14

Resultado de, cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 3 | 9% | 15% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 12 | 36% | 52% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 67% |
| e) Totalmente de acuerdo | 11 | 33% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 13

Resultado de, cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble



Interpretación

En la tabla 14 y figura 13 se presentaron los resultados acerca de si cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble, el 33% de los especialistas encuestados estuvieron totalmente de acuerdo, el 15% señaló estar de acuerdo, el 36% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% señalaron estar en desacuerdo y el 6% se encontró totalmente en desacuerdo.

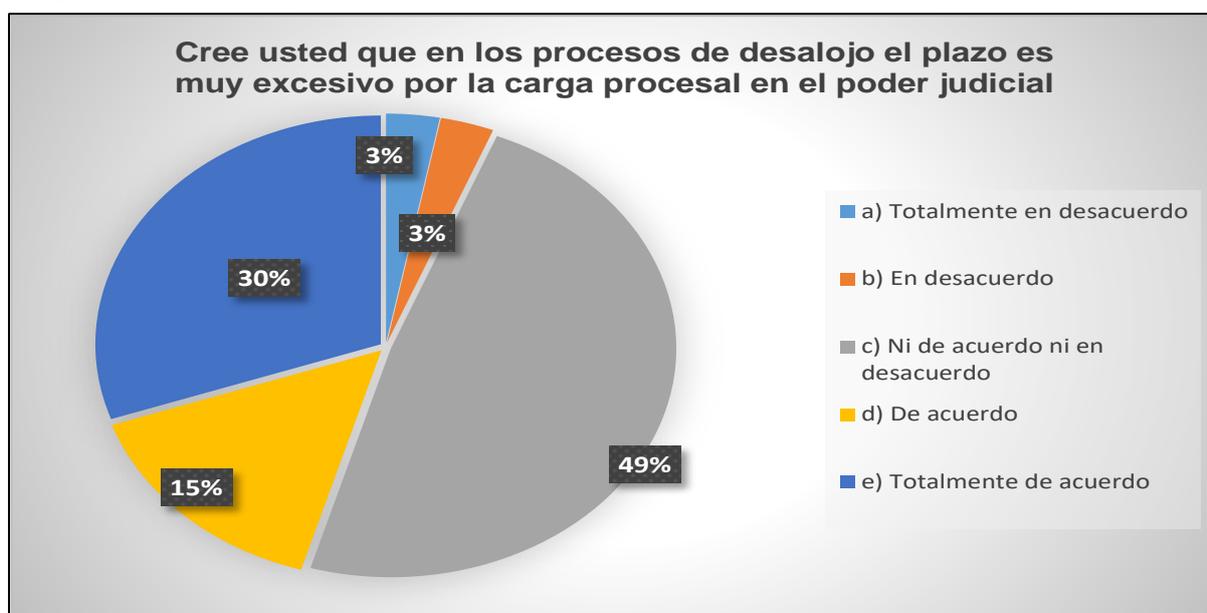
Tabla 15

Resultado de, cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 1 | 3% | 3% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 16 | 48% | 55% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 70% |
| e) Totalmente de acuerdo | 10 | 30% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 14

Resultado de, cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial



Interpretación

En la tabla 15 y figura 14 se presentan los resultados acerca de la interrogante si cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial, el 30% de los especialistas consultados están totalmente de acuerdo, el 55% señalaron estar de acuerdo, el 3% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% afirmó estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

