

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO
Y LA EFICACIA JURÍDICA INTRAPARTES EN LA PROVINCIA DE
BARRANCA -AÑOS 2017 AL 2018-**

PRESENTADO POR

BACHILLER: NESTOR YSIDORO ESPINOZA ARCE

PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

ASESOR

Mo. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ

HUACHO - 2019

TESIS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO Y LA EFICACIA JURÍDICA
INTRAPARTES EN LA PROVINCIA DE BARRANCA -AÑOS 2017 AL 2018-

Elaborado por:

BACHILLER: NESTOR YSIDORO ESPINOZA ARCE

TESISTA

Mg. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ

ASESOR

Presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional
José Faustino Sánchez Carrión para optar el Título Profesional de: ABOGADO.

Aprobada por:

MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

PRESIDENTE

MTRO. BARTOLOMÉ EDUARDO MILAN MATTA

SECRETARIO

ABOG. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO

VOCAL

DEDICATORIA:

Eres una mujer trabajadora, fuerte y luchadora, que simplemente me hace llenar de orgullo, te amo y no va haber manera de devolver tantos momentos lindos que he pasado. Esta tesis es un logro que llevo a cabo, y sin lugar a duda ha sido en gran parte gracias a ti; no sé en donde me encontraría de no ser por tus consejos, ayuda, compañía y tu amor incondicional.

Te doy mis sinceras gracias, madre.

Néstor Ysidoro Espinoza Arce

AGRADECIMIENTO:

Si no los tuviera hijos STHEFANO Y GUADALUPE mi vida sería un desastre. Cada vez que despierto y los veo, me doy cuenta que estoy frente a los retratos de mi madre, por ese motivo siento más ganas de trabajar fuertemente y seguir con el objetivo de alcanzar mis metas. Ustedes son mi mayor motivación.

Muchas gracias HIJOS

Néstor Ysidoro Espinoza Arce

ÍNDICE

PORTADA.....	i
ASESOR.....	ii
MIEMBROS DE JURADO.....	iii
DEDICATORIA:	iv
AGRADECIMIENTO:.....	v
ÍNDICE	vi
RESUMEN.....	x
ABSTRACT	xi
CAPÍTULO I.....	1
Planteamiento del Problema	1
1.1. Descripción de la Realidad Problemática.....	1
1.5. Delimitaciones del estudio.....	7
1.6. Viabilidad del estudio.....	8
2.1. Antecedentes de la investigación	9
2.1.1 Investigaciones nacionales	9
CAPÍTULO III.....	24
Metodología	24
3.1 Diseño Metodológico	24
3.2 Población y Muestra.....	25

3.3	Operacionalización de variables	26
3.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	27
3.4.1.	Técnicas a emplear.....	27
3.4.2.	Descripción de los instrumentos	27
3.5	Técnicas para el procesamiento de la información	28
	RESULTADOS	29
4.1.	Presentación de cuadros estadísticos	29
4.2.	Contrastación de hipótesis.....	40
	CAPÍTULO V.....	44
	Discusión, conclusiones y recomendaciones	44
5.1.	Discusión	44
5.2.	Conclusiones	45
5.3.	Recomendaciones	46
	CAPÍTULO VI.....	47
	Fuentes de Información.....	47
	ANEXOS.....	50
	MATRIZ DE CONSISTENCIA	50

ÍNDICE DE TABLAS

<i>TABLA 1: ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?.....</i>	<i>32</i>
<i>TABLA 2:¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento?</i>	<i>33</i>
<i>TABLA 3: ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario?.....</i>	<i>34</i>
<i>TABLA 4: Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes?.....</i>	<i>35</i>
<i>TABLA 5:¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario arrendador?.....</i>	<i>36</i>
<i>TABLA 6: De Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?</i>	<i>37</i>
<i>TABLA 7: ¿ Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?</i>	<i>38</i>
<i>TABLA 8: Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse ?</i>	<i>39</i>
<i>TABLA 9: ¿ Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador?.....</i>	<i>40</i>
<i>TABLA 10: Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador?</i>	<i>41</i>
<i>TABLA 11: ¿ Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que ambos acrediten dicha condición?</i>	<i>42</i>

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1: ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 2: ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento?</i>	<i>33</i>
<i>Figura 3: ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario?.....</i>	<i>34</i>
<i>Figura 4: Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes?.....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 5: ¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador?.....</i>	<i>36</i>
<i>Figura 6: De Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?</i>	<i>37</i>
<i>Figura 7: ¿ Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?</i>	<i>38</i>
<i>Figura 8: Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse ?.....</i>	<i>39</i>
<i>Figura 9: ¿ Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador?.....</i>	<i>40</i>
<i>Figura 10: Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador?</i>	<i>41</i>
<i>Figura 11: ¿ Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que ambos acrediten dicha condición?</i>	<i>42</i>

RESUMEN

Objetivo: Determinar en qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018. **Métodos:** En lo concerniente al método de investigación priman el dogmático, exegético y hermenéutico para el estudio e interpretación de la legislación aplicable respecto a los contratos de arrendamiento sin fecha de vencimiento; siendo que para desarrollar el trabajo empírico se utilizó el método descriptivo, lo cual nos lleva a inferir, entre las conclusiones que los contratos, ya sean con fecha o sin fecha de vencimiento, surten plenamente sus efectos jurídicos sobre las partes contratantes en razón a que la constitución política del estado permite la libre contratación: en sus dos acepciones libertad para contratar y libertad contractual. Es una investigación no experimental. La población de estudio está constituida por 50 personas (usuarios, jueces, asistentes judiciales, litigantes, abogados y estudiantes del último ciclo de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión). **Resultados:** Los resultados muestran que existen normas como nuestra Carta Magna y el Código Civil, texto prevé la contratación y los efectos jurídicos entre las partes que la celebran. **Conclusión:** Los resultados obtenidos demuestran que en muchos casos los arrendatarios en razón a que los contratos no tienen una fecha de vencimiento, pretenden quedarse por tiempo indefinido, cuando los contratos o en su caso la propia norma y los plenos casatorios han previsto las condiciones de los arrendatarios para quedarse en un predio.

Palabras claves: Proceso de desalojo, contratos, contratos de arrendamiento, eficacia jurídica, ocupante precario.

ABSTRACT

Objective: Determine the extent to which indefinite term lease contracts provide legal effectiveness between the parties in the Province of Barranca between the years 2017 to 2018. **Methods:** Regarding the research method, the dogmatic, exegetical and hermeneutic the study and interpretation of the applicable legislation with respect to lease agreements without an expiration date; being that the descriptive method was used to develop the empirical work, which leads us to infer, among the conclusions that the contracts, whether dated or without expiration date, fully have their legal effects on the contracting parties because the political constitution of the state allows free contracting: in its two meanings freedom to contract and contractual freedom. It is a non-experimental investigation. The study population is constituted by 50 people (users, judges, judicial assistants, litigants, lawyers and students of the last cycle of the José Faustino Sánchez Carrión National University). **Results:** The results show that there are standards such as our Magna Carta and the Civil Code, text foresees the contracting and legal effects between the parties that celebrate it. **Conclusion:** The results obtained show that in many cases the tenants, because the contracts do not have an expiration date, intend to stay for an indefinite period, when the contracts or, where appropriate, the norm itself and the plenary sessions have foreseen the conditions of the tenants to stay in a property.

Keywords: Eviction process, contracts, leases, legal effectiveness, precarious occupant.

INTRODUCCIÓN

Las investigaciones científicas se dan con la finalidad de conseguir una solución a los problemas específicos planteados; asimismo, en el transcurso de la investigación se debe alcanzar resultados válidos y confiables con el propósito de constituir recomendaciones y posibles soluciones factibles para la mejora y el desarrollo del ser humano sea de manera individual o colectiva.

