



**UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACION**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN DESALOJOS A LOS ARRENDATARIOS EN  
PERU- 2024**

**Autor:**

Roberto Goicochea Medina

**Asesor:**

Mg. Diana del Rocio Vizconde Burga

<https://orcid.org/0000-0002-1736-7699>

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Público y Privado.

Pimentel, Perú, 2022



## ACTA DE CONTROL DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, **Enrique Rodas Ramírez**, Decano de la Facultad de Derecho y Educación ha realizado el debido control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de pregrado, según la Directiva de Similitud vigente en la UDCH; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe presentado por el bachiller: **GOICOCHEA MEDINA ROBERTO**.

Titulado: "**EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y SU INCIDENCIA EN DESALOJOS A LOS ARRENDATARIOS EN PERU- 2024**".

Elaborado por el estudiante, **GOICOCHEA MEDINA ROBERTO**. Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del 20% verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud **TURNITIN**.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre el nivel de similitud de productos acreditables de investigación vigente.

Pimentel, 28 de noviembre de 2024.

  
UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO  
FACULTAD DE DERECHO Y EDUCACIÓN  
**Dr. Enrique Rodas Ramírez**  
DECANO



## DEDICATORIA

El presente informe de investigación está dedicado a Dios y toda mi familia por ser realidad mis metas.

## AGRADECIMIENTO

A Dios, a mis padres y a mi familia por el apoyo incondicional, a las autoridades de la universidad por darme la oportunidad de terminar mi carrera profesional.

## TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
TABLA DE CONTENIDO .....	vi
RESUMEN .....	vii
ABSTRACT.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	9
II. MARCO TEORICO.....	12
III. MARCO METODOLOGICO.....	25
3.1 Tipo de investigación:.....	25
3.2 Diseño de investigación .....	25
3.3 Operacionalización de categorías.....	25
3.4 Escenario.....	26
3.5 Participantes.....	26
3.6 Técnicas e instrumentos .....	26
3.7 Procedimiento .....	26
3.8 Rigor Científico.....	26
3.9 Método de análisis de la Información.....	27
3.10 Aspectos éticos.....	27
IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	27
4.1 Resultados:.....	27
4.2 Descripción de los resultados de la técnica de la entrevista: .....	27
4.2 .- Discusión de los Resultados: .....	33
CONCLUSIONES.....	38
RECOMENDACIONES.....	39
REFERENCIAS .....	40
ANEXOS .....	46

## RESUMEN

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es un acuerdo legal que establece los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. Estos acuerdos son cruciales para la regulación del mercado inmobiliario en Perú, ya que brindan un marco que protege a ambas partes y garantiza la estabilidad en la utilización y ocupación de las propiedades arrendadas. Sin embargo, el incumplimiento de las cláusulas de estos contratos, ya sea por parte del arrendador o del arrendatario, puede resultar en conflictos que pueden resultar en desalojos.

El propósito de la investigación fue determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú

El método fue de una investigación de tipo básica, con enfoque cualitativo y diseño fenomenológico. Se utilizó como técnica la entrevista y como instrumento la guía de entrevista. Los participantes fueron abogados con experiencia en derecho civil y derecho reales. Se realizó la triangulación de las categorías y subcategorías

Los resultados resaltan la importancia de un entendimiento mutuo y la comunicación clara entre las partes, así como la necesidad de contar con un marco legal que respalde tanto a arrendadores como a arrendatarios, garantizando así una relación arrendataria más armoniosa y sostenible.

Se concluye que el incumplimiento de los contratos de arrendamiento empeora los desalojos debido a factores económicos y la ausencia de cláusulas efectivas en los contratos, lo que requiere reformas legales.

**Palabras claves:** Incumplimiento, contrato, arrendamiento, inmuebles

## ABSTRACT

The real estate lease agreement is a legal agreement that establishes the rights and obligations of the landlord and tenant. These agreements are crucial for the regulation of the real estate market in Peru, as they provide a framework that protects both parties and guarantees stability in the use and occupation of leased properties. However, failure to comply with the provisions of these contracts, whether by the landlord or the tenant, may result in disputes that may result in evictions.

The purpose of the investigation was to determine the breach of the lease contract of real estate and its impact on evictions of tenants in Peru.

The method was a basic type of research, with a qualitative approach and phenomenological design. The interview was used as a technique and the interview guide as an instrument. The participants were lawyers with experience in civil law and real law. The triangulation of the categories and subcategories was carried out.

The results highlight the importance of mutual understanding and clear communication between the parties, as well as the need to have a legal framework that supports both landlords and tenants, thus guaranteeing a more harmonious and sustainable rental relationship.

It is concluded that non-compliance with lease contracts worsens evictions due to economic factors and the absence of effective clauses in contracts, which requires legal reforms.

**Keywords:** Breach, contract, lease, real estate.

## I. INTRODUCCIÓN

En Perú, el incumplimiento de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles tiene consecuencias significativas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios. Este tipo de contrato es un acuerdo legal que establece las obligaciones y derechos de ambas partes, y no cumplirlos puede llevar a cabo a procesos de desalojo y otras consecuencias legales. Es fundamental que el contrato de arrendamiento sea comprensible e incluya cláusulas claras sobre las ramificaciones del incumplimiento. Esto no solo protege al arrendador, sino que también le da al arrendatario una comprensión clara de sus responsabilidades y los riesgos asociados con el incumplimiento. La claridad en el contrato puede evitar conflictos y facilitar la resolución de disputas en caso de incumplimiento (Gamero, 2020).

A nivel internacional el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluido el derecho a una vivienda adecuada, se reconoce explícitamente en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que se ratificó en 1966. El artículo 11.1 del Pacto establece que los Estados Partes deben garantizar que todos tengan acceso a condiciones de vida que aseguren su bienestar, como alimentación, ropa y vivienda adecuadas. Además, no se debe hacer una interpretación restrictiva del derecho a una vivienda adecuada. Se entiende como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, lo que implica que la vivienda debe ser un lugar donde las personas puedan desarrollarse plenamente. El disfrute de otros derechos económicos, sociales y culturales depende de este derecho, y su reconocimiento es esencial para la mejora continua de las condiciones de vida. (P. Internacional, 1976).

Los organismos internacionales, como las Naciones Unidas y la Organización de Estados Americanos (OEA), juegan un papel importante en la promoción de políticas públicas que aseguran el acceso a una vivienda digna y previenen los desalojos forzados. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU ha enfatizado que el derecho a una vivienda adecuada no debe ser interpretado como un derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, sino como un derecho a vivir en condiciones de dignidad. Este derecho garantiza que las personas no estén amenazadas con el desalojo o la expulsión de sus

hogares.(Taller, 2019).

El Poder Judicial en Perú es responsable de resolver disputas contractuales y procesos de desalojo, entre otros conflictos relacionados con el arrendamiento. La responsabilidad de este sistema judicial es garantizar que las decisiones sean justificadas y basadas en el derecho, lo que es esencial para mantener la confianza en la administración de justicia. Hasta el 80% de los contratos comerciales están en disputa, lo que indica que los conflictos en el sector de arrendamientos son comunes y han aumentado durante la pandemia. Esto se debe principalmente a la ruptura de la cadena de pagos y los incumplimientos de pago, lo que ha llevado a muchos arrendadores a recurrir a los tribunales para recuperar sus propiedades. Los aspectos del arrendamiento están regulados por el Código Civil peruano, que establece que los contratos deben ser claros en sus términos, incluidas las condiciones de pago y uso del inmueble. Las partes pueden optar por la vía judicial o arbitral en caso de conflicto, dependiendo de lo que se haya estipulado en el contrato (Oblitas, 2020).

El ODS 11 enfatiza la importancia de asegurar que todos tengan acceso a una vivienda adecuada y asequible. Este objetivo puede verse obstaculizado por el incumplimiento de los contratos de arrendamiento y los desalojos posteriores, lo que crea un ciclo de vulnerabilidad para los arrendatarios. La situación puede empeorar si no hay políticas que protejan a los arrendatarios en caso de incumplimiento, como la posibilidad de renegociar el contrato o acceder a asistencia legal. En Perú, el incumplimiento de un contrato de arrendamiento tiene consecuencias importantes tanto a nivel individual como social. La conexión entre el incumplimiento, los desalojos y los Objetivos de Desarrollo Sostenible resalta la necesidad de una regulación más sólida que proteja los derechos de los arrendatarios y promueva la estabilidad habitacional. Esto es fundamental para avanzar hacia el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y mejorar la calidad de vida de las comunidades afectadas.

En Perú, el incumplimiento del contrato de arrendamiento es un fenómeno que refleja no solo las dinámicas económicas entre los arrendadores y arrendatarios, sino también las complejidades legales que pueden surgir. Para reducir las consecuencias negativas, es esencial que ambas partes comprendan sus derechos y obligaciones, así como las posibles soluciones ante el

incumplimiento. (Soto, 2020).

La justificación teórica de la investigación se caracteriza por el contrato de arrendamiento se basa en un equilibrio entre las partes, según la teoría económica: el arrendador obtiene beneficios económicos mientras que el arrendatario utiliza el bien para satisfacer sus necesidades. Sin embargo, el incumplimiento puede ocurrir por una variedad de razones, como la falta de uso del bien para el propósito acordado o la falta de ingresos del arrendatario para pagar la renta. Estas circunstancias pueden provocar un desequilibrio, lo que puede afectar la relación contractual y eventualmente llevar a desalojos.

La justificación práctica se da en no cumplir con los términos del contrato de arrendamiento puede tener consecuencias graves. Según la ley peruana, el incumplimiento del contrato puede resultar en la resolución del contrato, lo que permite al arrendador iniciar un proceso de desalojo. Tanto los arrendadores como los arrendatarios deben cumplir las cláusulas del contrato y las consecuencias de no cumplirlos. Deben también comprender los métodos para resolver disputas, como la renegociación del contrato o la mediación.

La justificación metodológica, desde una perspectiva cualitativa fenomenológica, se puede examinar cómo las experiencias de los arrendatarios afectados por el incumplimiento del contrato afectan su percepción de la equidad y la justicia durante el proceso de desalojo. Este método ayuda a comprender mejor las experiencias y emociones de los inquilinos y las dinámicas de poder entre las partes involucradas. Al revelar las razones subyacentes del incumplimiento y cómo los arrendatarios reaccionan ante la amenaza de desalojo, la investigación cualitativa puede proporcionar un entendimiento más profundo de este fenómeno.

La investigación presenta el siguiente problema general: ¿Cuál es la relación entre el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024? Y los problemas específicos son: ¿Cuáles son los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú?, ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú?, ¿Cuáles son los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes

inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú?.

El objetivo general de la investigación fue: determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024. Y los objetivos específicos fueron: Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú, Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú, Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.

## II. MARCO TEORICO

### **Antecedentes**

Los antecedentes comienzan con la evolución histórica de los principales nudos críticos que conforman el tema a investigar (a nivel mundial, continental, de país, región, localidad). Posteriormente, se llevan a cabo investigaciones sobre el tema mediante una revisión completa de los referentes teóricos existentes en relación con el tema en cada situación. Cuando se realiza una revisión de la literatura para abordar estos antecedentes, debe presentarse cronológicamente. Esto agrega lógica y organicidad a la sistematización realizada. Se incluyen elementos útiles para la investigación (como el universo y el diseño muestral empleados, el contexto y la clasificación, las técnicas y procedimientos, la operacionalización de variables) para asegurar la replicabilidad del estudio.(Avellaneda Callirgos, L., Morante Gamarra, P.C., Dávila Cisneros, 2022).