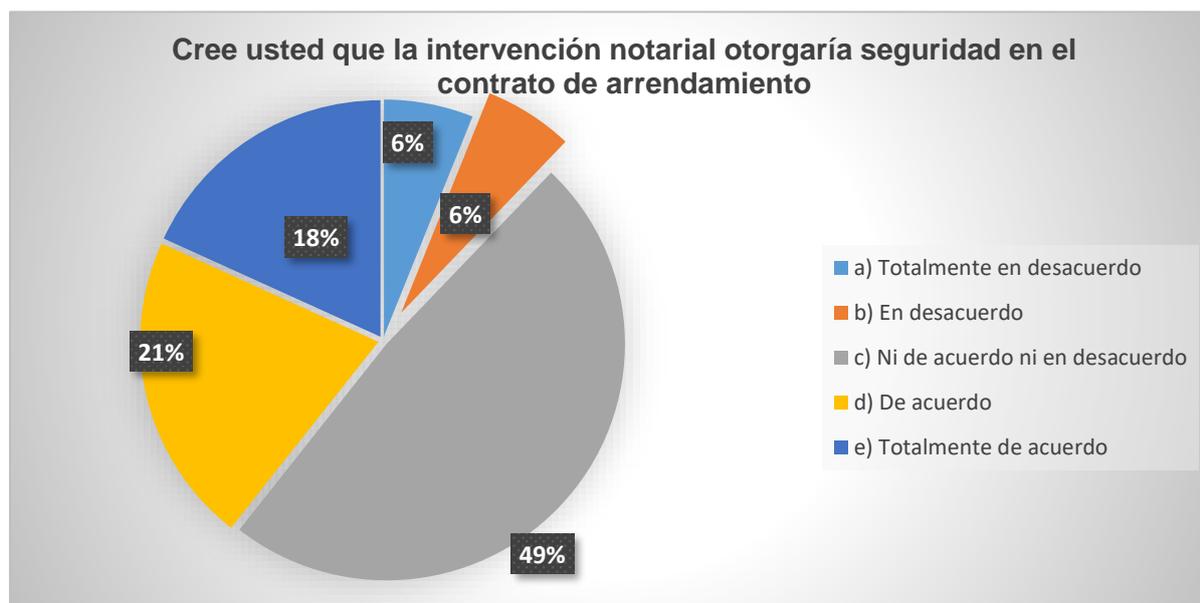
Tabla 16

Resultado de, cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 4 | 12% | 12% |
| b) En desacuerdo | 6 | 18% | 30% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 11 | 33% | 64% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 79% |
| e) Totalmente de acuerdo | 7 | 21% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 15

Resultado de, cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento



Interpretación

En la tabla 16 y figura 15 los resultados obtenidos acerca si cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento, el 21% de los especialistas consultados están totalmente de acuerdo que los contratos deben estar debidamente legalizados notarialmente por un notario público, el 15% señaló estar de acuerdo, el 33% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, y el 18% se encuentra totalmente en desacuerdo.

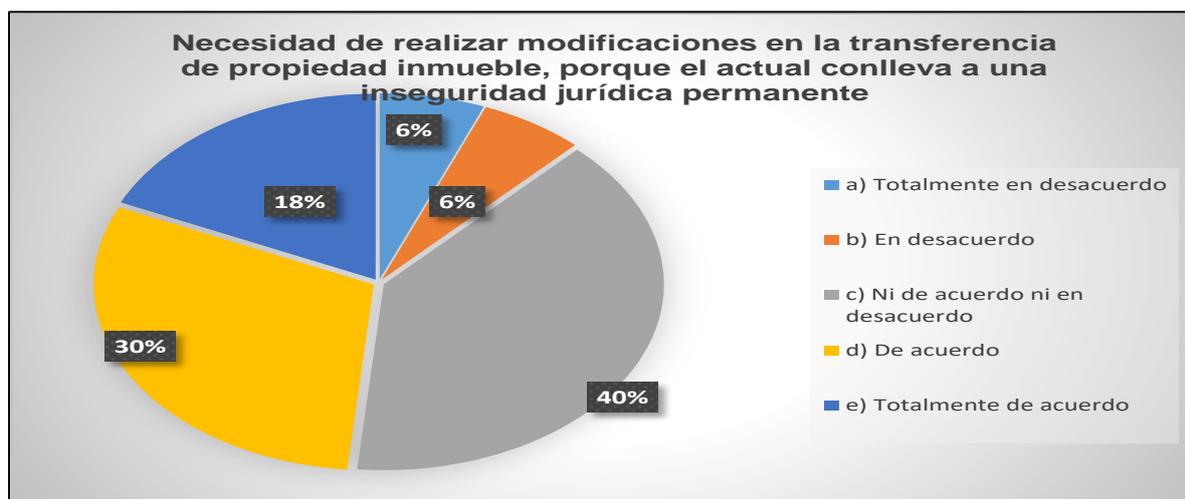
Tabla 17

Resultado de, es necesario realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 2 | 6% | 12% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 13 | 39% | 52% |
| d) De acuerdo | 10 | 30% | 82% |
| e) Totalmente de acuerdo | 6 | 18% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 16

Resultado de, es necesario realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente



Interpretación

En la tabla 17 y figura 16 se muestran los resultados obtenidos acerca de la interrogante enfocada en la necesidad de realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente, el 18% de los especialistas están totalmente de acuerdo con la necesidad de realizar ciertas modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, el 30% señaló estar de acuerdo, el 39% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% señalaron estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