En este caso se plantea realizar la investigación titulada: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO Y LA EFICACIA JURÍDICA INTRAPARTES EN LA PROVINCIA DE BARRANCA -AÑOS 2017 AL 2018-** Esta investigación plantea como objetivo principal: Determinar en qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Asimismo, de este objetivo principal se desprendieron los siguientes objetivos específicos: Analizar de qué manera se pone fin a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018 y determinar en qué momento el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario del bien inmueble materia de arrendamiento en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

El trabajo investigativo ha sido estructurado en varios capítulos claramente diferenciados, pero a la vez, relacionados entre sí. El primer capítulo es concerniente al Planteamiento del problema, en donde se describe la realidad problemática, sus causas, pronóstico y control de pronóstico, la formulación del problema y los objetivos de la investigación, tanto general como específica.

El segundo capítulo de la investigación corresponde al Marco Teórico, estructurado en tres sub capítulos, el primero que aborda el contrato, formas del contrato y eficacia del contrato; asimismo, se formula la hipótesis: Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten plenamente su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018, con sus subcapítulos: Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018 y el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento y vencido el plazo que se le concede no se cumple en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018 y aquí también encontramos las definiciones conceptuales.

En el tercer capítulo, metodología: Se da a conocer el diseño metodológico, en este caso es no experimental, porque no se manipulan las variables, es una investigación de corte transversal de tipo: descriptivo, enfoque cuantitativo-cualitativo, la muestra de estudio está integrada por un universo de 50 personas (Jueces, usuarios, asistentes judiciales, abogados litigantes y estudiantes). En este mismo capítulo se operacionalizó las dos variables e indicadores y se presentó las técnicas e instrumentos de recolección de datos, con las técnicas empleadas para el procesamiento y análisis de la información.

En lo que respecta al Cuarto Capítulo, se elaboró los resultados a través de la representación gráfica e interpretación de los mismos, a raíz de la correspondiente encuesta llevada a cabo con la muestra de estudio, contrastando con ello la validez de las hipótesis planteadas.

En el Quinto Capítulo, se desarrolla la discusión acerca del contrato de arrendamiento con plazo indeterminado.

En el Sexto Capítulo se hace referencia a las conclusiones y recomendaciones; finalmente se consideró las fuentes de información donde se ha consignado las fuentes bibliográficas, hemerográficas y electrónicas, utilizadas en la presente investigación siguiendo las normas del estilo APA sexta edición.

CAPÍTULO I

Planteamiento del Problema

1.1. Descripción de la Realidad Problemática

La presente investigación, está referida a los contratos de arrendamiento sin plazo de vencimiento, lo usual de los contratos de arrendamiento es que tengan una fecha límite, es decir un plazo que al cumplirse surte todos los efectos pactados en el contrato.

Entonces, contrario sensu, al no ponerle una fecha de vencimiento, se genera un problema para al arrendador y el arrendatario, por cuanto el contrato de arrendamiento, es un contrato de naturaleza real, porque genera un poder directo sobre el predio arrendado, permitiéndole obtener una utilidad.

Resulta que, en el derecho comparado, el contrato de arrendamiento puede subsistir a pesar de la venta de la propiedad, ya sea un local comercial, una vivienda etc., es decir que vive de manera independiente a quienes lo celebraron, por lo que quien adquiere el inmueble arrendado, deberá respetar la vigencia que tiene el contrato que celebrara el arrendatario con el arrendador original.

Asimismo, de la misma manera el arrendatario puede ejercer acciones posesorias contra el tercero que perturbe su posesión, sin necesidad que el arrendador se apersona; sin embargo, nuestro derecho interno el contrato de arrendamiento subsistirá en tanto se encuentre inscrito en los registros públicos (SUNARP).

Nuestra Corte Suprema en la mayoría de los casos, ha establecido el criterio jurisprudencial que señala que la carta cursada por el arrendador al arrendatario

solicitándole la devolución del bien, no pone fin al arrendamiento, en efecto, hay la necesidad de esperar el plazo de 30 días que prevé nuestra norma sustantiva civil.

Para adoptar esta posición se cita cuatro ejecutorias supremas (**Casación N° 2717-2002-Lima, Casación N° 2755-2002-Callao, Casación N° 3467-2002-Callao, la Casación N° 1437-2003-Lima**), en las que, frente a lo resuelto en la mayoría de los casos, se advierte una línea jurisprudencial a favor del arrendador.

Sino veamos la reciente ley 30933 que evidentemente busca la protección del propietario o arrendador, si pues el arrendatario intimado por el arrendador para devolver el inmueble materia de arrendamiento se convierte en un poseedor precario con título fenecido, posición a la que nos adherimos.

Esta posición se encuentra en correlato con lo desarrollando en el VIII Pleno Casatorio que desarrolla diversas categorías de ocupantes precarios, pues no necesariamente quien tiene un contrato vencido se encuentra en condición de precario, pues para ser tal debe haber un requerimiento de desocupación y pasar el tiempo que prevé la LEY para su devolución.

Pero esta opinión tiene su contrapeso con otra, así pues, se considera que si el arrendatario no cumple con la restitución del bien al vencimiento del plazo ello “no significa que ‘el contrato ha fenecido, sino se produce su renovación automática, posición con la que no estamos de acuerdo.

No olvidemos que existen muchas cuestiones pendientes de ejecutar, especialmente los deberes de liquidación, que justifican únicamente por la existencia del contrato.

La pregunta que se cae de madura viene aquí, ¿por qué, luego del vencimiento del plazo el arrendador tiene el derecho de exigir la devolución del bien, esto amerito de los señalado en el (art. 1681-10 del CC), la respuesta no es otra que la

mencionada obligación nace precisamente del contrato, que aún subsiste y no está fenecido”.

No olvidemos que el usuario o arrendatario sigue obligado a devolver el bien, a pagar la renta, a pagar la penalidad; y todo ello por efecto directo de la relación jurídica nacida del contrato, cuyos puntos son leyes entre las partes conforme ya lo había señalado Aristóteles.

Planteada las cosas desde esa óptica, por tanto, el vencimiento del plazo, que hace exigible los derechos, entre ellos los de liquidación; y otra cosa muy distinta es la extinción absoluta de la relación jurídica, que no se produce por el solo transcurso del plazo aún se encuentran pendientes los deberes propios de liquidar el vínculo.

Ahora bien, debemos tomar en el contrato de arrendamiento sea de duración indeterminada no quiere decir que nunca tendrá un fin o que será un contrato perpetuo que solo beneficiaría al arrendatario, como ya lo anunciábamos, contrario sensu, un contrato de duración indeterminada, al no tener un plazo de obligatorio para el cumplimiento para las partes resuelva el contrato.

Los contratos con plazo indeterminado no les dan seguridad en el tiempo a ninguna de las partes, toda vez que permite que cualquiera de estas pueda dar por finalizado el contrato, de manera unilateral, cuando lo estime conveniente, mediante una comunicación, en tal sentido, y sin necesidad de expresión de causa.

El vínculo contractual de los contratos sin plazo de vencimiento se entenderá entonces no sometido a un plazo determinado por consiguiente conforme con el artículo 1703 del Código Civil, cualquiera de las partes celebrantes da fin al contrato.

Conforme ya lo señalamos, sobre el momento en el que tendrá eficacia la comunicación que pone fin al contrato, es importante precisar que el contrato no

queda sin efecto inmediatamente, salvo pacto en ese sentido que usualmente no se da.

El contrato de arrendamiento de duración indeterminada no concluye inmediatamente, pues ello no se encuentra establecido en el texto de la norma ni puede interpretarse del artículo 1703 del Código Civil.

Lo establecido en el artículo 1703 del Código Civil debe concordarse con el artículo 1365 del Código Civil, dado que el contrato de arrendamiento de duración indeterminada es un contrato de ejecución continuada que no tiene plazo convencional o legal determinado.

En tal sentido, la comunicación informando acerca de la decisión de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento de duración indeterminada no tendrá eficacia inmediata, se debe tener claro que el plazo deberá ser no menor de treinta (30) días que se haya informado, entonces el plazo se computará desde la recepción de la comunicación.