**A nivel internacional** desde Ecuador tenemos a Quito (2020) su objetivo fue resolver los problemas legales provocados por la falta de ley en la Ley de Inquilinato en Ecuador en cuanto a la legalidad y exigibilidad de pagar garantías en los contratos de arrendamiento a los arrendatarios. La creación de este proyecto demostrará los vacíos legales existentes en la Ley de Inquilinato en cuanto a la legalidad y exigibilidad del pago de la garantía en los contratos de arrendamiento y planteará posibles soluciones que permitan regular los rubros cobrados por concepto de garantías de arriendo para evitar. que los arrendatarios cobren

demasiado por esta garantía e incluso garantizar su devolución.

El objetivo de la reforma de la Ley de Inquilinato era hacer que el tema de las garantías de arrendamiento fuera más claro y justo y proteger los derechos tanto de los arrendadores como de los inquilinos. La iniciativa parece ser un esfuerzo justificado para mejorar el marco legal en un aspecto que causa muchos conflictos entre las partes de un contrato de alquiler

En Ecuador se tiene a Aguilar Ruiz et al.(2021) La pandemia representa un golpe global en todos los aspectos del progreso, especialmente en el ámbito social y económico. En Machala, al igual que en todo el país, la mayoría de los comerciantes de pequeña y mediana escala no tienen propiedad propia, por lo que arriendan propiedades de otros. Las obligaciones contractuales de inquilinato de los comerciantes se mantienen en espera debido a las medidas emergentes adoptadas por las autoridades del orden público en medio de la pandemia de Covid-19. Sin embargo, los errores en el ejercicio jurídico y legislativo causan una epidemia nueva, pero comercial. Se realizó una investigación explicativa y descriptiva de fenómenos, causas y efectos jurídicos y sociales a partir de la revisión de la bibliografía con el objetivo de determinar cuestiones importantes en relación a las obligaciones contractuales de inquilinato. Los métodos exegéticos, iusfilosóficos y analíticos se utilizan en el marco del desarrollo del trabajo. Uno de los resultados más significativos es que el ordenamiento jurídico carece de lógica jurídica y vacíos legales en relación con las obligaciones de inquilinato, lo que viola el principio de proporcionalidad y provoca lo que los medios llaman una epidemia comercial.

Los autores describen esta situación como una "epidemia comercial", que empeora las dificultades de los comerciantes durante la pandemia. Los resultados destacan la importancia de implementar cambios legales para solucionar estas discrepancias y brindar un mayor apoyo a los inquilinos en situaciones de emergencia.

**A nivel nacional** tenemos a Mio (2021) su objetivo fue determinar cómo el sistema jurídico contractual del arrendamiento afecta la calificación del ocupante inestable en nuestra empresa actual en Lima. Según la metodología, se utilizó un enfoque cuantitativo, un enfoque básico puro y un diseño correlacional, no experimental y transversal. Se llegó a la conclusión de que iniciar un proceso

diferente al establecido en el contrato resultaría en una pérdida de tiempo en la reposición del inmueble, ya que no se puede iniciar un proceso de desalojo por servicio inadecuado sin una cláusula de desalojo, ya que esto significaría que el título que originó la posesión del arrendatario sería nulo, ya que existe una cláusula en el mismo contrato de arrendamiento que establecerá los mismos efectos en la restitución.

Palomino es relevante y bien estructurado porque analiza la relación entre el contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario. Los autores llegaron a conclusiones claras y fundamentadas en su análisis después de utilizar una metodología cuantitativa adecuada. Su trabajo ayuda a comprender cómo los marcos legales contractuales pueden afectar las posiciones de las partes en un conflicto de arrendamiento.

Galindo ( 2022) se propuso estudiar desarrollar la relevancia de la cláusula de desalojo expreso en los contratos de arrendamiento peruanos. La investigación se llevó a cabo a través de un enfoque cualitativo de tipo básico y un diseño de investigación teórica fundado. La técnica utilizada para llevar a cabo a cabo la investigación fue la entrevista a seis participantes con especialidades en derecho civil, notarial y registral. Se llegó a la conclusión de que es fundamental en los contratos de arrendamiento incluir una cláusula que permita el desalojo expreso, ya que esto le brinda seguridad legal al arrendador y le garantiza que recuperar el bien inmueble en un plazo breve. Además, esto evita que los arrendatarios actúen de mala fe en caso de que el contrato se incumpla. Al incluir una cláusula de desalojo expreso en los contratos de arrendamiento, se puede evitar la pérdida de dinero y tiempo al llevar a cabo un proceso judicial de desalojo.

Galindo ofrece una perspectiva útil sobre la importancia de tener regulaciones claras en los contratos de arrendamiento, lo que puede beneficiar a ambas partes involucradas. Su trabajo es útil para los profesionales del derecho y los arrendadores que buscan reducir el riesgo en sus negocios.

Arana (2023) su objetivo fue evaluar la eficiencia de los procesos no contenciosos en desalojos con intervención notarial conforme a la Ley en Perú. Es un tipo de investigación que observa los hechos jurídicos de la realidad que no están bajo la voluntad del investigador (no experimental) sin manipular las variables. Utiliza un enfoque teórico descriptivo básico, análisis, síntesis, reflexión

e interpretación. En el Perú, los procesos no contenciosos en los desalojos con intervención notarial según la Ley 30933 no son efectivos en el 50%. Además, en el 80% de los casos, los plazos establecidos en el juicio sumarísimo de desahucio según el Código Civil no se cumplen.

La técnica no experimental empleada por Arana, que incluye la recopilación de datos mediante encuestas a abogados, demuestra un compromiso con la rigurosidad académica y la búsqueda de una comprensión profunda de la realidad jurídica. Su obra no solo contribuye a la discusión académica sobre el derecho procesal en Perú, sino que también puede servir como base para futuras reformas en la legislación sobre desalojos y procesos no contenciosos.

Sánchez (2022) su objetivo fue determinar cómo la Ley N° 30933, ley de desalojo con intervención notarial, afecta al arrendador cuando un tercero interviene en el procedimiento especial de desalojo. Al final, ha llegado a la conclusión general de que la ley N° 30933, que regula el desalojo con intervención notarial, no establece ninguna regulación sobre la participación de terceros en la etapa notarial. Por lo tanto, creemos que esta omisión legislativa afecta negativamente el derecho del arrendador a recuperar su propiedad, ya que, en tal caso, el notario solo tendrá que aplicar la ley 26662 de manera alternativa.

Su obra destaca la necesidad de una regulación más sólida que permita la intervención de terceros, ya que esto podría mejorar el proceso de desalojo y proteger los derechos de los arrendadores. Su estudio también propone un enfoque proactivo en la reforma legislativa, con el objetivo de no solo detectar problemas, sino también contribuir a soluciones que fortalezcan el marco legal en relación a los arrendamientos y desalojos. Esto demuestra una profunda comprensión de las implicaciones legales y prácticas de la Ley N° 30933, así como un compromiso con mejorar el sistema judicial en el Perú.

Contreras Quispe & Mendoza patrocinio (2021) su objetivo fue evaluar el impacto actual del arrendamiento de propiedades de personas naturales en la recaudación tributaria del distrito de Santa Anita. El tipo de investigación fue considerado un estudio descriptivo correlacional porque se encarga de especificar las características y naturaleza de las personas, grupos o comunidades que se están analizando y evaluando la relación entre dos o más variables, explicando el comportamiento de una variable en función de la otra durante un período de tiempo

determinado. Los hallazgos de la investigación y la discrepancia con la hipótesis indicaron que, aunque hubo un aumento en el número de arrendamientos de viviendas, no hubo un aumento significativo en la recaudación de impuestos de primera categoría. Esto se debe a la falta de control y fiscalización de la SUNAT, la falta de cultura tributaria que conduce a la evasión fiscal y la falta de contratos de arrendamiento firmados que garantizan la protección fiscal. Finalmente, se buscan soluciones para mejorar esta situación y servir de base para otros problemas relacionados en el futuro.

Los objetivos de Contreras Quispe y Mendoza Patrocinio no son solo registrar estas discrepancias, sino también sugerir soluciones que puedan resolver los problemas identificados y servir como base para investigaciones futuras en el área tributaria y de arrendamiento en Perú. Su dedicación a mejorar la gestión fiscal y fomentar una cultura de cumplimiento fiscal entre arrendadores y arrendatarios se evidencia en su trabajo.

Agurto Moreno (2020) En este ensayo, se analizó el propósito de la Ley No. 30933 y su impacto en la función notarial en asuntos no contenciosos. También analizaron las responsabilidades notariales y la naturaleza no contenciosa del procedimiento creado por la ley. Luego analizaron su relación con el instituto procesal de desalojo, su potestad activa en este proceso y el contrato de arrendamiento según lo establecido por la ley. Además, brindaron una explicación del proceso notarial destinado a determinar las razones de desalojo y, por último, indicaron los elementos a tener en cuenta en relación con la ley mencionada.

El autor también discute las implicaciones prácticas de la ley, señalando que aunque la ley intenta acelerar el proceso de desalojo, no siempre resuelve todos los problemas relacionados con la ocupación de inmuebles. Su enfoque analítico y detallado ayuda a comprender la función del notariado en el sistema legal peruano y a debatir si la Ley No. 30933 es efectiva en la vida real

Torres (2022) su objetivo fue determinar la formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica. Para lograr esto, se utilizó un enfoque cualitativo, explicativo y de tipo básico no experimental transversal. Como conclusión principal, en los procesos que respaldan la tesis, ningún demandado cuestionó su firma en el

contrato de arrendamiento, utilizando la cláusula de allanamiento a futuro en la contestación de demanda, admitiendo que había una relación contractual con el demandante. Esto se debe a que desde el momento en que se firma el contrato, existe un allanamiento anticipado para presentar una demanda por una de las dos causas de falta de pago o falta de veeduría.

El estudio de Rodríguez Torres ofrece información útil sobre un tema que aún no se ha estudiado suficientemente, ya que la firma legal en los contratos no es necesaria para su validez, siempre que la firma no sea cuestionada al momento de contestar la demanda. Esta tesis es un punto de referencia importante para comprender la formalidad de este tipo de contratos debido a su metodología rigurosa y a las conclusiones que se derivan del análisis de casos reales

García (2023) su objetivo fue explicar la dificultad del desalojo de alquileres con multas de viviendas durante una pandemia por falta de pago. Iquitos y Loreto. La investigación actual utilizó el diseño "No experimental de tipo transaccional o transversal de nivel correlacional. En la Ciudad de Iquitos, Loreto, en 2021, la problemática del desalojo de alquileres con multas de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue el impedimento para salir y la insolvencia económica. Después de esto, es posible cambiar el Artículo 591 del Código Procesal Civil para establecer que "si el desalojo se basa en la falta de pago o vencimiento de plazo, se puede otorgar un plazo adicional en situaciones de desastre, sean producidas por naturaleza o por intervención humana, siempre que se verifique el estado real de desastre del inquilino moroso.

La investigación de García aborda un tema importante y sugiere una modificación legal para equilibrar los derechos de propietarios e inquilinos en momentos de crisis. La investigación utiliza un diseño metodológico apropiado para el objetivo planteado y contribuye positivamente al debate sobre el desalojo de morosos en circunstancias adversas.

Laurente (2021) su objetivo fue descubrir cómo la escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento se relacionan en Lima. El tipo de investigación que se ha desarrollado es fundamental puro, con el fin de encontrar ideas que sean relevantes para la investigación actual. Midiendo la relación entre las dos variables, utiliza un enfoque cuantitativo. Se encontró un nivel de importancia entre las dos variables y se llegó a la conclusión de que la escritura

pública garantiza el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Este trabajo de investigación es sólido y proporciona información útil sobre un tema relevante en el campo del derecho contractual e inmobiliario. La autora demuestra un conocimiento profundo del tema, rigurosidad metodológica y capacidad de análisis para llegar a conclusiones significativas.