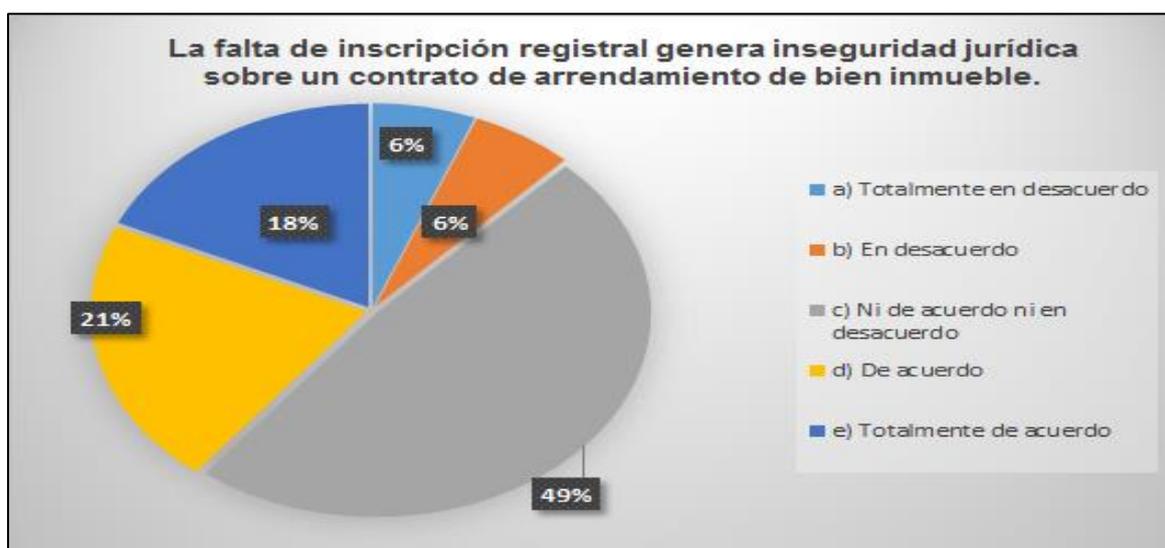
Tabla 18

Resultado de, la falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 2 | 6% | 6% |
| b) En desacuerdo | 2 | 6% | 12% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 16 | 48% | 61% |
| d) De acuerdo | 7 | 21% | 82% |
| e) Totalmente de acuerdo | 6 | 18% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 17

Resultado de, la falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble



Introducción

En la tabla 18 y figura 17 se muestran los resultados obtenidos acerca de demostrar si la falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el 18% de los especialistas encuestados están totalmente de acuerdo que la falta de inscripción registral es uno de los motivos que genera inseguridad jurídica, el 21% señaló estar de acuerdo, el 48% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% indicaron estar en desacuerdo y el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

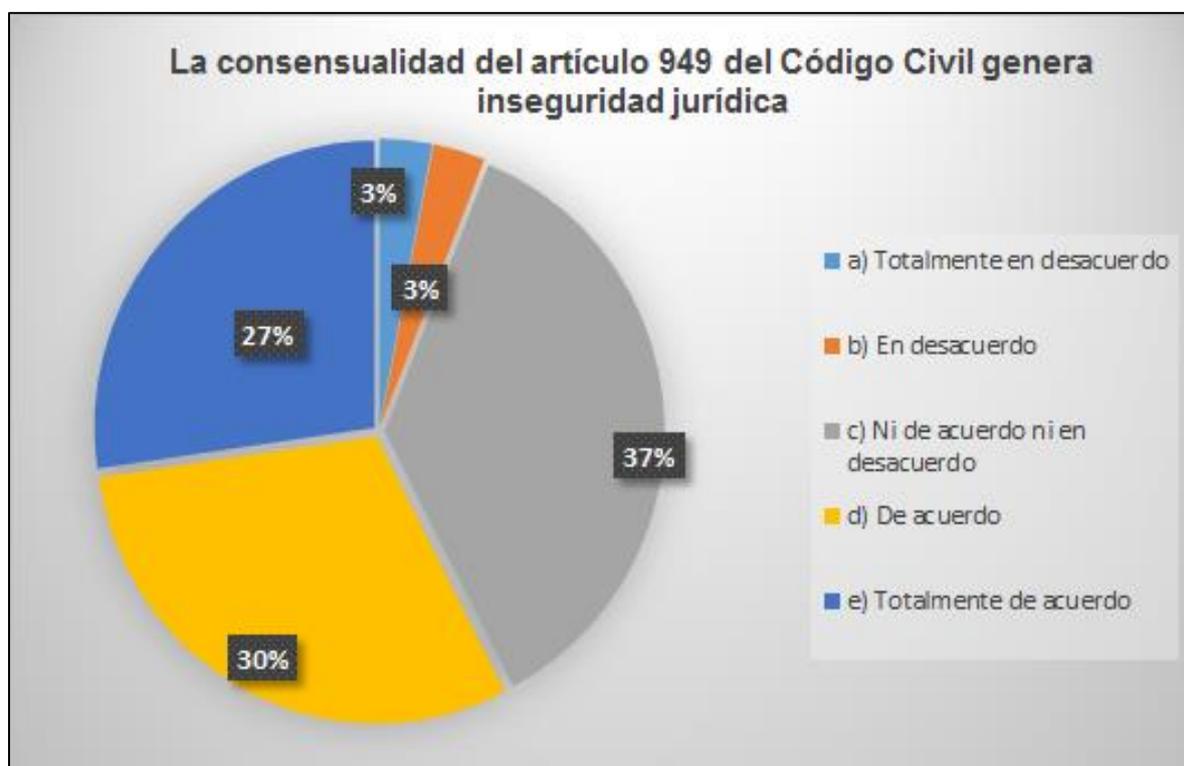
Tabla 19

Resultado de, la consensualidad del artículo 949 del Código Civil genera inseguridad jurídica

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 1 | 3% | 3% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 12 | 36% | 42% |
| d) De acuerdo | 10 | 30% | 73% |
| e) Totalmente de acuerdo | 9 | 27% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 18

Resultado de, la consensualidad del artículo 949 del Código Civil genera inseguridad jurídica



Interpretación

En la tabla 19 y figura 18 se presentaron los resultados obtenidos de la consensualidad del artículo 949 del Código Civil que genera inseguridad jurídica, el 27% de los especialistas están totalmente de acuerdo, el 30% señaló estar de acuerdo, el 36% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% señalaron estar en desacuerdo y el 3% se encuentra totalmente en desacuerdo.