Concluyendo señalaremos como alternativa de solución a esta problemática El artículo 1365° del Código Civil establece que el aviso previo, a través del cual se comunica la decisión de dejar sin efecto el contrato, debe remitirse por la vía notarial, eso marca una relación directa con lo establecido como en el IV Pleno Casatorio. Al respecto, no existe inconveniente alguno en el caso no se cumpla con la formalidad de la comunicación notarial.

Las alternativas de solución pasan por respetar en primer lugar lo pactado en el contrato, no es recomendable celebrar contratos de plazo indeterminado, pues no obstante tienen una solución en el artículo 1703 del código civil, lo recomendable es celebrar contratos con un plazo determinado.

Finalmente, para dar por vencido el contrato y declarar la precariedad de un arrendatario, podría acreditarse también la comunicación que contiene el aviso previo mediante otros medios de prueba de prueba que hoy funcionan perfectamente como los que se desarrollan a través de los medios electrónicos, la idea es que el arrendatario haya tomado conocimiento de la decisión del arrendador.

Como parte de la investigación se revisó tres expedientes sobre desalojo en la Corte Superior de Huaura, Sede Barranca. Expedientes: 1243-2017, estado con sentencia. 1427-2018 sentencia apelada. 1478-2018, sentencia consentida, estos datos se consignan en la parte metodológica.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General

¿En qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?

1.2.2. Problemas Específicos

¿De qué manera se pone fin a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?

¿En qué momento el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario del bien inmueble materia de arrendamiento en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Determinar en qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

1.3.2. Objetivos Específicos

Analizar de qué manera se pone fin a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Determinar en qué momento el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario del bien inmueble materia de arrendamiento en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

1.4. Justificación e Importancia de la Investigación

1.4.1. Justificación teórica:

La presente investigación se justifica en la medida en que se logre precisar y establecer claramente los efectos de un contrato de arrendamiento con plazo indefinido, que en nuestro medio encontramos, este tema es actual y que importa a muchos sectores de nuestra sociedad.

1.4.2. Justificación metodológica:

Se justifica en la medida que se utilizan procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que conllevan a la búsqueda de recolección de datos, sistematización y la utilización de instrumentos estadísticos para probar las hipótesis planteadas, los mismos que los obtuvimos en la provincia de Barranca.

La utilización de esta metodología permite, por un lado, dar a conocer la confiabilidad de los instrumentos utilizados y así mismo sirve como modelo para otros trabajos de investigación referidos a similares temáticas.

1.4.3. Justificación práctica:

Por la presente investigación no solo se agota en tratar que el tema tenga fines prácticos aplicativos, sino que también de aprobarse el presente proyecto de tesis y posteriormente el informe final, servirá como guía de orientación a los operadores de justicia con el fin de que encuentren una herramienta de orientación con miras a resolver un problema de la realidad con la objetividad que merece. De igual manera servirá a los alumnos de la Facultad de Derecho que tengan inclinación hacia el derecho inmobiliario ya que tendrán a su alcance, un trabajo que informe de la existencia y la aplicación del derecho a la debida motivacion por parte de los justiciables, en todas las etapas y en todas las instancias de un proceso.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Esta investigación se realizará en la Provincia de Barranca, por lo tanto, su alcance es local.

1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación se utilizará información que corresponde al año 2017 al 2018.

1.6. Viabilidad del estudio

Para el desarrollo de la presente investigación se cuenta con la capacidad logística (información suministrada en la localidad de Barranca ya que el investigador vive en esta ciudad.

Ahora sobre el recurso financiero, siendo que la información para la realización de la presente investigación provendrá de los recursos propios.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, si se cuenta con investigaciones, distintas posiciones de tratadistas de la doctrina internacional y nacional, también jurisprudencia nacional sobre derecho civil, inmobiliario y de bienes raíces.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones nacionales

(Huillca, 2016) *En su trabajo de investigación titulada “La efectividad procesal en contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro como medio de formalización y recaudación de impuesto”, realizada por la Universidad César Vallejo. Para optar el título profesional de Abogado, Llego a la siguiente conclusión:*

- ✓ *Se ha demostrado que existen procesos judiciales que no son efectivos cumpliendo el plazo estipulado por la ley generando así daños a las partes involucradas, también existe seguridad por parte de los arrendadores que se deciden a formalizar sus contratos de arrendamiento generando así sus tributos (p.18).*

(Gavancho, 2017) *En su trabajo de investigación titulada “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, realizada por la Universidad Cesar Vallejos. Para optar el título profesional de Abogado, Llego a la siguiente conclusión:*

- ✓ *Se concluye que no se ha establecido una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, más aún porque las vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le*

ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, en caso de se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario. (p.66).

Si bien es cierto que el arrendador puede optar por dos procesos de desalojo, a sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la Ley N° 30201, estas no han llegado a cumplir con su finalidad de ser rápidas y céleres, sino que una es más engorrosa que la otra, algo que no permite que los jueces guíen el proceso como se debería.

(Barrera, 2017)En su trabajo de investigación titulada **“La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria”**, realizada por la Universidad César Vallejo. Para optar el grado académico de Abogada, Llego a la siguiente conclusión:

- ✓ *Puedo concluir que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis. (p.76).*

Al término del contrato de duración determinada sin necesidad de iniciar otro proceso donde se discutirán otros supuestos que podrían dilatar más el tiempo en la devolución del inmueble.

Asimismo, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante lo acordado en el contrato ya que la misma que tiene fuerza de ley para las partes

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. EL CONTRATO

2.2.1.1. Etimología

(Vásquez, 2012) La voz contrato deriva de *contrahere* que, a su vez, proviene de *trahere*. El contrato da origen al *vinculum iuris* en que consiste la *obligatio*. *Contrahere* significa realizar, perpetuar, concitar (*admittere*, *commitere*, *constituere*).

En el Derecho Romano clásico la palabra *contrahere* no significaba celebrar un contrato, en todo caso un pacto. En contraste con el verbo *contrahere*, el sustantivo *contractus* apareció mucho más tarde, en el último periodo de la República. Se llamaba *contractus* a ciertos actos solemnes y rituales que generaban una *obligatio* (*nexum*, *sponsio*, *stipulatio*).

El término *contractus* fue usado en unión con un sustantivo en genitivo: *contractus stipulationis* (celebración de una estipulación), *contractus emptionis* (celebración de una venta). La voz “pacto” deriva de *pactum*, participio de *pacisci*, para cuya vigencia se requiere el acuerdo; de esto resulta que el *pactum* es más acorde con la noción clásico de contrato (p.24).

2.2.1.2. Concepto de contrato

El maestro (Schreiber, 2011), señalaba que desde el momento en que uno empieza la jornada diaria no puede dejar de estar celebrando contratos, afirmación que, además, de ser una verdad indiscutible, evidencia su importancia en la vida diaria por el impacto que tiene la economía, así como en la satisfacción de necesidades (p.13).

(Vásquez, 2012)Nuestro Código repite la definición del Código Civil italiano, el cual establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial (p.18).

2.2.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.2.2.1.Antecedentes y generalidades

(Chrem, 2010)El contrato de arrendamiento, ubicado dentro del Libro VII sobre Fuentes de las Obligaciones, Sección Segunda de los Contratos Nominados, Título VI del Código Civil de 1984, ha sido regulado de manera autónoma. (p.197).

El Código vigente le da un tratamiento distinto al que tenía en el Código de 1936, empezando por su denominación, continuando con la distinción que hace respecto a los contratos de locación de servicios y de obra.

(Chrem, 2010)El Código de 1936, al igual que el Código Civil colombiano, incluía en el contrato de arrendamiento la locatio-conductio ya de una cosa, ya de un servicio o de una obra, siguiendo el esquema del Derecho Romano (p.197).

2.2.2.2.El Contrato de arrendamiento en el Código Civil

(Gutierrez, 2016)Dentro de la definición proporcionada por el referido Art.1666 del CC 1984, se identifican los elementos que lo caracterizan: los celebrantes (arrendador y arrendatario), su naturaleza jurídica (obligacional), la cesión temporal del uso bien (prestación de dar,

que incluye el disfrute), el pago de renta convenida (prestación, onerosidad y carácter consensual de ese contrato) (p.89).