Vásquez (2022) su objetivo fue brindar protección por razones de fuerza mayor tanto al arrendador como al arrendatario que no pueden cumplir con sus deberes, y al mismo tiempo ofrecer a la comunidad una solución alternativa a este problema, mediante la implementación de una ley que proteja la entrega de subsidios económicos de llegando por parte del Estado a familias que pertenezcan a la población vulnerable del país. Esta investigación beneficiará tanto a los arrendatarios como a los arrendadores porque les permitirá cumplir con sus obligaciones de pago de renta de manera regular y al arrendador percibir su ingreso económico mensual para cubrir sus necesidades básicas. Esto protegerá a ambas figuras jurídicas en caso de emergencia.

Aunque su trabajo podría beneficiarse de un análisis más crítico sobre la aplicabilidad de sus propuestas en el mundo real, Vásquez se presenta como un autor que combina el rigor académico con una preocupación genuina por el bienestar social.

## **Bases Teóricas**

Categoría 1.- El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles.

El contrato de arrendamiento es un acuerdo en el que una parte (arrendador) otorga el uso de un bien inmueble a otra parte (arrendatario) a cambio de un pago predeterminado. El contrato establece derechos y obligaciones para ambas partes, lo que es esencial para el crecimiento económico porque permite al arrendatario utilizar el bien según sus intereses mientras que el arrendador gana dinero. (Ponce de leon Solís, 2019)

En Perú, el incumplimiento de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles puede tener consecuencias graves tanto para el arrendador como para el arrendatario. Es crucial que ambas partes sean conscientes de sus derechos y obligaciones, así como de las posibles repercusiones legales y financieras de no

cumplirlos. Las cláusulas claras sobre penalidades y la posibilidad de renegociación pueden reducir los conflictos y garantizar un cumplimiento más efectivo del contrato. El incumplimiento de contratos de arrendamiento está específicamente regulado por el Código Civil peruano. Según el artículo 1697, las causas de resolución incluyen el uso indebido del bien, la falta de pago de dos meses y medio de alquiler y otros incumplimientos que pueden ser especificados en el contrato. (D. Peruano, 2021).

#### Subcategorías: Tipos de incumplimiento

Cuando el arrendatario no hace nada para cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, se llama incumplimiento absoluto. Esto incluye situaciones como no pagar el alquiler o no devolver el bien al final del contrato. En tales situaciones, el arrendatario tiene derecho a exigir que se cumplan las obligaciones establecidas en el contrato. Si el arrendatario continúa incumpliendo, puede resolver el contrato y solicitar una indemnización por daños y perjuicios (Vásquez Sotomayor, 2019)

El incumplimiento parcial ocurre cuando el arrendatario cumple con algunas de sus obligaciones contractuales, pero no todas. Cuando el arrendatario devuelve el inmueble en condiciones diferentes a las pactadas en el contrato o paga solo una parte de la renta acordada es un ejemplo común de esto. Si un inquilino no paga la totalidad de la renta, puede tener consecuencias similares a un incumplimiento total, como el desahucio. La ley dice que un incumplimiento parcial puede terminar el contrato, lo que permite al arrendador exigir que se cumplan sus deberes o incluso solicitar una indemnización por los daños causados. (Díaz, 2022)

El incumplimiento defectuoso se refiere a la falta de conformidad del bien arrendado. Esto ocurre cuando el inmueble no cumple con las especificaciones técnicas especificadas en el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si se establece que un bien debe tener ciertas características o condiciones y no se cumplen al momento de la entrega, se considera un incumplimiento. El arrendatario tiene derecho a exigir que se cumplan las condiciones pactadas o, en su defecto, a solicitar una compensación por los daños causados por la falta de conformidad. Este tipo de incumplimiento puede tener consecuencias legales y contractuales. (Rodríguez Pinto, 2014)

El incumplimiento tardío ocurre cuando el arrendatario no cumple con sus

deberes dentro del plazo acordado en el contrato. Esto puede incluir, por ejemplo, pagar el alquiler demasiado tarde o entregar el inmueble demasiado tarde.

Cuando un arrendatario no paga la renta en el plazo estipulado, se considera un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales, lo que puede resultar en la resolución del contrato de arrendamiento. En general, si el arrendatario no cumple con sus obligaciones en el plazo acordado, el arrendador tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación de pago o a poner fin al contrato. (Rebaza, 2020)

#### Subcategoría: Consecuencias del incumplimiento

En Perú, el incumplimiento de las obligaciones contractuales puede tener graves repercusiones legales y financieras para las partes involucradas. Para evitar conflictos futuros, es esencial que los contratos incluyan cláusulas claras sobre las consecuencias del incumplimiento y que las partes estén conscientes de sus derechos y obligaciones. (M. Torres, 2013)

La resolución de contrato, el arrendador puede resolver el contrato si no paga la renta durante al menos dos años y medio, usa el bien arrendado de manera indebida o incumple cualquier otra obligación especificada en el contrato. Al comunicarla al arrendador, la resolución opera de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, según el artículo 1430 del código civil (Catalan, 2018)

Las penalidades pecuniarias son las sanciones económicas funcionan bien para garantizar que se cumplan las obligaciones establecidas en un contrato de arrendamiento. Las partes pueden proteger sus intereses y promover una relación contractual más sólida y confiable al establecer cláusulas claras y razonables. Las cláusulas penales en el derecho pueden desempeñar una función indemnizatoria y también pueden establecer sanciones específicas para apremiar al deudor a cumplir con sus deberes. Esto es algo que sucede en varias jurisdicciones, donde se permite la inclusión de cláusulas penales para sancionar el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales. (Ballesteros Pinilla, 2018).

Un mecanismo importante en los contratos de arrendamiento que protege los derechos del arrendador es la indemnización por daños. Para evitar conflictos y asegurar una relación arrendaticia armoniosa, es fundamental que ambas partes comprendan sus obligaciones y derechos. Tanto el arrendador como el arrendatario deben estar familiarizados con sus derechos y obligaciones. El arrendador tiene el

derecho de exigir una indemnización en caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones del contrato, siempre y cuando pueda demostrar los daños sufridos.(Cáceres, 2016).

#### Subcategoría: Remedios legales

Los remedios legales son los mecanismos o acciones que proporcionan la ley para proteger los intereses de las personas cuando estos han sido vulnerados o amenazados. La teoría analiza si el "remedio" es una categoría jurídica única, debido a la diversidad de situaciones en las que se utiliza. En general, cuando la norma positiva no protege suficientemente a las partes, los remedios buscan satisfacer sus intereses. Los remedios se aplican a través de demandas o derechos potestativos.(Buendía De Los Santos, 2016).

Un paso importante en el proceso de arrendamiento es la notificación formal de incumplimiento. Los derechos del arrendador se protegen al seguir estos pasos y el proceso se lleva a cabo de manera legal y justa. Es necesario seguir un procedimiento formal para que un arrendador pueda resolver un contrato de arrendamiento debido a un incumplimiento por parte del arrendador. El arrendatario debe recibir una carta notarial del arrendador en la que se indique claramente el incumplimiento y se le da un plazo para arreglar las cosas. Este plazo no puede ser inferior a quince días.(Luna, 2024).

El proceso de renegociación de contratos permite a las partes involucradas cambiar los términos del contrato original para adaptarse a nuevas circunstancias. Esto puede incluir cambios en aspectos como el salario o la fecha de pago. La necesidad de ajustar las condiciones a situaciones imprevistas que afectan la ejecución del contrato puede motivar la renegociación en el contexto de los contratos. En varios sistemas legales, aunque la renegociación no siempre se considera un derecho oficial, las partes pueden convenir explícitamente en la necesidad de renegociar en caso de que surjan circunstancias extraordinarias. Por ejemplo, en el derecho civil, las partes pueden acordar la obligación de renegociar, lo que significa que deben trabajar para llegar a un acuerdo que adapte el contrato a las nuevas circunstancias.(Momberg Uribe, 2010)

#### Categoría 2.- Desalojos a los arrendatarios

En Perú, el desalojo a los arrendatarios es un proceso legal que permite a los propietarios recuperar la propiedad de un inmueble arrendado en caso de que

el arrendatario no cumpla con sus deberes, como el pago de la renta. El Código Civil y el Código Procesal Civil de la nación regulan este proceso. Es esencial que los propietarios sigan los procedimientos legales, ya que desalojar a un inquilino sin una orden judicial es ilegal y puede resultar en sanciones. Además, los inquilinos están protegidos por la ley de desalojos arbitrarios, lo que significa que deben ser tratados con respeto y conforme a la ley. La Ley 30201 modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil y establece un nuevo proceso de desalojo para los arrendamientos escritos con firmas legalizadas y cláusula de allanamiento. Esto crea un registro de deudores judiciales morosos.(Fuentes, 2022).

#### Subcategoría: Contexto legal

En Perú, para que un inquilino sea desalojado, es necesario tener motivos específicos, llevar a cabo un proceso sumarísimo, obtener una sentencia favorable y obtener una orden judicial. Además, es ilegal hacerlo por cuenta propia sin la aprobación del juez.(Pueblo, 2020).

El Código Procesal Civil de Perú, aprobado en 1993, regula los procedimientos de desalojo en general en los artículos 585 a 596. Estos artículos se encuentran en el Título III, que aborda los procesos sumarísimos y son esenciales para la recuperación de bienes arrendados.

Varios tipos de procesos de desalojo están contemplados en el Código Procesal Civil, que incluyen:

Cuando el inquilino no paga, se inicia el desalojo por falta de pago. El artículo 585, que establece los procedimientos y requisitos necesarios para llevar a cabo la demanda, lo regula específicamente.

El desalojo por vencimiento de contrato es cuando el contrato de arrendamiento termina y el inmueble debe ser devuelto al propietario.

Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro: este tipo de desalojo se basa en contratos que tienen una cláusula que permite al propietario recuperar el inmueble sin un juicio si se incumplen ciertas condiciones.

El desalojo por ocupación precaria se aplica a las situaciones en las que una persona ocupa un inmueble sin derecho a hacerlo.

Desalojo según lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1177: Los contratos de arrendamiento pueden convertirse en títulos ejecutivos mediante un proceso más formal y parametrado introducido por este decreto. Esto facilita la

ejecución en caso de controversias.

La Ley No 30201, aprobada el 26 de mayo de 2014, establece un marco específico para los procesos de desalojo en Perú. El artículo 594 del Código Procesal Civil ha sido modificado por esta ley, lo que permite la interposición de una demanda de desalojo antes del vencimiento del plazo para restituir un bien, especialmente en casos de incumplimiento de contrato o falta de pago. (Cárdenas, 2023).

#### Protocolo de gestión

Se ha publicado recientemente un protocolo para la gestión del proceso especial de desalojo con el fin de acelerar los procedimientos judiciales. A pesar de que este protocolo establece etapas y plazos claros, la orden de desalojo se puede emitir en un plazo más corto, aunque en la práctica, los desalojos pueden tardar varios meses debido a impugnaciones.

#### El registro de los deudores judiciales

La ley también establece un registro de deudores judiciales morosos para los arrendatarios que no pagan. Esta anotación permanecerá en vigor hasta que se extinga la obligación de pago.

En resumen, la Ley No. 30201 establece un marco legal que protege los derechos de los propietarios frente a los inquilinos que no cumplen con los términos del contrato.