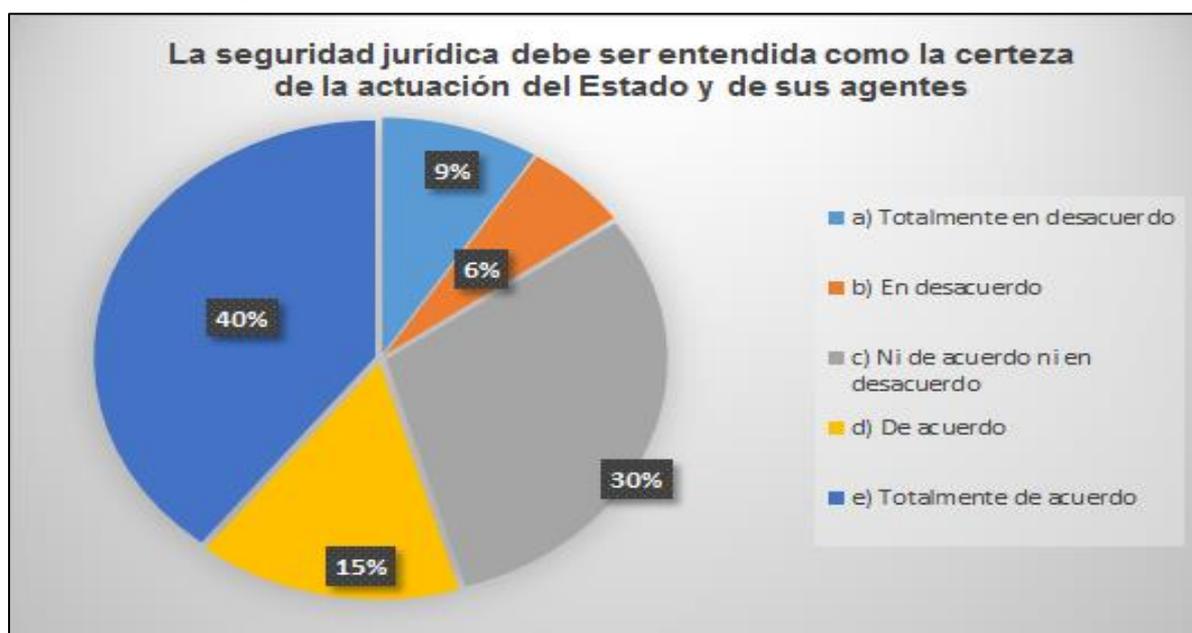
Tabla 20

Resultado de, la seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 3 | 9% | 9% |
| b) En desacuerdo | 2 | 6% | 15% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 10 | 30% | 45% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 61% |
| e) Totalmente de acuerdo | 13 | 39% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 19

Resultado de, la seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes



Interpretación

En la tabla 20 y figura 19 se presentaron los resultados obtenidos sobre la consulta de la seguridad jurídica y si esta debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes, el 39% del personal especializado están totalmente de acuerdo con la proposición, el 15% señaló estar de acuerdo, el 30% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% está en desacuerdo y el 9% se encuentra totalmente en desacuerdo.

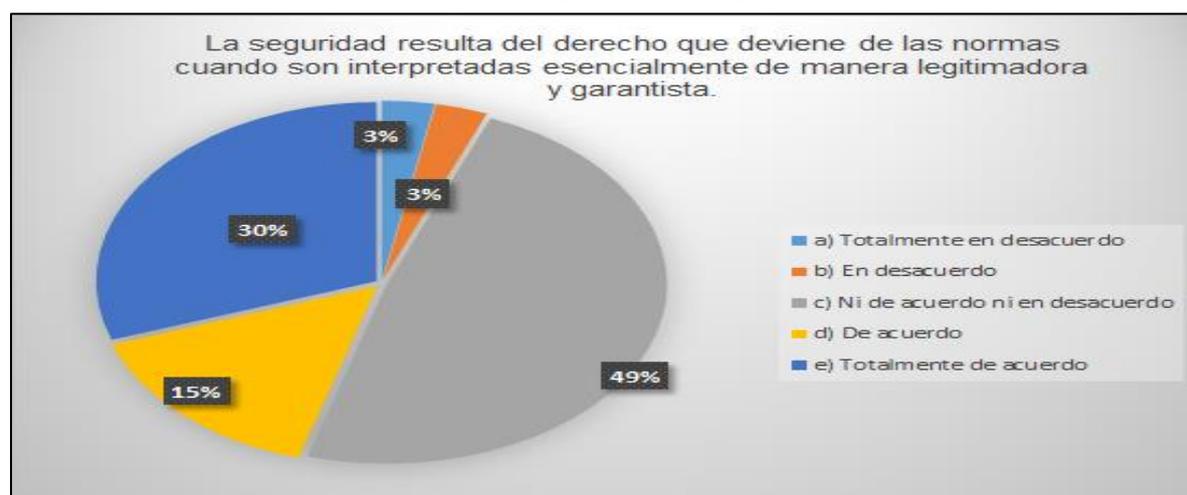
Tabla 21

Resultado de, la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista

| | f | % | Fa |
|-----------------------------------|----|------|------|
| a) Totalmente en desacuerdo | 1 | 3% | 3% |
| b) En desacuerdo | 1 | 3% | 6% |
| c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 16 | 48% | 55% |
| d) De acuerdo | 5 | 15% | 70% |
| e) Totalmente de acuerdo | 10 | 30% | 100% |
| Total | 33 | 100% | |

Figura 20

Resultado de, la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista



Interpretación

En la tabla 21 y figura 20 se presentaron los resultados obtenidos si la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista, el 30% del personal especializado encuestado están totalmente de acuerdo con la determinación que la seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas de forma legítima y garantista, el 15% señaló estar de acuerdo, el 48% indicó no estar de acuerdo ni en desacuerdo, el 3% están en desacuerdo y el 3% se encuentra totalmente en desacuerdo.