Las obligaciones que se derivan de este contrato son dos: una a cargo del arrendador de ceder el uso del bien, y otra a cargo del arrendatario de pagar una renta convenida” (p.90).

2.2.2.3.Definición

(Louis, 1950)El arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio que el arrendatario se compromete a pagarle; este contrato puede tener por objeto muebles, animales, inmuebles y derechos y pone como ejemplo de esto último el arrendamiento que puede realizarse entre copropietarios de un mismo bien (p.25)

(Antonio, 1995)Sobre la base del Art.1543 del CC español, afirman que el contrato de arrendamiento de cosas *“unas de las partes se obligan a dar a la otra el goce o en unos de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”* (p.359).

(Borda, 2004)Para *“hay locación de cosas cuando una persona locador se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra locataria, que a su vez se obliga a pagar el precio en dinero”* (p.325).

2.2.2.4. Naturaleza del arrendamiento

(Gutierrez, 2016) Algunos autores sostienen que el contrato de arrendamiento, es un contrato de naturaleza real, porque genera un poder directo sobre el bien arrendado, permitiéndole obtener toda la utilidad que produzca.

En el derecho comparado, señala que el contrato de arrendamiento puede subsistir a pesar de la venta de la propiedad, es decir que vive de manera independiente a quienes lo celebraron, por lo que quien adquiere el inmueble arrendado.

Deberá respetar la vigencia que tiene el contrato que celebrara el arrendatario con el arrendador original, de la misma manera el arrendatario puede ejercer acciones posesorias contra el tercero que perturbe su posesión, sin necesidad que el arrendador (p.90).

2.2.2.5. Elementos de Contrato de arrendamiento

Los elementos del contrato de arrendamiento lo conforman los siguientes:

- a) Objeto de la prestación del arrendamiento:** (Gutierrez, 2016) El bien materia del arrendamiento es uno de los elementos esenciales de este contrato. Puede consistir en cualquier tipo de bienes, sean muebles y/o inmuebles, siempre que su uso sea posible y se encuentren en el comercio.

Al tener como obligación el arrendatario la devolución del bien, éste no debe ser consumible, excepto en el caso que sean accesorios del

bien arrendado o cuando los bienes fungibles o consumibles, cumplan solamente una función de exhibición (p.100).

b) Renta: (Gutierrez, 2016)Es otro elemento del contrato de arrendamiento y consiste en la contraprestación a cargo del arrendatario, por el uso temporal del bien materia de arrendamiento.

Los requisitos que debe cumplir la renta son:

i) Debe constituir, preferentemente, una suma de dinero, aceptándose otras modalidades de pago, como parte en bienes y parte en dinero, o simplemente bienes,

ii) La renta debe ser cierta, determinable o determinada y seria y

iii) La renta debe ser periódica (p.112).

c) Sujetos que intervienen en el arrendamiento: (Gutierrez, 2016)Intervienes dos sujetos, quien otorga el bien en arrendamiento, llamado arrendador y el que recibe el bien y paga la renta pactada, llamada arrendatario (p.116).

2.2.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO

(Gutierrez, 2016)El contrato de arrendamiento de duración determinada es aquel en el que los celebrantes acuerdan la fecha de inicio y la fecha de su finalización (p.39)

(Gutierrez, 2016)El art., 1688 del CC de 1984 señala que *“El plazo del arrendamiento de duración determinada ni puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prorroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”* (p.39)

(Gutierrez, 2016)Se critica a este artículo el hecho de que se haya establecido un plazo máximo para la celebración de estos contratos. No es conveniente limitar el plazo, cuando este puede ser fijado libremente por las partes (autonomía de la voluntad) (p.39).

El jurista (Freyre, 2015)defiende este plazo, teniendo como argumento de que se podría desnaturalizarlo con contratos de arrendamiento que tengan 500 años de duración, que encubriría otras figuras contractuales. (p.414).

El arrendamiento es de duración determinada en los siguientes casos y por los periodos que se indican:1) Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarla a cabo,

2) Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo de arrendamiento será el de una temporada.

2.2.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO

(Gutierrez, 2016)Cuando los celebrados solamente fijan la fecha de inicio del contrato, pero no la fecha de su conclusión, se está frente a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada (p.42).

(Gutierrez, 2016)No solamente los contratos de duración indeterminada se presentan en el momento de la celebración, sino que los de duración determinada pueden convertirse así. (p.42).

El artículo 1700 del CC 1984, señala que cuando al cumplimiento del plazo de restitución, el arrendatario no entrega la posesión y el arrendador no la ha reclamado, se entiende que el contrato continúa.

2.2.5. COMO EJECUTAR LOS CONTRATOS SIN PLAZO

Como ya lo comentamos en la descripción que el contrato de arrendamiento sea de duración indeterminada no quiere decir que nunca tendrá un fin o que será un contrato perpetuo.

Por el contrario, un contrato de duración indeterminada, al no tener un plazo de obligatorio cumplimiento para las partes, permite que cualquiera de estas pueda dar por finalizado el contrato, de manera unilateral con la consecuencia de que la desventaja lo lleva el arrendatario.

El vínculo contractual se entenderá entonces no sometido a un plazo determinado y, en consecuencia, conforme con el artículo 1703 del Código Civil, cualquiera de las partes podrá poner fin al arrendamiento, mediante aviso judicial o extrajudicial remitido al otro contratante

(Aguilar A. S., 2013) Sobre el momento en el que tendrá eficacia la comunicación que pone fin al contrato, es importante precisar que el contrato no queda sin efecto inmediatamente, salvo pacto en ese sentido.

El contrato de arrendamiento de duración indeterminada no concluye inmediatamente al momento en que se reciba la comunicación que informa sobre la decisión de la contraparte de dejar sin efecto el contrato, pues ello no se encuentra establecido en el texto de la norma ni puede interpretarse del artículo 1703 del Código Civil.

Lo establecido en el artículo 1703 del Código Civil debe concordarse con el artículo 1365 del Código Civil, dado que el contrato de arrendamiento de duración

indeterminada es un contrato de ejecución continuada que no tiene plazo convencional o legal determinado.

En tal sentido, la comunicación informando acerca de la decisión de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento de duración indeterminada no tendrá eficacia inmediata, sino que el contrato dejará de tener efectos en el plazo no menor de treinta (30) días.

2.2.6. EL PRECARIO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

(Sánchez, 2014)El autor discrepa con el Acuerdo N° 1 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017, el cual establece que, tras el requerimiento de restitución del bien mediante carta notarial, sola es posible demandar desalojo por precario.

Considera que esto constituye un límite al ejercicio del derecho del arrendador y, además, sostiene que lo dispuesto por el pleno solo sería aplicable a aquellos contratos de arrendamiento que no se hayan celebrado incluyendo la cláusula de allanamiento futuro o conforme al proceso único de desalojo (p.38)

Se han difundido las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo el pasado 3 y 4 de noviembre del 2017 en la ciudad de Chiclayo:

(Sánchez, 2014)En ese sentido: afirmar que el arrendador, que a su vez es propietario en muchos casos, solo puede demandar desalojo por ocupación precaria, limita su derecho imprescriptible a demandar (también) la reivindicación (p.39).

(Sánchez, 2014)De otro lado, ¿qué ocurre si no se remite la carta notarial? ¿Qué, si en lugar de la carta notarial se emplaza al “arrendatario” con la invitación a

conciliar extrajudicialmente? ¿Allí sí puedo demandar el desalojo por vencimiento de contrato? (p.39).