El 18 de julio del 2015 se emitió la publicación del Decreto Legislativo 1177, conocido como "Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del arrendamiento para Vivienda", y comenzó a aplicarse al día siguiente. Los siguientes tres tipos de contratos de arrendamiento exclusivamente para fines de vivienda están regulados por este decreto:

Contrato de arrendamiento de vivienda

Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra

Contrato de arrendamiento financiero de bienes raíces.

En Perú, la Ley N° 30933 fue aprobada el 24 de abril de 2019 y establece un procedimiento especial para desalojar a las personas con intervención notarial. El objetivo principal es simplificar y acelerar el proceso de recuperación de inmuebles arrendados que están en posesión de inquilinos con contratos vencidos o que no cumplen con los términos del contrato. Los propietarios, arrendadores y

administradores pueden recuperar sus bienes más rápidamente con este procedimiento, que puede tardar entre ocho meses y un año.

Subcategoría: Incidencia de Morosidad

Tanto los arrendatarios como los propietarios están afectados por el aumento de la morosidad en el pago del alquiler. Se cree que alrededor del 26 % de los inquilinos no pagan lo que deben, lo que ha llevado a muchos propietarios a iniciar procesos judiciales de desalojo. La percepción de que los inquilinos pueden extender estos procesos judiciales, permitiéndoles vivir sin pagar durante largos períodos de tiempo, lo que afecta negativamente la economía de los propietarios complica esta situación. La morosidad en los arrendamientos ha aumentado debido a la crisis económica actual. Un 70% de los inquilinos morosos abandonan la vivienda sin pagar sus deudas, lo que crea desconfianza y problemas para los arrendadores..(García, 2019).

**Jurisprudencia**

**CASACIÓN N° 3032-2016 HUAURA**

**Desalojo por Falta de Pago de Alquiler y Resolución de Contrato por Subarrendamiento**

El Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación que presentó Mirtha Herminia Alzamora Vargas, por violar los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y los artículos IX del Título Preliminar y 370 del Código Procesal Civil. Esta decisión se tomó el 14 de diciembre de 2016, a fojas cuarenta y seis del cuaderno de casación.

Debido a esto, de acuerdo con el artículo 397 del Código Procesal Civil y el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, declararon infundado el recurso de casación. Mirtha Herminia Alzamora Vargas presentó un reclamo a fojas doscientos sesenta y ocho y la sentencia de vista de treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis no fue casada. Por lo tanto, decidieron publicar la resolución en el Diario Oficial "El Peruano" de acuerdo con la ley. En los casos posteriores, Javier Gustavo Álvarez Rodríguez demandó a Mirtha Herminia Alzamora Vargas por no pagar el alquiler.

### III. MARCO METODOLOGICO

#### 3.1 Tipo de investigación:

El tipo de investigación fue de tipo básico entre el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú.

La investigación fue básica es importante para el progreso del conocimiento científico, ya que proporciona la base teórica necesaria para la creación de aplicaciones prácticas en el futuro.(Concytec, 2018)

El enfoque de la investigación fue cualitativo. Según El enfoque cualitativo es una herramienta poderosa para explorar y comprender la complejidad de la experiencia humana, ofreciendo insights que a menudo no se pueden obtener a través de métodos cuantitativos.(Solís, 2019).

#### 3.2 Diseño de investigación

El diseño de investigación fue fenomenológico. Según Guillen (2021) el diseño fenomenológico es una herramienta útil para investigar la complejidad de las experiencias humanas, ya que permite a los investigadores comprender la riqueza de la vida cotidiana y los significados que las personas atribuyen a sus experiencias.

#### 3.3 Operacionalización de categorías

Categorías	Definición conceptual	Subcategorías
El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles	El incumplimiento de contratos de arrendamiento está específicamente regulado por el Código Civil peruano. Según el artículo 1697	Tipos de incumplimiento Consecuencias del incumplimiento. Remedios legales
Desalojos a los arrendatarios	En Perú, el desalojo a los arrendatarios es un proceso legal que permite a los propietarios recuperar la propiedad de un inmueble arrendado en caso de que el arrendatario no cumpla con sus deberes, como el pago de la renta(Fuentes, 2022).	Contexto legal Incidencia de morosidad

### **3.4 Escenario**

El escenario fue en la provincia de Jaén con el poder judicial y los abogados litigantes en derecho civil.

Según Martín (2020) el escenario en la investigación cualitativa es el contexto natural y propio de los actores intervinientes donde se desarrolla el estudio. Su descripción detallada es clave para ubicar al investigador y lector, y comprender mejor los hallazgos.

### **3.5 Participantes**

Los participantes fueron abogados con experiencia en derecho civil y derecho reales quien participaron de manera voluntaria en el trabajo de investigación.

Los participantes en la investigación cualitativa son las personas que aportan sus experiencias, opiniones y percepciones al estudio. Estos participantes son cruciales para la recolección de datos porque brindan un contexto rico y detallado que permite a los investigadores comprender fenómenos psicológicos, sociales o culturales en profundidad. (Martín, 2020)

### **3.6 Técnicas e instrumentos**

Como técnica se usó la entrevista. Según Hernández Moctezuma (2014) La entrevista es una forma de recopilar datos que utiliza un diálogo estructurado entre el entrevistador y el participante.

El instrumento se utilizó la guía de entrevista. Según Hernández Moctezuma (2014) En investigaciones cualitativas, una guía de entrevista es una herramienta esencial para facilitar el proceso de recolección de datos.

### **3.7 Procedimiento**

Como las preguntas de las entrevistas provienen de categorías y subcategorías, fue fundamental crear una matriz de categorización para que la formulación de preguntas responda a mis objetivos. y de esta manera se trabajó los resultados mediante la triangulación.

### **3.8 Rigor Científico**

Según Castillo & Marta (2020) sostiene que en las últimas décadas, el rigor científico en la investigación cualitativa ha ganado relevancia. Los criterios principales para evaluar el rigor metodológico de los estudios cualitativos son:

La credibilidad es el grado en que los resultados reflejan la situación estudiada.

La transferibilidad es la capacidad de aplicar los resultados a otros contextos.

Dependencia: Los datos permanecen estables tanto en el tiempo como en las condiciones.

Confirmabilidad: Interpretaciones neutrales, sin sesgos

### **3.9 Método de análisis de la Información**

Se examinaron fuentes doctrinales y jurisprudenciales y se entrevistaron expertos. Como resultado, se llevó a cabo lo siguiente: Los datos se transcribieron, se analizaron gracias la triangulación entre categorías y subcategorías

### **3.10 Aspectos éticos**

Es importante tener en cuenta que desde el inicio hasta el final de la investigación se utilizaron elementos éticos y se desarrollaron con total transparencia y honestidad, sobre todo respetando los derechos del autor. El Manual de la Asociación Psicológica Americana (APA) dicta como se realizarán las citas correspondientes.

## **IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

### **4.1 Resultados:**

Los resultados es la materialización del estudio realizado y además son las consecuencias de la investigación teórica y práctica, su importancia es proporcionar evidencias y respuestas a las preguntas de investigación planteadas. Deben ser objetivos y basados en datos confiables y ser presentados de manera clara y precisa porque son el producto final de un estudio.

### **4.2 Descripción de los resultados de la técnica de la entrevista:**

La presente investigación demostró los datos de la técnica de entrevista con los objetivos de la investigación:

### Triangulación de los resultados obtenidos

#### Categoría: El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles

Objetivo general	Normativa	Alcance de Doctrina	Alcance Jurisprudencia	Alcance de los entrevistados	Alcance posición del investigador	Conclusión hermenéutica
Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024	El artículo 1697, del Código Civil	El contrato establece derechos y obligaciones para ambas partes, lo que es esencial para el crecimiento económico porque permite al arrendatario utilizar el bien según sus intereses mientras que el arrendatario gana dinero.(Ponce de leon Solís, 2019)	CASACIÓN N° 3032-2016 HUAURA	La identificación de las partes, la duración del contrato, la renta y su forma de pago, y el depósito de garantía son temas importantes en los que las respuestas de los entrevistados coinciden. Sin embargo, Aguilar se distingue al proponer cláusulas adicionales que tomen en cuenta la resolución de conflictos y situaciones extraordinarias, ofreciendo un método más completo para evitar el incumplimiento y proteger los intereses de ambas partes	Esta investigación explorar no solo los elementos fundamentales de los contratos de arrendamiento, sino también cómo las innovaciones propuestas pueden contribuir al crecimiento económico y a la justicia en las relaciones contractuales.	Los contratos de arrendamiento establecen derechos y obligaciones para ambas partes, lo que es fundamental para impulsar la economía. Este tipo de contrato no solo permite al arrendatario usar el bien de acuerdo con sus intereses, sino que también le permite generar ingresos, lo que conduce a una relación mutuamente provechosa.

**Categoría: Desalojos a los arrendatarios.**

Objetivo general	Normativa	Alcance de Doctrina	Alcance Jurisprudencia	Alcance de los entrevistados	Alcance posición del investigador	Conclusión hermenéutica
Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024	La Ley 30201 modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil y establece un nuevo proceso de desalojo para los arrendamientos escritos con firmas legalizadas y cláusula de allanamiento	En Perú, el desalojo a los arrendatarios es un proceso legal que permite a los propietarios recuperar la propiedad de un inmueble arrendado en caso de que el arrendatario no cumpla con sus deberes, como el pago de la renta. El Código Civil y el Código Procesal Civil de la nación regulan este proceso	Casación N° 4720-2018: Aquí se discute la resolución del contrato por incumplimiento, destacando que el artículo 1429° del Código Civil regula esta situación y establece las condiciones bajo las cuales se puede solicitar el desalojo	Según los entrevistados expresan que se puede llegar a un consenso general sobre las principales razones del incumplimiento del pago de la renta, que incluyen problemas económicos, desacuerdos con el arrendador y problemas de salud, cada autor agrega matices que ayudan a comprender este fenómeno. Estos matices incluyen cambios en las prioridades personales o financieras, negligencia o mala fe del arrendatario y falta de planificación financiera	La investigación podría incluir propuestas para mejorar el proceso de desalojo. Esto podría abarcar la unificación de normas y la implementación de mecanismos extrajudiciales que permitan a los propietarios recuperar sus inmuebles de manera más eficiente	El proceso de desalojo en Perú es un tema complejo que involucra tanto derechos de los propietarios como de los arrendatarios. Es fundamental que ambos lados comprendan sus derechos y obligaciones para evitar conflictos y facilitar una resolución justa y eficiente de los problemas relacionados con el arrendamiento.