4.3. Contrastación de hipótesis

Hipótesis general

$H_{(1)}$ Si el arrendatario pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable, entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagarían montos exorbitantes por dichos servicios, entonces ya no se estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.

$H_{(0)}$ Si el arrendatario no pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable y entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagaría montos exorbitantes por dichos servicios, entonces estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.

Tabla 22

Contrastación de la hipótesis general

| Correlaciones | | | |
|--|----------------------------|--|--|
| | | Si el arrendatario y el arrendador realizarían un contrato de prestación de servicio | Obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendado |
| | Coeficiente de correlación | 1.000 | ,822** |
| Si el arrendatario y el arrendador realizarían un contrato de prestación de servicio | Sig. (bilateral) | | 0.000 |
| Rho de Spearman | N | 33 | 33 |
| | Coeficiente de correlación | ,822** | 1.000 |
| Obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendado | Sig. (bilateral) | 0.000 | |
| | N | 33 | 33 |

** . La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Interpretación

Según los resultados percibidos se observa la existencia de una significancia de $p= 0.000$, lo cual determina que existe relación entre las variables, por lo que se rechaza la hipótesis nula.

Hipótesis específicas

H (1) Si el arrendatario y el arrendador realizarían un contrato de prestación de servicio, el cual el arrendatario se obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendador, entonces al realizar dicho contrato no se estaría incumpliendo con la obligación del contrato de alquiler, además que ambos estarían siendo beneficiados.

H (0) El arrendatario y el arrendador no realizarían un contrato de prestación de servicio, el cual el arrendatario se obliga a realizar servicios domésticos o de cualquier otro tipo a favor al arrendador, entonces al realizar dicho contrato no estaría cumpliendo con la obligación del contrato de alquiler.

Tabla 23

Contratación de la hipótesis específica

| Correlaciones | | | |
|--|-------------------------------|---|---|
| | | Si el arrendatario pagara los servicios básicos | Se cumpliría con la obligación del arrendatario |
| | Coeficiente de correlación | 1.000 | ,718** |
| Si el arrendatario pagara los servicios básicos | Sig. (bilateral) | | 0.000 |
| Rho de Spearman | N | 33 | 33 |
| | Coeficiente de correlación | ,718** | 1.000 |
| Se cumpliría con la obligación del arrendatario | Sig. (bilateral) | 0.000 | |
| | N | 33 | 33 |

** . La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Interpretación

Los resultados determinan que existe relación entre las dimensiones, ya que la significancia de $p= 0.000$, por lo que se rechaza la hipótesis nula.

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones

En cuanto al objetivo general determinar, de qué manera se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar al ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020. Los resultados han permitido demostrar que la aplicación contractual del contrato si contraviene la afectación de los principios jurídicos, también se demuestra la existencia de un impacto que tiene el Estado para ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario.

En relación al objetivo específico 1, analizar los factores del sistema jurídico que se generan en el ocupante precario en Lima Sur 2020, los resultados demostraron que la percepción que tienen los colaboradores en el ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento y sus garantías de la seguridad jurídica; por ende, se salvaguarda el bien. También es necesario que se propongan acciones que deba tomar el Estado Peruano a través de los entes competentes para evitar el desalojo, por otro lado, llegar a un acuerdo para que las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados sea una alternativa adecuada para evitar el desalojo; en efecto, el Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia.

En lo que respecta al objetivo específico 2 que refiere en, identificar las consecuencias de la riqueza material que se generan con la inseguridad jurídica en Lima Sur 2020. Los resultados demostraron que es necesario que el Estado Peruano debe tomar acciones a través de los entes competentes para evitar el desalojo, los resultados indicaron que la controversia existente si mediante el desalojo legal se estaría desprotegiendo a la familia; por otro lado, se demuestra que es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino.

5.2. Conclusiones

Primera: En la hipótesis general, los resultados percibidos determinaron la existencia de una significancia de $p= 0.000$, lo cual implicó la existencia de correlación entre las variables, por lo que se rechazó la hipótesis nula.

Segunda: En la hipótesis específica, los resultados determinaron que existe relación entre las dimensiones, ya que la significancia fue de $p= 0.000$, por lo que se rechazó la hipótesis nula.

Tercera: El contrato de arrendamiento se da cuando el dueño de la propiedad, se obliga a el mismo a ceder su bien a un inquilino, por el tiempo para que este le de uso de un bien. El arrendatario, está obligado a pagar por su propia voluntad, el uso de la propiedad una cierta suma de dinero por la renta'. Así mismo el concepto realizado por otro jurista nos da otra explicación sobre el concepto de contrato de arrendamiento.