2.2.7. EL PRECARIO SEGÚN EL PLENO CASATORIO UCAYALI 2011

(Torres, 2012) La sentencia de fecha 13 de agosto de 2012, Casación N.º 2195-2011-Ucayali dictada por la Corte Suprema de Justicia, publicada el 14 de agosto de 2013 en el Diario Oficial El Peruano, es de singular importancia no solo para quienes impartimos justicia en materia civil, sino para los abogados y litigantes que llevan sus casos durante largos años en los juzgados de paz letrados, civiles o mixtos, salas civiles o mixtas de las Cortes Superiores y en las salas civiles de la Corte Suprema (p.174)

(Risco, 2017) El Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció siete reglas vinculantes que a continuación describiremos, analizaremos y sobre las cuales daremos nuestro punto de vista:

1. La primera regla señala lo siguiente:

(Risco, 2017) *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo” (p.136).*

(Risco, 2017) En esta primera regla se define al precario. Se manifiesta que un poseedor precario será aquel que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello.

En términos generales, esta definición va acorde con la prevista en el Código Civil. Sin embargo, consideramos que el hecho de pagar o no la renta no es una característica esencial del concepto de precario.

Ahora bien, no siempre se cumplirá el supuesto de falta de pago de renta. Puede existir pago y precariedad al mismo tiempo, pero continúa pagando renta en la

cuenta bancaria consignada en el contrato de arrendamiento, a pesar de que el arrendador le ha requerido la restitución del bien.

No por este hecho (pago de renta) deja de configurarse la condición de precario, salvo que el arrendador haya renunciado a su pedido de restitución a través de la aceptación de los pagos.

Lo cierto es que el asunto debe ser analizado caso por caso. Para tal efecto, lo esencial no es el pago de la renta por parte del ocupante, sino que haya ausencia de título o que, habiéndolo, este se haya extinguido. Es decir, que se presenten cualquiera de los dos supuestos previstos en el artículo 911 del Código Civil (p.137).

2.2.8. JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO SIN PLAZO DE VENCIMIENTO.

(More, 2011) Aunque la Sala Civil de la Corte Suprema en la mayoría de los casos, ha establecido el criterio jurisprudencial que señala que la carta cursada por el arrendador al arrendatario solicitándole la devolución del bien, no pone fin al arrendamiento. **Casación N° 4078-2006- Lima y Casación N° 2165-2009-Lima** (p.155).

2.3. DEFINICION DE TERMINOS JURIDICOS

Arrendamiento: Es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Consentimiento: Es un concepto jurídico que hace referencia a la existencia de un acuerdo entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones. Su

principal marco de actuación es el Derecho civil y, en especial, el Derecho de obligaciones y de contratos.

Contrato: El acuerdo de dos o más partes, para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Desalojo anticipado: Procede en los casos en que el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien, tal como se precisa en el art. 679 del TUO del C.P.C.

Desalojo: Procede la acción de desalojo conforme a Proceso Sumarísimo previsto en el Título III de la Sección Quinta (art. 546 y siguientes del TUO del Nuevo Código Procesal Civil).

Ocupante Precario: Es poseedor precario el que no tiene documentos que justifiquen su posesión. Se considera ocupante precario al que carece de título o cuando el que tenía ha fenecido (art. 911 del Código Civil).

Posesión ilegítima: Es la que se ejerce sin título alguno o mediante título o adquisición del derecho de quien no estaba facultado para ello.

Posesión legítima: Es la que se ejerce con arreglo a derecho, en virtud a un título de posesión o propiedad. Se asemeja a la posesión de buena fe.

Precio o renta: El precio puede consistir en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente.

2.4. Hipótesis de investigación

2.4.1. Hipótesis General

Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten plenamente su eficacia jurídica entre las partes, por lo que son finitos cuando cualquiera de las partes así lo acuerden, salvo pacto en contrario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

2.4.2. Hipótesis específicas

Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien; sin embargo, no basta la comunicación, sino que a mérito de lo dispuesto en el artículo 1365°, debe mediar un plazo de 30 días para su ejecución en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

El arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento y vencido el plazo que prevé el artículo 1365 o el que se ha pactado contractualmente y no se cumple en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

CAPÍTULO III

Metodología

3.1 Diseño Metodológico

Según (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2010) “los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado”.

El diseño metodológico es no experimental, porque se realiza sin manipular deliberadamente la variable, se observaron los fenómenos en un ambiente natural y para después analizarlos, en este caso: el contrato de arrendamiento indeterminado y la eficacia jurídica entre sus partes (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2010)

Es una investigación de corte trasversal porque los datos se recolectaron en un único momento correspondientes a los años 2017 al 2018, en su propósito es describir las variables y sus dimensiones cada una de ellas y las diferencias preferenciales en un momento dado, en este caso son: el contrato de arrendamiento a plazo indefinido y la eficacia jurídica de las mismas.

3.1.3 Tipo.

La investigación es aplicada porque se toma como lugar de investigación el Distrito de Barranca es de nivel descriptivo correlacional, considerando que se describirá a la variable y sus dimensiones (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2010). En este caso, conforme ya se ha señalado se trata de establecer los criterios para establecer los efectos de los contratos sin plazo definido.

3.1.4 Enfoque

El enfoque de la investigación es mixto (cualitativo y cuantitativo) cualitativo, porque se utilizó información sobre la literatura y doctrina sobre derecho civil, inmobiliario y contratos es cuantitativo, por cuanto se recolectó información y se sometió al análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística de la información recopilada en el Distrito de Barranca, años 2017 - 2018 para establecer con exactitud los patrones de la investigación (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2010).

3.2 Población y Muestra

3.2.1. Población

Es el conjunto de todos los elementos a los cuales se refiere la investigación. Asimismo, la define Balestrini Acuña (1998) como “Un conjunto finito o infinito de personas, cosas o elementos que presentan características comunes” (p.123).

La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación:

- **Personas**

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada. La población a estudiar está conformada por 50 personas.

3.2.2. Muestra

La misma cantidad de la población por ser esta pequeña.

3.2.3. Casos

Se revisó tres expedientes sobre desalojo en la Corte Superior de Huaura, Sede Barranca. Expedientes: 1243-2017, estado con sentencia. 1427-2018 sentencia apelada. 1478-2018, sentencia consentida.

3.3 Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS
(X) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN PLAZO DE VENCIMIENTO	X.1. Normas positivas	X.1.1 Constitución Política del Estado.	¿Pregunta?
		X.1.2 Código Civil: Artículos 1703 y 1635	¿Pregunta?
		Y.1.3. Contratos privados	¿Pregunta?
	X.2. IV Pleno Casatorio	Y.2.1. Ocupante precario sin título.	¿Pregunta?
		Y.3.1. Ocupante precario con título vencido.	¿Pregunta?
	X.3. Ámbito de aplicación	Y.3.1. Local	¿Pregunta?
X.2.3. Acuerdo intrapartes		¿Pregunta?	
(Y) EFICACIA JURÍDICA INTRAPARTES	Y.1. Efectos jurídicos	Y.1.1. Formalidad	¿Pregunta?
	Y.2. Resolución de contrato	Y.3.1. Causales	¿Pregunta?
		Y.3.2. Garantía intrapartes	¿Pregunta?
		Y.3.1. Seguridad jurídica	¿Pregunta?
	Y.3. Rescisión de contrato	X.3.1. Causales	¿Pregunta?
		X.3.2. Importancia	¿Pregunta?
X.3.3. efectos		¿Pregunta?	

Fuente: Elaboración Propia

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas a emplear

Como una cuestión previa, se debe reseñar que los metodólogos precisan que existe una estrecha relación entre los métodos y las técnicas de investigación social o jurídica, ya que los primeros constituyen los procedimientos a seguir en la búsqueda de los nuevos conocimientos científicos; y, la segunda, son los instrumentos que se utilizan en la planificación de la investigación, la recopilación, la selección, análisis e interpretación de los datos, empíricamente verificables. Ambos no se identifican, pero los primeros les dan el carácter científico a las segundas (CABALLERO. 1999, pág. 36).

Así, en la recopilación de datos se utilizará los medios técnicos adecuados que nos permitan captar la real dimensión de la problemática planteada en este caso sobre los contratos de arrendamiento sin vencimiento; razón por la cual, de entre las técnicas de recopilación de datos, tenemos: la observación, el fichaje, el cuestionario y otras que surjan como correlato de la ejecución de la presente planificación.