**Subcategoría: Tipos de incumplimiento.**

Objetivo específico 1	Alcance de Doctrina	Alcance de los entrevistados	Alcance posición del investigador	Conclusión hermenéutica
<p>Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú</p>	<p>Cuando el arrendatario no hace nada para cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, se llama incumplimiento absoluto (Vásquez Sotomayor, 2019)</p>	<p>Según los entrevistados, el desalojo, la resolución del contrato, la indemnización por daños, los intereses moratorios, el embargo y el cobro judicial son algunas de las consecuencias legales que pueden surgir si el arrendatario no paga. El marco legal peruano protege ampliamente los derechos del arrendatario en caso de incumplimiento por parte del arrendador y se alinean con la protección de la habitabilidad y el uso adecuado del inmueble</p>	<p>Como investigador, es fundamental examinar cómo estas regulaciones buscan equilibrar los derechos y obligaciones de ambas partes para garantizar la seguridad legal y el respeto de los derechos fundamentales en las relaciones contractuales de arrendamiento.</p>	<p>Para proteger el uso adecuado del inmueble y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales de arrendamiento, el marco legal peruano equilibra los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. Un esfuerzo por mantener un equilibrio justo y el respeto de los derechos fundamentales de ambas partes refleja las consecuencias legales por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, como el desalojo, la resolución del contrato y la indemnización por daños, entre otros.</p>

**Subcategoría: Consecuencias del incumplimiento.**

Objetivo específico 2	Alcance de Doctrina	Alcance de los entrevistados	Alcance posición del investigador	Conclusión hermenéutica
<p>Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.</p>	<p>La resolución de contrato, el arrendador puede resolver el contrato si no paga la renta durante al menos dos años y medio, usa el bien arrendado de manera indebida o incumple cualquier otra obligación especificada en el contrato. Al comunicarla al arrendador, la resolución opera de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, según el artículo 1430 del código civil (Catalán, 2018)</p>	<p>Sobre la estructura básica del proceso de desalojo por incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Esto puede ser el resultado de las diversas interpretaciones legales o de las experiencias personales de los entrevistados, Sin embargo, todos están de acuerdo en la secuencia común de finalización, notificación, demanda, audiencia, sentencia y ejecución del contrato. Aunque los detalles y la terminología utilizados varían, los comentarios de los entrevistados reflejan un consenso.</p> <p>Los entrevistados están de acuerdo en que el arrendatario tiene una variedad de defensas disponibles durante el proceso de desalojo. El cumplimiento de las obligaciones contractuales, la falta de notificación y la existencia de vicios o defectos en la propiedad son los más comunes. Algunos autores también enfatizan la posibilidad de renegociar o mediar con el arrendatarios y la consideración de la vulnerabilidad familiar como elementos esenciales para evitar el desalojo.</p>	<p>Como investigador, puedo ofrecer una perspectiva crítica y analítica sobre el proceso de desalojo por incumplimiento de un contrato de arrendamiento, basándome en la normativa vigente, la interpretación legal, y las experiencias empíricas de los entrevistados.</p>	<p>Tanto el arrendador como el arrendatario tienen derechos y obligaciones que deben ser respetados durante el proceso legal de desalojo por incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Aunque la resolución del contrato puede ser un proceso difícil, influenciado por interpretaciones legales y experiencias personales, sigue un marco legal establecido que busca proteger a ambas partes involucradas.</p>

**Subcategoría: Remedios legales.**

Objetivo específico 3	Alcance de Doctrina	Alcance de los entrevistados	Alcance posición del investigador	Conclusión hermenéutica
<p>Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú</p>	<p>Los remedios legales son los mecanismos o acciones que proporcionan la ley para proteger los intereses de las personas cuando estos han sido vulnerados o amenazados. La teoría analiza si el "remedio" es una categoría jurídica única, debido a la diversidad de situaciones en las que se utiliza. En general, cuando la norma positiva no protege suficientemente a las partes, los remedios buscan satisfacer sus intereses.</p>	<p>Los entrevistados coinciden en que la renegociación del contrato es un proceso esencial para mantener y fortalecer las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Este proceso permite que las condiciones del contrato se adapten a las necesidades cambiantes de ambas partes, evitando conflictos y promoviendo una cultura de trabajo en equipo y respeto mutuo. Los entrevistados destacan la importancia de tener contratos claros y detallados, así como de establecer estrategias efectivas para abordar cualquier problema potencial. Los incumplimientos de este tipo no solo tienen un impacto económico en el arrendador, sino que también pueden requerir que se inicien procesos legales, como los desalojos, para resolver el problema</p>	<p>Como investigador en el análisis de remedios legales y la renegociación de contratos, mi contribución se centra en la identificación y comprensión de los mecanismos legales disponibles para proteger los intereses de las partes involucradas en un contrato, especialmente en el contexto del arrendamiento.</p>	<p>Para proteger los intereses de las partes en un contrato, es esencial reconocer y comprender los mecanismos legales disponibles. Esto es especialmente cierto cuando se trata de contratos de arrendamiento. La renegociación de contratos se ha convertido en una estrategia importante para adaptarse a las circunstancias cambiantes y evitar conflictos, destacando la importancia de llegar a acuerdos claros y planes proactivos para abordar posibles incumplimientos</p>

## **4.2.- Discusión de los Resultados:**

### **Discusión del Objetivo general:**

**Objetivo general: Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024.**

¿Qué cláusulas considera esenciales en un contrato de arrendamiento para prevenir incumplimientos?

La identificación de las partes, la duración del contrato, la renta y su forma de pago, y el depósito de garantía son temas importantes en los que las respuestas de los entrevistados coinciden. Sin embargo, Aguilar se distingue al proponer cláusulas adicionales que tomen en cuenta la resolución de conflictos y situaciones extraordinarias, ofreciendo un método más completo para evitar el incumplimiento y proteger los intereses de ambas partes

Se relaciona Calahorrano Latorre (2020) afirma que el incumplimiento del contrato de arrendamiento puede resultar en un desalojo. La inclusión de cláusulas específicas, como la de inspección futura, permite al arrendador actuar rápidamente en caso de incumplimiento, evitando procedimientos judiciales prolongados en este caso. El juez puede ordenar el desalojo en un plazo breve, generalmente sin posibilidad de apelación, si el arrendatario no demuestra que ha cumplido con sus obligaciones.

¿Cuáles son las causas más comunes de incumplimiento de pago de la renta por parte de los arrendatarios?

Según los entrevistados expresan que se puede llegar a un consenso general sobre las principales razones del incumplimiento del pago de la renta, que incluyen problemas económicos, desacuerdos con el arrendador y problemas de salud, cada autor agrega matices que ayudan a comprender este fenómeno. Estos matices incluyen cambios en las prioridades personales o financieras, negligencia o mala fe del arrendatario y falta de planificación financiera.

Se relaciona con Agurto Moreno (2020) Una combinación de factores económicos, personales, legales y contractuales pueden resultar en un incumplimiento del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta. Entender estas razones permite a los arrendadores y arrendatarios buscar

formas de reducir el riesgo de desalojo, como reestructurar los pagos, mediar o proporcionar ayuda financiera temporal.

El estudio previo que se contrasta con Agurto Moreno (2020) En este ensayo, se analizó el propósito de la Ley No. 30933 y su impacto en la función notarial en asuntos no contenciosos. También analizaron las responsabilidades notariales y la naturaleza no contenciosa del procedimiento creado por la ley. Luego analizaron su relación con el instituto procesal de desalojo, su potestad activa en este proceso y el contrato de arrendamiento según lo establecido por la ley. Además, brindaron una explicación del proceso notarial destinado a determinar las razones de desalojo y, por último, indicaron los elementos a tener en cuenta en relación con la ley mencionada

**Objetivo Especifico 1: Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Cuáles son las consecuencias legales del incumplimiento de pago por parte del arrendatario?

Según los entrevistados, el desalojo, la resolución del contrato, la indemnización por daños, los intereses moratorios, el embargo y el cobro judicial son algunas de las consecuencias legales que pueden surgir si el arrendatario no paga. El desalojo, que busca recuperar el inmueble para el arrendador, es la principal medida coercitiva.

Se relaciona con lo que dice Escobar (2020) donde afirma que el incumplimiento del pago por parte del inquilino tiene graves consecuencias legales, que pueden incluir el desalojo y la obligación de pagar deudas adicionales. Para evitar conflictos y posibles litigios, es fundamental que tanto los arrendadores como los arrendatarios comprendan sus derechos y obligaciones bajo los términos del contrato de arrendamiento.

¿Qué derechos tiene un arrendatario si el arrendador no cumple con sus obligaciones de mantenimiento?

El marco legal peruano protege ampliamente los derechos del arrendatario en caso de incumplimiento por parte del arrendador y se alinean con la protección de la habitabilidad y el uso adecuado del inmueble. Las diferentes perspectivas de los entrevistados reflejan las diferentes formas en que se interpretan y enfatizan ciertos derechos, pero en general, brindan un marco coherente para la defensa del arrendatario

Se relaciona con lo que dice Latorre (2020) sostiene que en caso de que el arrendador no cumpla con sus obligaciones, los arrendatarios tienen muchos derechos, incluida la posibilidad de exigir reparaciones y, en algunos casos, retener el pago del alquiler. Por el contrario, el desalojo es un procedimiento legal que requiere ciertas etapas y notificaciones para que ambas partes tengan la oportunidad de resolver sus diferencias antes de que se tomen medidas drásticas.

El estudio previo que se contrasta con Torres (2022) su objetivo fue determinar la formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica. Para lograr esto, se utilizó un enfoque cualitativo, explicativo y de tipo básico no experimental transversal. Como conclusión principal, en los procesos que respaldan la tesis, ningún demandado cuestionó su firma en el contrato de arrendamiento, utilizando la cláusula de allanamiento a futuro en la contestación de demanda, admitiendo que había una relación contractual con el demandante. Esto se debe a que desde el momento en que se firma el contrato, existe un allanamiento anticipado para presentar una demanda por una de las dos causas de falta de pago o falta de veeduría.

**Objetivo Especifico 2: Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Qué procedimientos legales debe seguir un arrendador para desalojar a un inquilino?

Sobre la estructura básica del proceso de desalojo por incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Esto puede ser el resultado de las diversas interpretaciones legales o de las experiencias personales de los entrevistados, Sin embargo, todos están de acuerdo en la secuencia común de finalización, notificación, demanda, audiencia, sentencia y ejecución del contrato. Aunque los detalles y la terminología utilizados varían, los comentarios de los entrevistados reflejan un consenso

Se relaciona con lo que dice Hernández (2022) afirma que los arrendatarios en Perú pueden enfrentar varias consecuencias si no cumplen con los términos del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. Si un inquilino

no cumple con las obligaciones del contrato, como pagar la renta, el arrendador tiene el derecho de iniciar un proceso de desalojo. Este proceso se basa en el incumplimiento del pago o otras cláusulas del contrato.

¿Qué defensa puede presentar un arrendatario en un proceso de desalojo?

Los entrevistados están de acuerdo en que el arrendatario tiene una variedad de defensas disponibles durante el proceso de desalojo. El cumplimiento de las obligaciones contractuales, la falta de notificación y la existencia de vicios o defectos en la propiedad son los más comunes. Algunos autores también enfatizan la posibilidad de renegociar o mediar con el arrendador y la consideración de la vulnerabilidad familiar como elementos esenciales para evitar el desalojo

Se relaciona con lo que dice Martínez Escribano (2023) sostiene que el arrendatario puede argumentar que ha cumplido con sus obligaciones, como pagar la renta, y que el contrato de arrendamiento sigue vigente. Para lograr esto, debe presentar pruebas que respalden su afirmación, como recibos de pago o cualquier documento que demuestre que no ha violado las condiciones del contrato.

El estudio previo que se contrasta es con Vásquez (2022) su objetivo fue brindar protección por razones de fuerza mayor tanto al arrendador como al arrendatario que no pueden cumplir con sus deberes, y al mismo tiempo ofrecer a la comunidad una solución alternativa a este problema, mediante la implementación de una ley que proteja la entrega de subsidios económicos de llegando por parte del Estado a familias que pertenezcan a la población vulnerable del país. Esta investigación beneficiará tanto a los arrendatarios como a los arrendadores porque les permitirá cumplir con sus obligaciones de pago de renta de manera regular y al arrendador percibir su ingreso económico mensual para cubrir sus necesidades básicas. Esto protegerá a ambas figuras jurídicas en caso de emergencia.

**Objetivo Especifico 3: Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Cómo influye la renegociación del contrato en la relación entre

arrendadores y arrendatarios?

Los entrevistados coinciden en que la renegociación del contrato es un proceso esencial para mantener y fortalecer las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Este proceso permite que las condiciones del contrato se adapten a las necesidades cambiantes de ambas partes, evitando conflictos y promoviendo una cultura de trabajo en equipo y respeto mutuo

Se relaciona con lo que dice M. Vásquez (2020) sostiene que el arrendatario tiene una variedad de opciones legales y extrajudiciales para resolver cualquier incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si ambas partes están dispuestas a negociar y llegar a un acuerdo justo, la renegociación del contrato puede ser una solución útil y efectiva para evitar largos y costosos litigios.