5.3. Recomendaciones

Primera: La legislación jurisdiccional debe otorgar varias alternativas para resolver los litigios del incumplimiento del contrato de arrendamiento del bien inmueble.

Segunda: El congreso debe proponer la regulación de un mecanismo que acelere las solicitudes de desalojo, siempre y cuando existan los elementos facticos y jurídicos que lo acrediten plenamente como tal.

Tercera: Los operadores de justicia deben ceñirse a la ley para determinar si en los litigios que refieren la materia de la propiedad, corresponde establecer la nulidad de acto jurídico o la puesta en marcha del proceso de desalojo.

REFERENCIAS

- Ayuquina, S. (2017). *El desahucio al inquilino por traspaso de dominio y sus efectos jurídicos en la Legislación Nacional* [Tesis de pregrado, Universidad Regional Autónoma De Los Andes]. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/5879>
- 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>
- Avilés, B. (2016). *Los contratos de compraventa, arrendamiento y proceso jurisdiccional en el Siglo XVII* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio Institucional UNAM. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/293424>
- Bernal, A. (2019). *El arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio Institucional UNAM. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/3527770>
- Bénard, S. (2016). *La teoría fundamentada: una metodología cualitativa*. Universidad Autónoma de Aguascalientes.
- Casillas, F. (2017). Teoría tridimensional del derecho. *Revista Conexión de Derecho y Ciencias Sociales* 4(11), 19-28. http://aliatuniversidades.com.mx/conexxion/wp-content/uploads/2016/09/Art_2_C_Derecho_11.pdf
- Castillo, L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional UPAO. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1836>

- Chávez, M. (2018). *Regulación Jurídica de las reparaciones por las mejoras necesarias en los contratos de arrendamiento, Lima, 2017* [Tesis de pregrado, Universidad Norbert Wiener]. Repositorio Institucional UWIENER. <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/2393>
- 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>
- Díaz, J. (2019). *Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la corte superior de Huaura - año 2017* [Tesis de maestría, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio Institucional UNJFSC. <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/2707>
- Flores, F. (2016). *Los derechos de posesión y propiedad y sus consecuencias jurídicas a partir del Cuarto Pleno Casatorio Civil en el Perú* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio Institucional UNASAM. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1796>
- Flores, L. (2016). *Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo código procesal civil boliviano* [Tesis de pregrado, Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio Institucional UASB. <http://repositorio.uasb.edu.bo/handle/54000/707>
- García, D. (2017). *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/1336>
- García, D. (2001). *Introducción a la teoría pura del derecho*. Editora Grijley.

- Hernández, F. (2017). *Desalojo en el contexto de ocupación precaria-Casación N° 2195-2011/Ucayali* [Tesis de pregrado, Universidad Científica del Perú]. Repositorio Institucional UCP. <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/273>
- Hita, M. (2017). *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda* [Tesis doctoral, Universidad de Granada]. Repositorio Institucional UGR. <http://hdl.handle.net/10481/46943>
- Maldonado, L. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda* [Tesis de pregrado, Universidad Mayor de San Andrés]. Repositorio Institucional UMSA. <http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/20538>
- Méndez, J. (2017). *Falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble, al realizarse compraventa posterior del bien arrendado* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Del Santa]. Repositorio Institucional UNS. <http://repositorio.uns.edu.pe/handle/UNS/3074>
- Pañora, L. (2017). *La Posesión, el Justo Título y la Buena Fe, Validez Jurídica y Protección Legal para los barrios informales de Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito* [Tesis de pregrado, Universidad Central Del Ecuador]. Repositorio Institucional UCE. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/12726>
- Quilumbaquin, M. (2013). *El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y la inseguridad económica en los arrendadores y arrendatarios* [Tesis de pregrado, Universidad Regional Autónoma De Los Andes]. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/2051>

- Ramírez, A. (2016). *Análisis del régimen hacendario del estado de San Luis Potosí para aumentar la recaudación tributaria con la implementación del impuesto cedular sobre arrendamiento de bienes inmuebles* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio Institucional UNAM. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/424748>
- Ramos, C. (2015). Los paradigmas de la investigación científica. *Avances en Psicología*, 23(1), 9–17. <https://doi.org/10.33539/avpsicol.2015.v23n1.167>
- Soto, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro* [Tesis de maestría, Universidad De Piura]. Repositorio Institucional UDEP. <https://hdl.handle.net/11042/4015>
- Tamayo, G. (2015). *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo* [Tesis de pregrado, Universidad Técnica De Ambato]. Repositorio Institucional UTA. <https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/11643>
- Tamayo, M. (2004). *El proceso de la investigación científica*. Limusa.
- 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 César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15374>
- Valdez, A. (2016). *La cláusula de terminación del contrato de arrendamiento como fin a los juicios especiales de arrendamiento* [Tesis de pregrado, Universidad Latina]. Repositorio Institucional UNILA. <http://132.248.9.195/ptd2016/abril/0743664/0743664.pdf>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