3.4.2. Descripción de los instrumentos

Los instrumentos que se utilizarán en la presente investigación, los mismos que permitirán obtener la información de la muestra, son las entrevistas y cuestionarios.

Tales instrumentos son los idóneos para los fines de la investigación, toda vez que se requiere conocer la opinión que tienen los especialistas como jueces, abogados especializados en materia civil y contratos en la provincia de Barranca respecto al problema planeado.

En la encuesta, a diferencia de la entrevista, el encuestado lee previamente el cuestionario y lo responde por escrito, sin la intervención directa de persona alguna de las que colaboran en la investigación.

3.5 Técnicas para el procesamiento de la información

3.5.1. Recolección de datos

Al estar ligadas las técnicas de recolección de los datos primarios de entrada, que serán evaluados y ordenados, para obtener información útil, y luego analizados por el usuario final, para que pueda tomar las decisiones o realizar las acciones que se estime conveniente, debemos señalar que este procesamiento de información tendrá en cuenta los datos.

3.5.6. Presentación de información

a. Descriptiva

Permitirá recopilar, clasificar, analizar e interpretar los datos de los ítems referidos en los cuestionarios aplicados a los estudiantes que constituyeron la muestra de población.

Se empleará las medidas de tendencia central y de dispersión.

- Análisis descriptivo por variables y dimensiones con tablas de frecuencias y gráficos.

b. Inferencial

Proporcionará la teoría necesaria para inferir o estimar la generalización o toma de decisiones sobre la base de la información parcial mediante técnicas descriptivas. Se someterá a prueba:

- La Hipótesis Central
- La Hipótesis específicas
- Análisis de los cuadros de doble entrada

c. Población y muestra

Se ha recopilado en la provincia de Barranca y nuestra muestra se calculará a partir del muestreo probabilístico que comprenderá casos de contratos de los años 2017 al 2018, el mismo que se muestra en la muestra de la presente investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Presentación de cuadros estadísticos

Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

Tabla 1:

¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	35	70%
NO	15	30%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

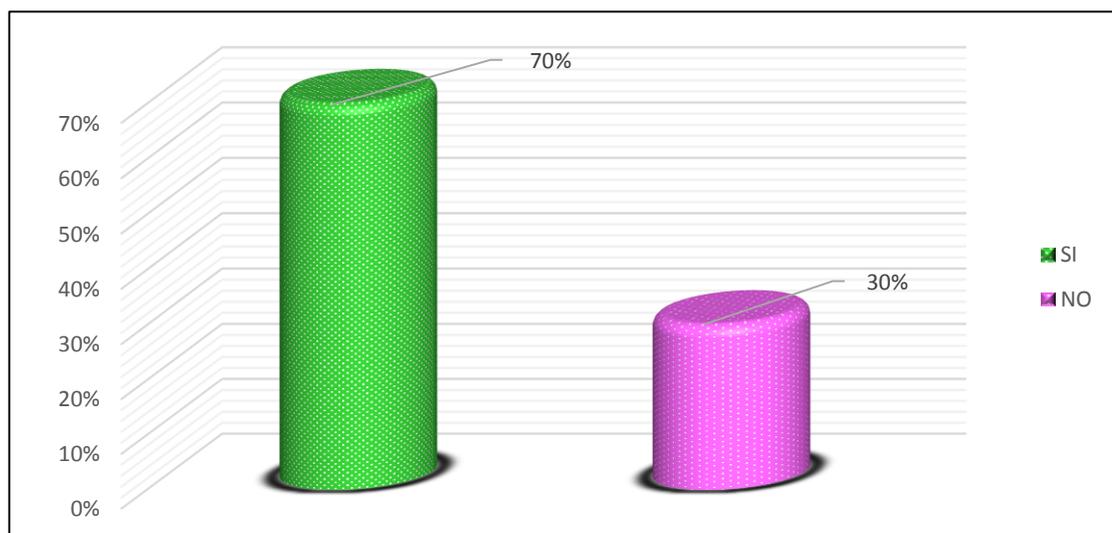


Figura 1: *¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 1, que representa a la siguiente pregunta: ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018? Indicaron: un 70% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018 y un 30% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Tabla 2:

¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio

	Frecuencia	Porcentaje
SI	44	88%
NO	06	12%
TOTAL	50	100%

mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento?

Nota: Elaboración propia del autor

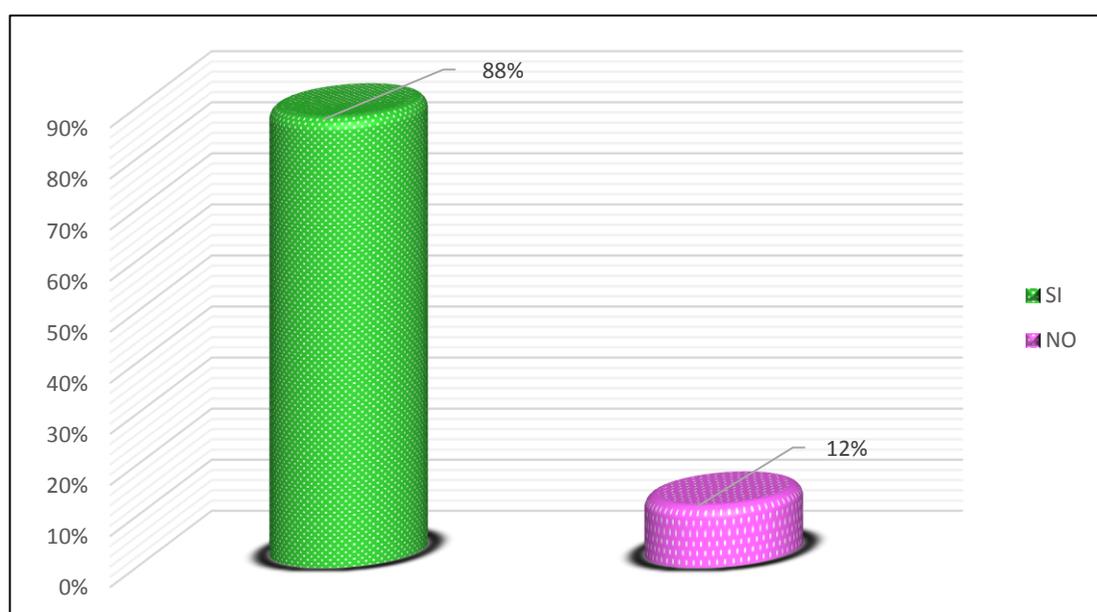


Figura 2: *¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 2, que representa a la siguiente pregunta: ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento? Indicaron: un 88% considera que actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y un 12% considera que actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento.

Tabla 3:

¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	24	48%
NO	26	52%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