¿Qué tipo de incumplimientos son más comunes entre los arrendatarios y cómo afectan a los arrendadores?

Los entrevistados destacan la importancia de tener contratos claros y detallados, así como de establecer estrategias efectivas para abordar cualquier problema potencial. Los incumplimientos de este tipo no solo tienen un impacto económico en el arrendador, sino que también pueden requerir que se inicien procesos legales, como los desalojos, para resolver el problema.

Se relaciona con lo que dice Domínguez (2019) sostiene que el arrendatario tiene una variedad de opciones legales y extrajudiciales para resolver cualquier incumplimiento del contrato de arrendamiento. Si ambas partes están dispuestas a negociar y llegar a un acuerdo justo, la renegociación del contrato puede ser una solución útil y efectiva para evitar largos y costosos litigios.

El estudio previo que se contrasta con Laurente (2021) su objetivo fue descubrir cómo la escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento se relacionan en Lima. Se encontró un nivel de importancia entre las dos variables y se llegó a la conclusión de que la escritura pública garantiza el cumplimiento de los contratos de arrendamiento

## CONCLUSIONES

El incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Perú tiene un impacto directo en los desalojos, que se ven agravados por factores económicos y la ausencia de cláusulas efectivas en los contratos.

En Perú, los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento están directamente relacionados con los procedimientos de desalojo, siendo el incumplimiento de pago el más importante. Sin embargo, otros incumplimientos también pueden afectar la relación entre arrendador y arrendatario.

En Perú, el incumplimiento de los contratos de arrendamiento tiene graves repercusiones tanto para los arrendadores como para los arrendatarios. Aunque el proceso de desalojo sigue un marco legal establecido, los arrendatarios pueden presentar varias defensas.

En Perú, los propietarios de viviendas tienen derechos legales para tomar medidas en caso de incumplimiento de los contratos de arrendamiento, incluyendo la posibilidad de desalojo. Para proteger sus derechos y reducir las pérdidas económicas, se necesitan cláusulas específicas y el cumplimiento de procedimientos legales.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda que los contratos de arrendamiento incluyan una cláusula de allanamiento para abordar el incumplimiento. En caso de incumplimiento, esta cláusula permite al arrendador recuperar el inmueble de manera más rápida y eficiente, evitando así un proceso judicial prolongado.

Se sugiere que ambas partes incluyan cláusulas específicas que describan no solo los efectos del incumplimiento de pago, sino también otros tipos de incumplimientos potenciales, como el uso indebido del inmueble o la violación de las normas comunitarias.

Los arrendatarios deben registrar todas las comunicaciones y pagos relacionados con el contrato de arrendamiento. Esto incluye mantener documentos de comunicación como recibos de pago, correos electrónicos y cualquier otra forma de comunicación que pueda servir como prueba en caso de un desacuerdo.

Asegurarse de que el contrato de arrendamiento esté bien redactado y legalizado es una recomendación importante. Esto incluye especificar las obligaciones del inquilino, como pagar el alquiler de manera oportuna y mantener la propiedad en buen estado.

## REFERENCIAS

- Aguilar Ruiz, A. J., Ávila Franco, S. M., & Vilela Pincay, W. E. (2021). Las obligaciones contractuales de inquilinato y el comercio en tiempos de pandemia. *Reciamuc*, 5(2), 181–186.  
[https://doi.org/10.26820/reciamuc/5.\(2\).abril.2021.181-186](https://doi.org/10.26820/reciamuc/5.(2).abril.2021.181-186)
- Agurto Moreno, J. F. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15–37.  
<https://doi.org/10.35292/iusvocatio.v3i3.426>
- Arana, E. (2023). *Proceso no Contencioso y los Desalojos con intervención notarial en el Perú*. 1–23.
- Avellaneda Callirgos, L., Morante Gamarra, P.C., Dávila Cisneros, J. D. (2022). (2022). *La investigación científica* (Issue 112).
- Ballesteros Pinilla, G. (2018). Multas de incumplimiento en los contratos estatales sometidos al derecho privado. *Contractual Fines in the State Contracts Subject to Private Law.*, 8697(50), 9–45. <https://0-search.ebscohost.com/biblioteca-ils.tec.mx/login.aspx?direct=true&db=asn&AN=132025733&lang=es&site=ehost-live>
- Buendía De Los Santos, E. (2016). Los remedios sinalagmáticos contractuales y la justicia correctiva: Un ensayo sobre los remedios contractuales a partir de un breve estudio comparado. *Foro Jurídico*, 15, 303–325.
- Caceres, S. (2016). *Indemnización por daños y perjuicios en el arrendamiento*. Munojuridico. <https://www.mundojuridico.info/indemnizacion-por-danos-y-perjuicios-en-el-arrendamiento/>
- Cardenas, F. (2023). *Procesos de desalojo*. Bienesraices. <https://bienesraicess.com/blogs/procesos-desalojo-regulacion-legal-vigente/>
- Castillo, E., & Marta, V. (2020). *El rigormetológico en la investigación cualitativa*. <http://redalyc.org/articulo.oa?id=28334309>
- Catalan, C. (2018). *¿Cómo resolver un contrato? Notas sobre el artículo 1430 del Código Civil*. Ipderecho. <https://lpderecho.pe/como-resolver-contrato-articulo-1430-codigo-civil/>
- Concytec. (2018). *Investigación básica*. Conocimiento Concytec.

- <https://conocimiento.concytec.gob.pe/termino/investigacion-basica/>
- Contreras Quispe, D. S., & Mendoza patrocinio, Y. A. (2021). *Arrendamiento de bienes inmuebles de personas naturales y su influencia en la recaudación tributaria en el distrito de Santa Anita 2019*.  
[https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/8508/contreras\\_qds-mendonza\\_pya.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/8508/contreras_qds-mendonza_pya.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Díaz, R. (2022). Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria. In *Universidad Cesar Vallejo*.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios\\_SJG-Salvador\\_BDS-SD.pdf?sequence=1%0Ahttps://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104849](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios_SJG-Salvador_BDS-SD.pdf?sequence=1%0Ahttps://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104849)
- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, R. (2019). Comentarios De Jurisprudencia. *Revista de Derecho (Concepción)*, 87(245), 311–319. <https://doi.org/10.4067/s0718-591x2019000100311>
- Escobar, P. (2020). *¿Debemos (in)cumplir el contrato de arrendamiento? Comentarios desde el análisis económico del derecho*. Ipderecho.  
<https://lpderecho.pe/curso-taller-sustentacion-expedientes-titulo-abogad>
- Fuentes, M. (2022). *¿CÓMO EVITAR UN PROCESO DE DESALOJO EN EL PERÚ?* Bienesraices. <https://bienesraices.com/blogs/evitar-proceso-desalojo-peru-1era-parte/>
- Galindo, G. (2022). La importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú. In *Universidad Cesar Vallejo*.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios\\_SJG-Salvador\\_BDS-SD.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios_SJG-Salvador_BDS-SD.pdf?sequence=1)
- Gamero, O. (2020). *¿Debemos (in)cumplir el contrato de arrendamiento? Comentarios desde el análisis económico del derecho*. Ipderecho.  
<https://lpderecho.pe/incumplir-contrato-arrendamiento-analisis-economico-derecho/>
- García, E. (2019). *Uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en el pago de sus alquileres*. Gestion. <https://gestion.pe/economia/cuatro-inquilinos-atrasa-pago-alquileres-264740-noticia/>
- García, M. (2023). *La problemática del desalojo de alquileres por falta de pago*

- con fines de vivienda en tiempos de pandemia en Loreto.* 1–14.  
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK558907/>
- Guillen, D. E. F. (2021). Método Fenomenológico Hermenéutico. *Método Fenomenológico Hermenéutico*, 7(1), 201–215.  
<https://doi.org/10.15332/dt.inv.2021.01971>
- Hernández, G. (2022). *¿Qué alternativas tiene un arrendador para alquilar su inmueble de forma segura?* Universidad Piura.  
<https://www.udep.edu.pe/hoy/2022/11/una-clausula-de-allanamiento-protegeria-arrendador/>
- Hernández Moctezuma, I. (2014). Técnicas de Entrevista. *DIVULGARE Boletín Científico de La Escuela Superior de Actopan*, 1(2).  
<https://doi.org/10.29057/esa.v1i2.1594>
- Internacional, P. (1976). *Pacto internacional.* 112.
- Latorre, C. (2020). Derecho de contratos y excepcionalidad: reaparición de instituciones y retorno a los principios en contexto de Covid-19. In *Ius Humani. Law Journal* (Vol. 9, Issue 2). <https://doi.org/10.31207/ih.v9i2.231>
- Laurente, H. (2021). La escritura publica y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima. *Universidad Autónoma de Perú*, 141.  
[http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/905/1/GrimaldoGarcia%2C Margarita Isabel.pdf](http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/905/1/GrimaldoGarcia%2C%20Margarita%20Isabel.pdf)
- Luna, R. (2024). *¿Cómo proceder si tu inquilino incumple el contrato?* Urbania.  
<https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/como-proceder-si-tu-inquilino-incumple-el-contrato/>
- Martín, J. R. (2020). “*Durante los primeros días en el campo, los investigadores se sienten invariablemente incómodos... Nadie se siente cómodo en un nuevo escenario sin ningún rol definible que desempeñar.*” 1–3.
- Martínez Escribano, C. (2023). La obligación del arrendatario de pagar o consignar las rentas debidas para recurrir en el juicio de desahucio por falta de pago de la renta (art. 449 LEC) a la luz de la sentencia del TEDH Dahman Bendhiman contra España. *Revista de Estudios Europeos*, 82(82), 299–327.  
<https://doi.org/10.24197/ree.82.2023.299-327>
- Mio, A. (2021). El sistema jurídico contractual del arrendamiento y el ocupante

- precario. In *Universidad Autónoma de Perú*.  
[http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/905/1/GrimaldoGarcia%2C Margarita Isabel.pdf](http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/905/1/GrimaldoGarcia%2C%20Margarita%20Isabel.pdf)
- Momberg Uribe, R. (2010). La Revisión Del Contrato Por Las Partes: El Deber De Renegociación Como Efecto De La Excesiva Onerosidad Soreviniente. *Revista Chilena de Derecho*, 37(1), 43–72. <https://doi.org/10.4067/s0718-34372010000100003>
- Oblitas, S. (2020). *Conflictos por arrendamientos en el sector comercio se agudizan y llegan hasta el 80% de contratos*. El Comercio.  
<https://elcomercio.pe/economia/peru/sector-retail-conflictos-por-arrendamientos-en-el-sector-comercio-se-agudizan-y-llegan-hasta-el-80-de-contratos-conflictos-arrendamiento-rentas-comercio-arbitraje-postpago-ncze-noticia/>
- Peruano, E. (2021). *prueban la Directiva N° 0003-2021-EF/54.01, “Disposiciones previas al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de los ministerios, organismos públicos, programas y proyectos especiales.”* El Peruano.  
<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1968532-1>
- PONCE DE LEON SOLÍS, V. (2019). El Contrato De Arrendamiento. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 18, 261–269.  
[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722012000100011&lng=es&nrm=iso&tlng=en](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722012000100011&lng=es&nrm=iso&tlng=en)  
[http://www.scielo.cl/sciel o.php?script=sci\\_abstract&pid=S0718-80722012000100011&lng=es&nrm=iso&tlng=en](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0718-80722012000100011&lng=es&nrm=iso&tlng=en)
- Pueblo, D. del. (2020). *desalojos sin orden judicial son ilegales*. Ipderecho.  
<https://www.defensoria.gob.pe/defensoria-del-pueblo-desalojos-sin-orden-judicial-son-ilegales/>
- Quito, C. (2020). Exigibilidad del cobro de la garantía de arrendamiento en materia de inquilinato y la inseguridad jurídica causada por la inexistencia de esta figura normativa. *Universidad Nacional De Loja*, 69.  
[http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/17025/1/TESIS WILSON FERNANDO.pdf](http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/17025/1/TESIS_WILSON_FERNANDO.pdf)
- Rebaza, V. (2020). *Incumplimiento y resolución en contratos inmobiliarios*.
- Rodríguez Pinto, M. S. (2014). *Responsabilidad Por Incumplimiento De Contratos*