| Problema | Objetivos | Hipótesis |
|--|--|---|
| Problema general | Objetivo general | Hipótesis general |
| ¿Cómo se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar el ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020? | Determinar, de qué manera se asocia el sistema jurídico contractual del arrendamiento a razón de calificar al ocupante precario en nuestra sociedad actual en Lima Sur 2020. | <p>H (1) Si el arrendatario pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable, entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagarían montos exorbitantes por dichos servicios, entonces ya no se estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.</p> <p>H (0) Si el arrendatario no pagara los servicios básicos del inmueble como agua, luz, internet, cable y entre otros servicios a fin que culminando la cuarentena no pagaría montos exorbitantes por dichos servicios, entonces estaría incumpliendo con el contrato de alquiler y se cumpliría con la obligación del arrendatario.</p> |
| Problemas específicos | Objetivos específicos | Hipótesis específicas |
| PE1. ¿Cuáles son los factores socio-económicos que se generan en el cuasi-propietario en Lima Sur 2020? | OE1. Analizar los factores del sistema jurídico que se generan en el ocupante precario en Lima Sur 2020. | |
| PE2. ¿Cuáles son las consecuencias de la riqueza material que se generan con la inseguridad jurídica en Lima Sur 2020? | OE2. Identificar las consecuencias de la riqueza material que se generan con la inseguridad jurídica en Lima Sur 2020. | |

Anexo 2. Operacionalización de variables

| Variables | Definición Conceptual | Dimensiones | Indicadores | Ítems | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--------------|
| V₁ Sistema jurídico contractual del arrendamiento | El contrato de arrendamiento se da cuando el dueño de la propiedad, se obliga a el mismo a ceder su bien a un inquilino. | Derechos fundamentales en el contrato de arrendamiento | Grado de afectación de los principios | 1, 2, 3 4,5 | | | |
| | | | Ponderación de derechos fundamentales | 6 | | | |
| | | Participación del Estado | Evitar el desalojo | 7 | | | |
| | | | Renegociación de la renta | 8 | | | |
| | | | | 9 | | | |
| | | | Protección de los derechos de la familia | 10 | | | |
| | | | V₂ Ocupante Precario | Es aquel sujeto que cuenta con la propiedad, pero que lo ejerce sin título alguno. | Posesión precaria | Titularidad del bien | 11, 112 |
| | | | | | | Proceso de desalojo por ocupación precaria | 13 14 |
| | | | | | Incertidumbre por inseguridad Jurídica | Finalización del contrato | 15, 16 17 |
| | | | | | | Fiabilidad de las pruebas | 18, 19 20 |

Anexo 3. Cuestionario

ENCUESTA SOBRE EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020

Buenas tardes/noches:

Como parte del estudio en la Carrera Profesional de Derecho se ha elaborado un cuestionario de preguntas cuyo objetivo es acopiar información sobre la demostración del sistema jurídico contractual del arrendamiento y el ocupante precario en Lima Sur 2020. Las respuestas serán tratadas de manera confidencial. Las preguntas están compuestas en dos partes: la primera, busca medir el sistema jurídico contractual del Arrendamiento y la segunda, busca medir la variable ocupante precario.

Parte I: Variable I - El Sistema Jurídico Contractual del Arrendamiento.

Esta primera parte del instrumento sirve para conocer aspectos generales. Se inicia la encuesta con las preguntas generales:

a) Información general:

Cargo que ocupa _____

Institución _____ (opcional)

| Nº | Preguntas |
|----|--|
| | Dimensión 1: Derechos fundamentales en el contrato de arrendamiento |
| 1 | ¿Cuál es su percepción del funcionamiento del sistema jurídico contractual de arrendamiento en el país en época de pandemia? a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 2 | ¿La aplicación contractual del contrato contraviene la afectación de los principios jurídicos? a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 3 | ¿El Estado debe ponderar los derechos fundamentales del arrendador y del arrendatario? a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo |

| | |
|--|--|
| | e) Totalmente de acuerdo |
| 4 | <p>¿En nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 5 | <p>¿El ordenamiento normativo de los contratos de arrendamiento garantiza la seguridad jurídica de los participantes en el contrato y por ende se salvaguarda el bien?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo</p> |
| Dimensión 2: Participación del Estado | |
| 6 | <p>¿El Estado debe evitar el desalojo?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 7. | <p>¿Debería existir una cláusula de renegociación de la merced conductiva del arrendamiento para evitar el desalojo?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 8. | <p>¿Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de los inmuebles arrendados es una alternativa adecuada para evitar el desalojo?</p> <p>a) Muy bajo b) Bajo c) Medio d) Alto e) Muy alto</p> |
| 9. | <p>¿El desalojo desprotege a la familia?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 10. | <p>¿El Estado debe dar mayor protección a la familia en estos casos críticos cómo es la pandemia?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo</p> <p>b) En desacuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |