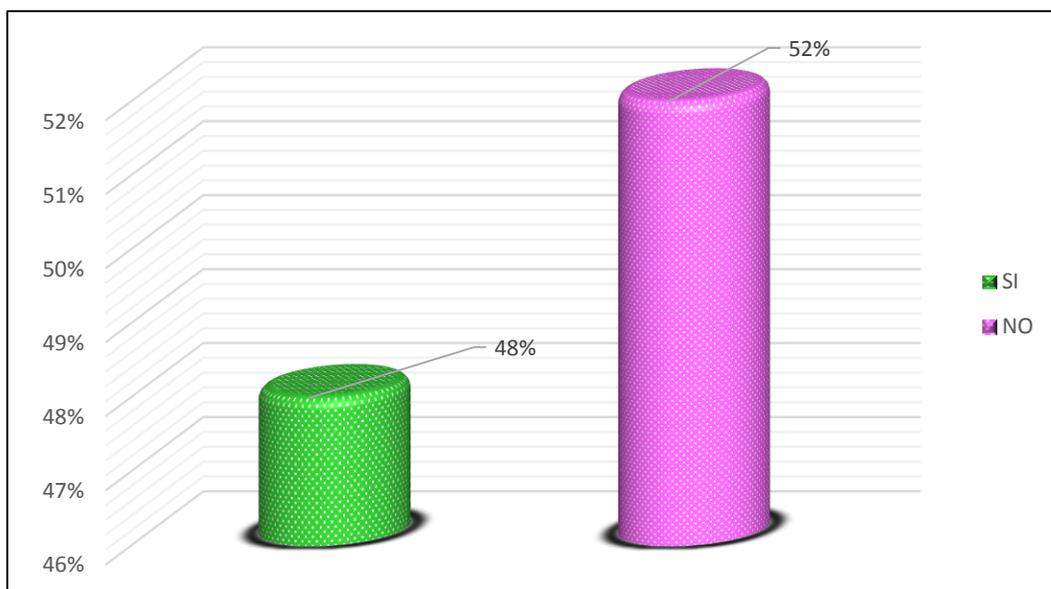


Figura 3: *¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario?*

Nota: Elaboración propia del autor

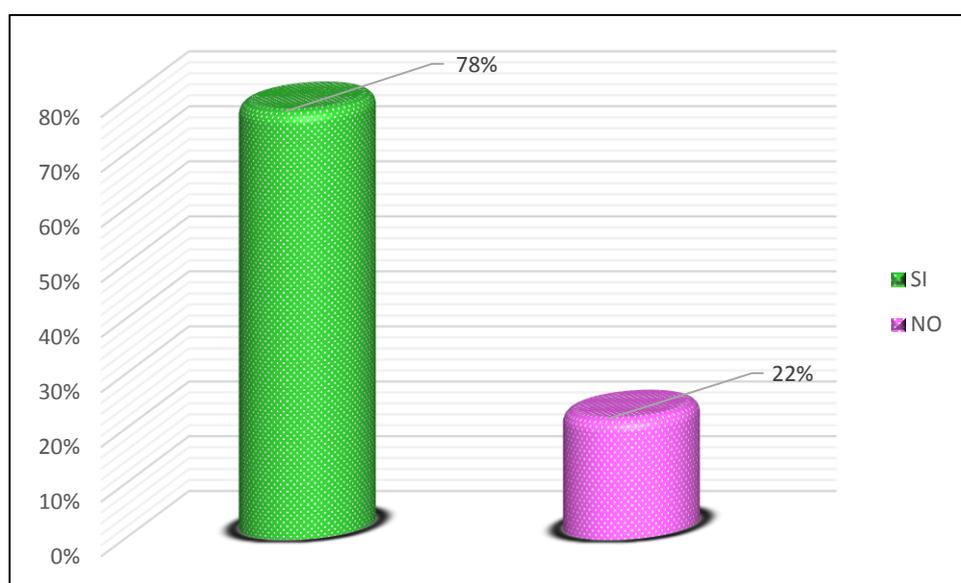
De la figura 3, que representa a la siguiente pregunta: ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario? Indicaron: un 52% considera que actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario y un 48% considera que actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario.

Tabla 4:

Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	39	78%
NO	11	22%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor



Nota: Elaboración propia del autor

Figura 4: *Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes?*

De la figura 4, que representa a la siguiente pregunta: Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes? Indicaron: un 78% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes y un 22% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado no tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes.

Tabla 5:

¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	25	50%
NO	25	50%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

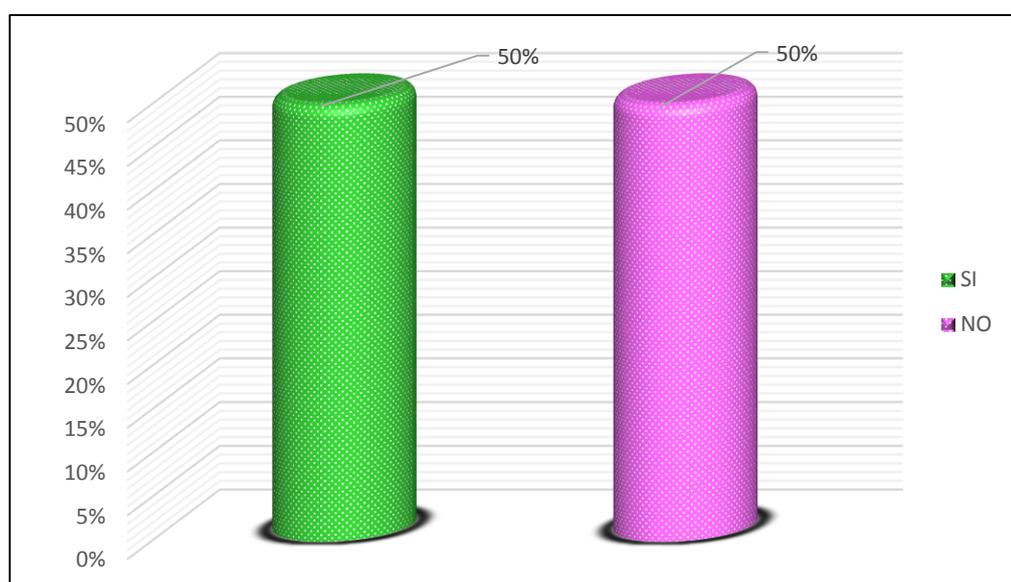


Figura 5: *¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 5, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador? Indicaron: un 50% considera que los contratos con plazo indefinido le brindan seguridad al propietario – arrendador y un 50% considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador.

Tabla 6:

¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	29	58%
NO	21	42%
TOTAL	36	100%

Nota: Elaboración propia del autor

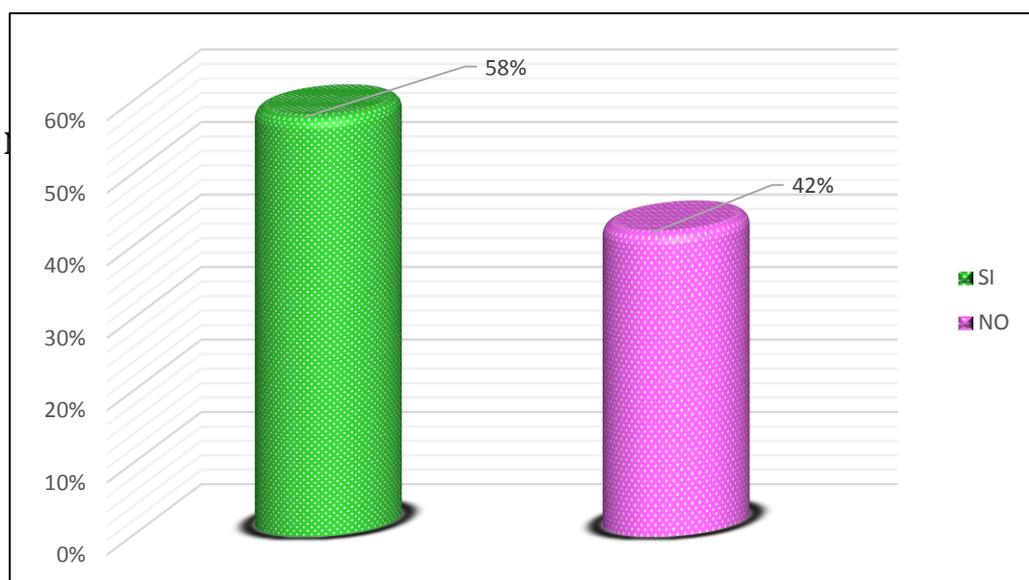


Figura 6: *¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 6, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?* Indicaron un 58% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido le brindan seguridad al arrendatario y un 42% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario.