- De Servicios: La Protección Del Consumidor Y Del Cliente Por Prestaciones Defectuosas. *Revista Chilena de Derecho*, 41(3), 791–823.  
<https://doi.org/10.4067/s0718-34372014000300002>
- Sánchez, S. (2022). *La Ley N° 30933, Ley del Desalojo con Intervención Notarial y el Derecho del Arrendador cuando se produzca la Intervención de un Tercero*. 1–60.  
[http://www.gonzalezcabeza.com/documentos/CRECIMIENTO\\_MICROBIANO.pdf](http://www.gonzalezcabeza.com/documentos/CRECIMIENTO_MICROBIANO.pdf)
- Solis, M. (2019). *Enfoque cualitativo*. Investigaliacr.  
<https://investigaliacr.com/investigacion/el-enfoque-cualitativo-de-investigacion/>
- Soto, L. Q. (2020). *Arrendamiento de predio estatal*.
- Taller, A. (2019). *El acceso a la vivienda digna: principio rector de las políticas públicas de inclusión social y gestión del suelo*. Redalyc.  
<https://www.redalyc.org/journal/6559/655968558001/html/>
- Torres, M. (2013). Los Contratos Consecuencias Jurídicas De Su Incumplimiento. In *Gaceta Jurídica S.A.*  
[http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource\\_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24\\_Los\\_Contratos\\_Consecuencias\\_juridicas.pdf](http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24_Los_Contratos_Consecuencias_juridicas.pdf)
- Torres, R. (2022). *La formalidad del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica. 2018-2022*.
- Vásquez, M. (2020). *La Ley de desalojo con intervención notarial, ¿es realmente una solución al conflicto entre arrendador y arrendatario?* Ipderecho.  
<https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-realmente-solucion-conflicto-arrendador-arrendatario/>
- Vásquez, R. (2022). Incorporación del subsidio económico de arriendo por parte del Estado para favorecer al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. In *Universidad Cesar Vallejo*.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios\\_SJ-G-Salvador\\_BDS-SD.pdf?sequence=1%0Ahttps://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104849](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios_SJ-G-Salvador_BDS-SD.pdf?sequence=1%0Ahttps://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104849)

Vásquez Sotomayor, A., & Herrada Bazán, V. (2019). La mora del deudor en obligaciones de no hacer: ¿es posible y conveniente su reconocimiento en el Código Civil peruano? *THEMIS Revista de Derecho*, 76, 303–321.  
<https://doi.org/10.18800/themis.201902.020>

## ANEXOS

El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú-2024					
PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍA		TÉCN. / INSTRUM.	PARTICIPANTES
<p><b>Problema General</b></p> <p>¿Cuál es la relación entre el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024</p>	El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles	Desalojos a los arrendatarios	-La entrevista -Análisis documental -Guía de entrevista	Abogados con experiencia en derecho civil y derecho reales
<p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>1.¿Cuáles son los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú?</p> <p>2.¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú?</p> <p>3.¿Cuáles son los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los</p>	<p><b>Objetivo Especificos</b></p> <p>1. Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.</p> <p>2. Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.</p> <p>3. Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los</p>	SUBCATEG.		ESCENARIO	TIPO / DISEÑO
		-Tipos de incumplimiento	-Contexto legal	Provincia de Jaén	Tipo: Básica
		-Consecuencias del incumplimiento.	-Incidencia de morosidad		Diseño: Fenomenológico
		-Remedios legales			

arrendatarios en el Perú?	arrendatarios en el Perú.				
---------------------------	---------------------------	--	--	--	--

## DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

**Objetivo general:** Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024

---

Pregunta	¿Qué cláusulas considera esenciales en un contrato de arrendamiento para prevenir incumplimientos?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, tiene las siguientes cláusulas: identificación de las partes, descripción del inmueble, duración del contrato, depósito de garantía, uso del inmueble, renta y forma de pago, cláusulas de incumplimiento.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, identificar las partes, descripción del inmueble, duración del contrato, uso del inmueble, renta de pago, depósito de garantía, etc.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, es muy esencial incluir cláusulas claras y detalladas para prevenir incumplimiento y proteger el interés de ambas partes, entre ellas tenemos: identificación de las partes, duración del contrato, monto de la renta y forma y pago, obligaciones del arrendador, causas de resolución de contrato, mecanismos de resolución de conflictos, estable que ocurrirá en caso de eventos extraordinarios, que impiden el incumplimiento de las obligaciones.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, identidad de las partes, duración del contrato de arrendamiento, precio del arrendamiento, garantía dentro del contrato de arrendamiento.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, datos del arrendatario y el arrendador, detallar la ubicación del inmueble, plazo del contrato, definir el uso del inmueble, establece la cantidad de la renta y la fecha de pago, garantía, etc.</p>
Interpretación	La identificación de las partes, la duración del contrato, la renta y su forma de pago, y el depósito de garantía son temas importantes en los que las respuestas de los entrevistados coinciden. Sin embargo, Aguilar se distingue al proponer cláusulas adicionales que tomen en cuenta la resolución de conflictos y situaciones extraordinarias, ofreciendo un método más completo para evitar el incumplimiento y proteger los intereses de ambas partes.

---

---

Pregunta	¿Cuáles son las causas más comunes de incumplimiento de pago de la renta por parte de los arrendatarios?
Entrevistado	<p>1.- Bereche (2024), indica que, son: problemas económicos, desacuerdos con el arrendador, aumento de costo de vida, salud y emergencias personales y cambios en política de gobierno.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, incumplimiento de pago de la renta, pago en tiempo distinto al pactado, desacuerdos con el arrendador, falta de planificación financiera.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, el incumplimiento de pago de la renta por parte de los arrendatarios puede deberse a diversas razones como, por ejemplo: problemas no resueltos en el inmueble, si el arrendador no soluciona problemas como reparaciones pendientes, conflictos personales, desorganización o negligencia puede llevar a que el arrendatario simplemente olvide pagar a tiempo, cambio de prioridades financieras, dando lugar a priorizar gastos.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, crisis financiera, costo de vida, problemas de salud, conflictos con el arrendador, despidos laborales.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, problemas financieros, dificultades para genera su presupuesto, conflicto con el arrendador, movimientos o cambios de vivienda, mala fe del arrendatario.</p>
Interpretación	Según los entrevistados expresan que se puede llegar a un consenso general sobre las principales razones del incumplimiento del pago de la renta, que incluyen problemas económicos, desacuerdos con el arrendador y problemas de salud, cada autor agrega matices que ayudan a comprender este fenómeno. Estos matices incluyen cambios en las prioridades personales o financieras, negligencia o mala fe del arrendatario y falta de planificación financiera.

---

**Objetivo específico 1:** Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.

---

Pregunta	¿Cuáles son las consecuencias legales del incumplimiento de pago por parte del arrendatario?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, son: desalojo, resolución del contrato, indemnización por daños, intereses moratorios, reporte en registro de deudas, embargo y cobro judicial.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, desalojo, resolución, indemnización por daños y perjuicios, interés moratorio, embargo y cobros judiciales.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, puede tener varias consecuencias legales que están contempladas en la normativa vigente y en el contrato de arrendamiento. Desalojo por falta de pago: el arrendador puede enviar un proceso judicial de desalojo por falta de pago, conocido como desalojo por acción de desalojo ante el poder judicial, que busca recuperar la posición del inmueble y puede resultar en la expulsión del arrendatario si se determina que ha incurrido en un incumplimiento de pago.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, desalojo, resolver el contrato de arrendamiento, indemnización por daños y perjuicios, intereses moratorios, embargo, cobro judicial.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, desalojo por falta de pago, resolución del contrato, indemnización por daños, embargo, cobro judicial.</p>
Interpretación	Según los entrevistados, el desalojo, la resolución del contrato, la indemnización por daños, los intereses moratorios, el embargo y el cobro judicial son algunas de las consecuencias legales que pueden surgir si el arrendatario no paga. El desalojo, que busca recuperar el inmueble para el arrendador, es la principal medida coercitiva

---

---

Pregunta	¿Qué derechos tiene un arrendatario si el arrendador no cumple con sus obligaciones de mantenimiento?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, son: exigir el cumplimiento del contrato, indemnización por daños, resolver el contrato, ejercicio de derechos de retención.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, exigir el cumplimiento del contrato, rebaja del alquiler, resolver el contrato, indemnización por daños y perjuicios, ejercicio de derecho de retención, resolver contrato.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, si el arrendador no cumple con sus obligaciones de mantenimiento del inmueble, el arrendatario tiene varios derechos para proteger sus intereses. Estos derechos están amparados por el código civil y, en algunos casos por el propio contrato de arrendamiento, tales como: el arrendatario puede exigir al arrendador que cumpla con sus obligaciones de mantenimiento, con lo que respecta a reparaciones necesarias para mantener el inmueble. Resolución de contrato: en caso de incumplimiento grave por parte del arrendador, que haga inhabitable el inmueble.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, requerir el cumplimiento del contrato, indemnización por daños, resolver el contrato de arrendamiento, retener el pago de alquiler.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, exigir el cumplimiento del contrato, resolver el contrato, indemnización por daños.</p>
Interpretación	El marco legal peruano protege ampliamente los derechos del arrendatario en caso de incumplimiento por parte del arrendador y se alinean con la protección de la habitabilidad y el uso adecuado del inmueble. Las diferentes perspectivas de los entrevistados reflejan las diferentes formas en que se interpretan y enfatizan ciertos derechos, pero en general, brindan un marco coherente para la defensa del arrendatario.