Parte II: Variable 2 – Ocupante Precario

| N° | Preguntas |
|-----|---|
| | Dimensión 1: Posesión Precaria |
| 11. | <p>¿La posesión precaria es total responsabilidad del propietario y por esta razón el Estado no debe amparar al inquilino?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo</p> <p>b) En desacuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 12. | <p>¿Es suficiente la extra conciliación para dar solución a la posesión precaria?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo</p> <p>b) En desacuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 13. | <p>¿Cree usted que cuando se cumpla el plazo de vencimiento del contrato, le deban restituir al propietario el bien inmueble?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo</p> <p>b) En desacuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 14. | <p>¿Cree usted que en los procesos de desalojo el plazo es muy excesivo por la carga procesal en el poder judicial?</p> <p>a) Totalmente en desacuerdo</p> <p>b) En desacuerdo</p> <p>c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo</p> <p>d) De acuerdo</p> <p>e) Totalmente de acuerdo</p> |
| 15. | <p>¿Cree usted que la intervención notarial otorgaría seguridad en el contrato de arrendamiento?</p> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| Dimensión 2: Incertidumbre por inseguridad Jurídica | |
| 16. | <p>¿Es necesario realizar modificaciones en la transferencia de propiedad inmueble, porque el actual conlleva a una inseguridad jurídica permanente?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 17. | <p>¿La falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 18. | <p>¿La consensualidad del artículo 949 del Código Civil genera inseguridad jurídica?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 19. | <p>¿La seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |
| 20. | <p>¿La seguridad resulta del derecho que deviene de las normas cuando son interpretadas esencialmente de manera legitimadora y garantista?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo |

MUCHAS GRACIAS

Anexo 4. Validación de contenido de los instrumentos de investigación

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTOS: Encuesta sobre: “EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020”

I. FICHA DE OPINIÓN DE EXPERTOS

| APELLIDOS Y NOMBRES | CARGO Y LUGAR DONDE LABORA | INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN | AUTOR DEL INSTRUMENTO |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| ORTIZ CASTILLO, FRANCISCO FERNANDO | DOCTOR. USMP (DOCENTE) | Encuesta | ERELINDA SARVIA DAMAS PALOMINO ALMANZA MIO CARLOS MARTIN |
| TÍTULO: “EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020” | | | |

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: ENCUESTA

| Indicadores | Criterios | Deficiente 0 – 20% | Regular 21 – 40% | Buena 41 – 60% | Muy buena 61 - 80 | Excelente 81 – 100% |
|--------------------|---|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1.- Claridad | Esta formulado con lenguaje apropiado. | | | | | 96% |
| 2.- Objetividad | Esta expresado de forma adecuada. | | | | | 98% |
| 3.- Coherencia | Entre los índices, indicadores y las dimensiones. | | | | | 100% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|--|--|------|
| 4.- Consistencia | En aspectos teóricos científicos. | | | | | 100% |
| 5.- Metodología | La metodología responde al tema. | | | | | 100% |
| 6.- Pertinencia | Es oportuno el presente estudio. | | | | | 100% |
| 7.- Relevancia | Considera la importancia del tema a tratar. | | | | | 100% |
| PROMEDIO DE VALIDACIÓN: 98% | | | OPINIÓN DE APLICABILIDAD: <u>NO</u> APLICA () <u>SI</u> APLICA (X) | | | |
| LIMA, 20 DE ENERO 2022 | 08368321 | FIRMADO DIGITALMENTE ORTIZ CASTILLO, FRANCISCO FERNANDO | | | | |
| LUGAR Y FECHA: Lima 20 enero 2022 | DNI N° | FIRMA DEL EXPERTO | TELEFONO | | | |

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

FICHA DE VALIDACIÓN DE JUICIO DE EXPERTOS: Encuesta sobre: “EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020”

I. FICHA DE OPINIÓN DE EXPERTOS

| Apellidos y nombres | Cargo y lugar donde labora | Instrumento de evaluación | Autor del instrumento |
|--|--|---------------------------|---|
| LATORRE MOSQUIPA, MICHAEL | DOCTOR. UCV (DOCENTE – METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN) | Encuesta | ERELINDA SARVIA DAMAS PALOMINO ALMANZA MIO CARLOS MARTIN |
| TÍTULO: “EL SISTEMA JURÍDICO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO Y EL OCUPANTE PRECARIO EN LIMA SUR 2020” | | | |

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: ENCUESTA

| Indicadores | Criterios | Deficiente 0 – 20% | Regular 21 – 40% | Buena 41 – 60% | Muy buena 61 - 80 | Excelente 81 – 100% |
|------------------|--|-----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| 1.- Claridad | Esta formulado con lenguaje apropiado | | | | | 96% |
| 2.- Objetividad | Esta expresado de forma adecuada | | | | | 96% |
| 3.- Coherencia | Entre los índices, indicadores y las dimensiones | | | | | 90% |
| 4.- Consistencia | En aspectos teóricos científicos | | | | | 100% |
| 5.- Metodología | La metodología responde al tema | | | | | 100% |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|-----------------|--|------|
| 6.- Pertene ncia | Es oportuno el presente estudio | | | | | 100% |
| 7.- Relevancia | Considera la importancia del tema a tratar | | | | | 100% |
| PROMEDIO DE VALIDACIÓ N: 96% | | | OPINIÓN DE APLICABILIDAD: <u>NO</u> APLICA () <u>SI</u> APLICA (X) | | | |
| LIMA, 23 DE FEBRERO 2022 | 41119221 | FIRMADO DIGITALEMTE LATORRE MOSQUIPA, MICHAEL | | 2751443 | | |
| LUGAR Y FECHA | DNI N° | FIRMA DEL EXPERTO | | TELEFONO | | |