---

**Objetivo específico 2:** Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.

Pregunta	¿Qué procedimientos legales debe seguir un arrendador para desalojar a un inquilino?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, son: finalizar el contrato, notificación, plazo para subsanar, demanda de desalojo, audiencia, sentencia, ejecución de sentencia.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, finalización del contrato, notificación, plazo para pagar lo adeudado, demanda de desalojo, audiencia, sentencia, ejecución de la sentencia.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, el procedimiento legal que debe seguir un arrendador para desalojar a un inquilino se denomina “acción de desalojo por falta de pago u otros causales” que se encuentra regulado en el C.P. y se tiene que seguir los siguientes pasos: notificación al inquilino, inicio de la demanda judicial, trámite judicial, audiencia de conciliación, audiencia de juzgamiento, orden de desalojo, desalojo forzoso.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, finalización del contrato, notificación al inquilino, plazo para pagar el alquiler, demanda desalojo, audiencia, sentencia, ejecución de sentencia.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, inicio de la demanda judicial, trámite judicial, audiencia de conciliación, audiencia de juzgamiento, orden de desalojo, lanzamiento.</p>
Interpretación	<p>Sobre la estructura básica del proceso de desalojo por incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Esto puede ser el resultado de las diversas interpretaciones legales o de las experiencias personales de los entrevistados . Sin embargo, todos están de acuerdo en la secuencia común de finalización, notificación, demanda, audiencia, sentencia y ejecución del contrato. Aunque los detalles y la terminología utilizados varían, los comentarios de los entrevistados reflejan un consenso</p>

---

Pregunta	¿Qué defensa puede presentar un arrendatario en un proceso de desalojo?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, son: cumplimiento de obligaciones, vicios o defectos en la propiedad, falta de notificación, temporalidad de contrato.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, cumplimiento de obligaciones, falta de notificación, temporalidad del contrato, oposición a la oposición, vulnerabilidad familiar.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, el arrendatario tiene derecho a presentar diversas defensas para justificar su permanencia en el inmueble o para gestionar la legitimidad de la demanda de desalojo presentada por el arrendador, entre estas tenemos: pagos de la renta adeudada, incumplimiento del arrendador, invalidación del contrato de arrendamiento, falta de notificación previa, acuerdo con el arrendador, acuerdo de pago, mediación.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, demuestra que ha cumplido con su obligación, argumenta que la propiedad tiene vicios o defectos, alega que el proceso es inválido, oposición a la oposición, afectación familiar.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, pago de la renta adeudada, incumplimiento del arrendador, falta de notificación previa, renegociación o acuerdo con el arrendador, mediación.</p>
Interpretación	Los entrevistados están de acuerdo en que el arrendatario tiene una variedad de defensas disponibles durante el proceso de desalojo. El cumplimiento de las obligaciones contractuales, la falta de notificación y la existencia de vicios o defectos en la propiedad son los más comunes. Algunos autores también enfatizan la posibilidad de renegociar o mediar con el arrendador y la consideración de la vulnerabilidad familiar como elementos esenciales para evitar el desalojo.

---

**Objetivo específico 3:** Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.

---

Pregunta	¿Cómo influye la renegociación del contrato en la relación entre arrendadores y arrendatarios?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, claridad y expectativas, adaptación a cambios, resolución de conflictos, fortalecimiento de la relación, compromiso a largo plazo, resolución de expectativas.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, influye la renegociación del contrato en la relación entre arrendadores y arrendatarios es que permiten que ambas partes revisen y aclaren los términos del contrato y ajustes en la renta plazos o condiciones que pueda facilitar una relación más armoniosa entre ambas partes, para fomentar un ambiente de cooperación.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, la negociación del contrato juega un papel fundamental en la relación entre arrendador y arrendatario, establecer las condiciones específicas bajo las cuales ambas partes acuerdan el alquiler del inmueble. Esta negociación puede variar en varias maneras en la dinámica y la calidad de la relación entre ambas partes. Claridad y transparencia. Confianza y respeto mutuo. Necesidades específicas. Resolución de conflictos anticipados. Cumplimiento. Fortalecimiento de la relación comercial. La negociación del contrato no solo establece las condiciones legales y financieros del alquiler, sino que juega un papel crucial.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, permite que ambas partes revisen y aclaren los términos del contrato, la renegociación permite ajustes en la renta, plazos o condiciones; permite fomentar un ambiente de cooperación; la renegociación implica compromisos que beneficien a ambas partes; la renegociación ayuda a prevenir conflictos a futuro.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, claridad y transparencia, fortalecimiento de la relación, confianza y respeto mutuo, fortalecimiento de la relación comercial, compromiso a largo plazo, satisfacción.</p>
Interpretación	Los entrevistados coinciden en que la renegociación del contrato es un proceso esencial para mantener y fortalecer las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Este proceso permite que las condiciones del contrato se adapten a las necesidades cambiantes de ambas partes, evitando conflictos y promoviendo una cultura de trabajo en equipo y respeto mutuo.

---

---

Pregunta	¿Qué tipo de incumplimientos son más comunes entre los arrendatarios y cómo afectan a los arrendadores?
Entrevistado	<p>1.-Bereche (2024), indica que, no pago de alquiler, daños a la propiedad, incumplimiento de las normas del contrato, interrupciones en la paz y tranquilidad, incumplimiento de las normas legales.</p> <p>2.- Elera (2024), comenta que, no pago de alquiler, daños a la propiedad, incumplimiento a la norma del contrato, falta de mantenimiento, perturbaciones en la paz y tranquilidad, incumplimiento de normas legales.</p> <p>3.- Aguilar (2024), menciona que, los tipos de incumplimiento más comunes por parte del arrendatario y como afectan a los arrendadores varían: incumplimiento en el pago de la renta o impacto en los arrendadores. Daño al inmueble. Uso inapropiado del inmueble. Mantenimiento deficiente del inmueble. No cumplimiento de normas de convivencia. Retrasos en la entrega del inmueble al finalizar el contrato. Incumplimiento de los términos específicos del contrato. Estos incumplimientos subrayan la importancia de redactar contratos claros y detallados, así como, establecer procedimientos claros para manejar problemas potenciales.</p> <p>4.- Sánchez (2024) indica que, no pago de alquileres, daños a la propiedad, modificaciones sin consentimiento, generar ruidos excesivos o molestias con los vecinos, no reparar los daños ocasionados, dañar la reputación del arrendador.</p> <p>5.- Tocto (2024) menciona que, incumplimiento en el pago de la renta, daño a la propiedad, subarriendo sin autorización, mantenimiento deficiente, incumplimiento de las normas legales</p>
Interpretación	Los entrevistados destacan la importancia de tener contratos claros y detallados, así como de establecer estrategias efectivas para abordar cualquier problema potencial. Los incumplimientos de este tipo no solo tienen un impacto económico en el arrendador, sino que también pueden requerir que se inicien procesos legales, como los desalojos, para resolver el problema.

---

## GUIA DE ENTREVISTA

**Título:** El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú-2024

Entrevistador: **Roberto Goicochea Medina**

Entrevistado: -----

Lugar: -----

Fecha: -----

Grado Académico: -----

Estimado participante se le sugiere dar lectura a cada uno de los objetivos y sus respectivas preguntas para luego contestar de acuerdo a su experiencia profesional en la rama del derecho.

### **Objetivo general**

**Determinar el incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú -2024**

¿Qué cláusulas considera esenciales en un contrato de arrendamiento para prevenir incumplimientos?

¿Cuáles son las causas más comunes de incumplimiento de pago de la renta por parte de los arrendatarios?

### **Objetivos específicos**

**Identificar los tipos de incumplimiento en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Cuáles son las consecuencias legales del incumplimiento de pago por parte del arrendatario?

¿Qué derechos tiene un arrendatario si el arrendador no cumple con sus obligaciones de mantenimiento?

**Analizar las consecuencias del incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Qué procedimientos legales debe seguir un arrendador para desalojar a un inquilino?

¿Qué defensa puede presentar un arrendatario en un proceso de desalojo?

**Identificar los remedios legales para los arrendadores ante el incumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y su relación con los desalojos a los arrendatarios en el Perú.**

¿Cómo influye la renegociación del contrato en la relación entre arrendadores y arrendatarios?

¿Qué tipo de incumplimientos son más comunes entre los arrendatarios y cómo afectan a los arrendadores?

## VALIDACION DEL INSTRUMENTO

### I.-DATOS GENERALES

- 1.1.-Apellidos y Nombres: Luis Normam Gamarra Custodio
- 1.2.-Cargo e Institución donde labora: Abogado - Centro de Emergencia Mujer Zaña
- 1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú-2024.
- 1.4.- Autor (a) del Instrumento: Roberto Goicochea Medina.

### II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											93		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										89			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas										87			
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											91		

### III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para la publicación

El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

### IV.- PROMEDIO DE VALORACION

si
91

Chiclayo Agosto del 2024



## VALIDACION DEL INSTRUMENTO

### I.-DATOS GENERALES

1.1.-Apellidos y Nombres: Jesús Jorge Eduardo Tapia Mejia

1.2.-Cargo e Institución donde labora: Abogado litigante

1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación: El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú-2024

1.4.- Autor (a) del Instrumento: Roberto Goicochea Medina.

### II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											93		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación										89			
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas										87			
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											91		

### III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para la publicación

si

El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

### IV.- PROMEDIO DE VALORACION

91

## VALIDACION DEL INSTRUMENTO

### I.-DATOS GENERALES

- 1.1.-Apellidos y Nombres: Manuel Rogerio Vásquez Ruiz
- 1.2.-Cargo e Institución donde labora: Asesor Legal – Gobierno Regional de Cajamarca
- 1.3.-Nombre del Instrumento motivo de evaluación: El incumplimiento del contrato de arrendamiento de bienes Inmuebles y su incidencia en desalojos a los arrendatarios en Perú-2024
- 1.4.- Autor (a) del Instrumento: Roberto Goicochea Medina.

### II ASPECTO DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE INACEPTABLE				ACEPTABLE		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible											92		
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												95	
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación											90		
ORGANIZACIÓN	Existe una organización Lógica											91		
SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											90		
INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos											90		
CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											92		
COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y categorías											90		
METODOLOGIA	Las estrategias responden una metodología y diseño aplicados para lograr los supuestos jurídicas												94	
PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico											92		

### III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para la publicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para la aplicación

si
92

### IV.- PROMEDIO DE VALORACION



Graduado	Grado o Título	Institución
GAMARRA CUSTODIO, LUIS NORMAM DNI 46832667	<b>ABOGADO</b>  Fecha de diploma: 24/11/2014 Modalidad de estudios: -	<b>UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN S.A.C.</b> PERU
GAMARRA CUSTODIO, LUIS NORMAM DNI 46832667	<b>BACHILLER EN DERECHO</b>  Fecha de diploma: 09/10/2014 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	<b>UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN S.A.C.</b> PERU
GAMARRA CUSTODIO, LUIS NORMAM DNI 46832667	<b>MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA</b>  Fecha de diploma: 21/12/20 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matrícula: 01/02/2019 Fecha egreso: 09/08/2020	<b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C.</b> PERU

Graduado	Grado o Título	Institución
TAPIA MEJIA, JESUS JORGE EDUARDO DNI 77575941	<b>BACHILLER EN DERECHO</b>  Fecha de diploma: 05/11/19 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matrícula: 29/04/2013 Fecha egreso: 23/11/2018	<b>UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO</b> PERU
TAPIA MEJIA, JESUS JORGE EDUARDO DNI 77575941	<b>ABOGADO</b>  Fecha de diploma: 24/05/21 Modalidad de estudios: PRESENCIAL	<b>UNIVERSIDAD PARTICULAR DE CHICLAYO</b> PERU
TAPIA MEJIA, JESUS JORGE EDUARDO DNI 77575941	<b>MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA</b>  Fecha de diploma: 11/07/22 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matrícula: 31/08/2020 Fecha egreso: 01/02/2022	<b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C.</b> PERU

Graduado	Grado o Título	Institución
VASQUEZ RUIZ, MANUEL ROGERIO DNI 26688684	<b>ABOGADO</b>  Fecha de diploma: 28/05/2008 Modalidad de estudios: -	<b>UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.</b> PERU
VASQUEZ RUIZ, MANUEL ROGERIO DNI 26688684	<b>BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIA POLITICA</b>  Fecha de diploma: 28/03/2008 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	<b>UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO S.A.C.</b> PERU
VASQUEZ RUIZ, MANUEL ROGERIO DNI 26688684	<b>BACHILLER EN EDUCACION</b>  Fecha de diploma: 30/12/1999 Modalidad de estudios: -  Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	<b>UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA</b> PERU
VASQUEZ RUIZ, MANUEL ROGERIO DNI 26688684	<b>MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA</b>  Fecha de diploma: 13/08/18 Modalidad de estudios: PRESENCIAL  Fecha matrícula: 28/10/2016 Fecha egreso: 04/03/2018	<b>UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO</b> PERU