Tabla 7:

¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	60%
NO	20	40%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

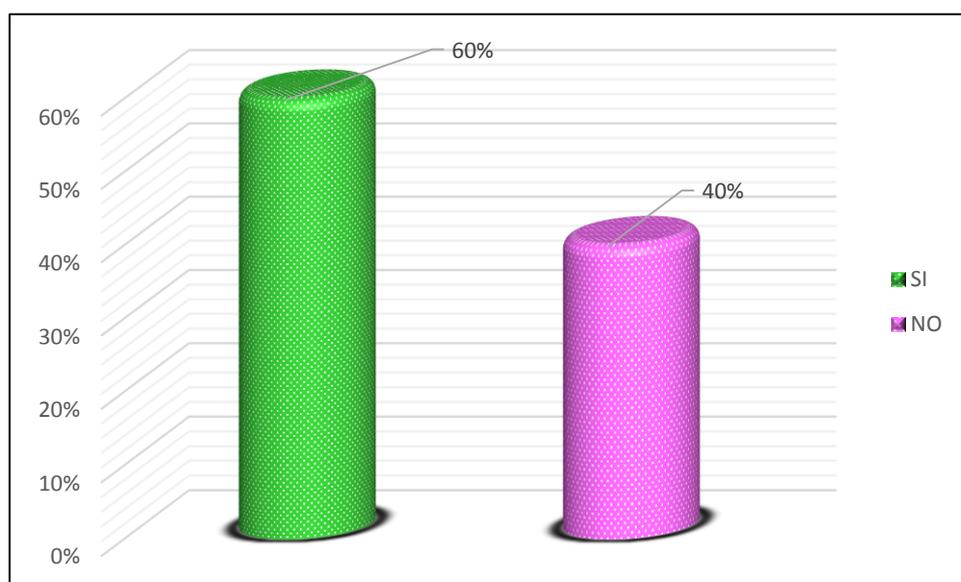


Figura 7: *¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 7, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?* Indicaron: un 60% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido deben existir porque generan seguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador y el otro 40% considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador.

Tabla 8:

¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	48	96%
NO	02	04%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

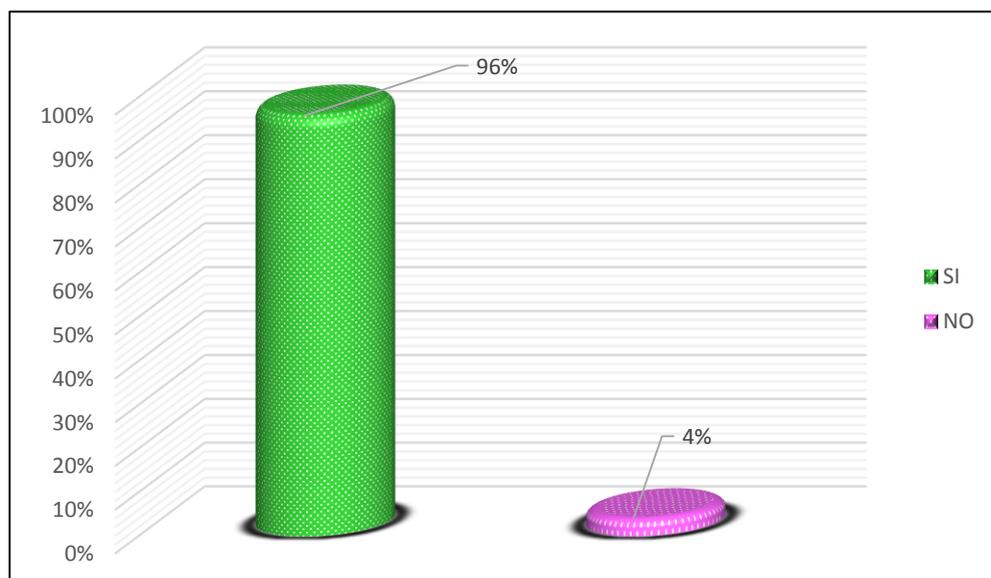


Figura 8: *¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 8, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse Indicaron: un 96% considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse y un 04% considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, no permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo pueden inscribirse.

Tabla 9:

¿Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	80%
NO	10	20%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

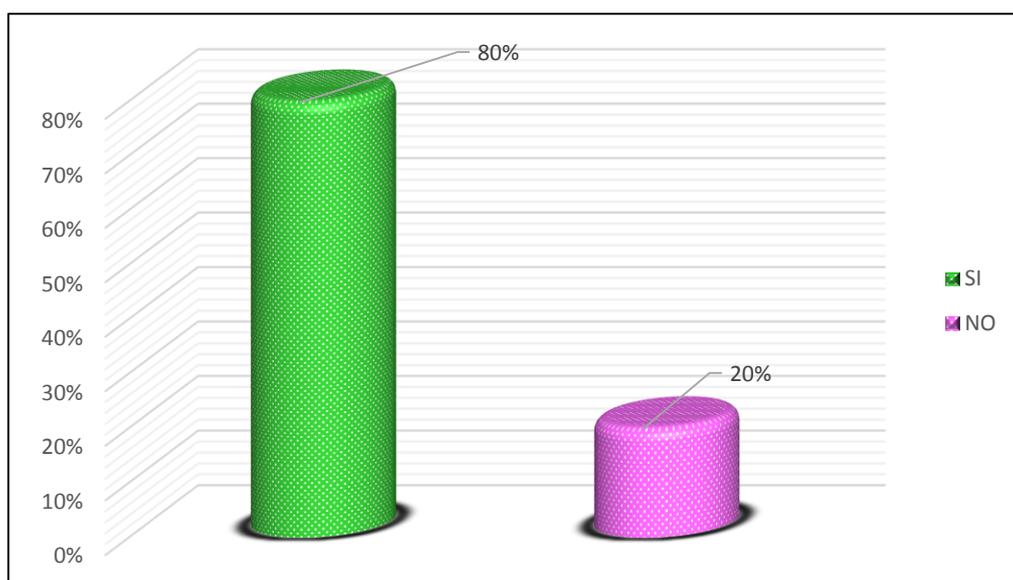


Figura 9: *¿Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 9, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador? Indicaron: un 80% considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador y un 20% considera que el IV Pleno Casatorio no protege al arrendatario antes que al arrendador.

Tabla 10:

¿Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	39	78%
NO	11	22%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

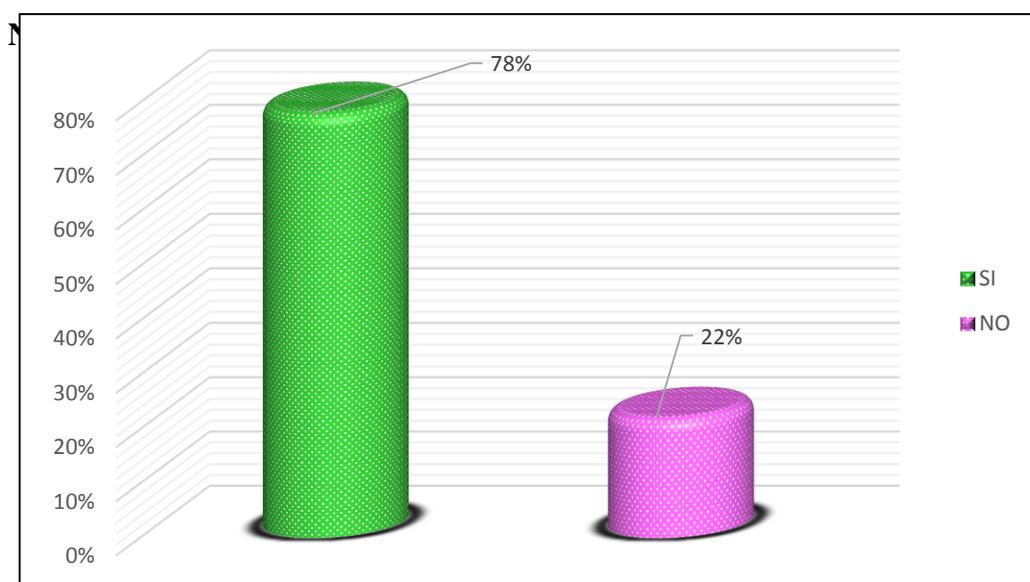


Figura 10: *¿Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador? Indicaron: un 78% considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador y un 22% considera que, en nuestro medio, las normas legales no protegen más al arrendatario antes que al arrendador.

Tabla 11:

¿Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que en ambos casos se acredite dicha condición?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	42	84%
NO	08	16%
TOTAL	50	100%

Nota: Elaboración propia del autor

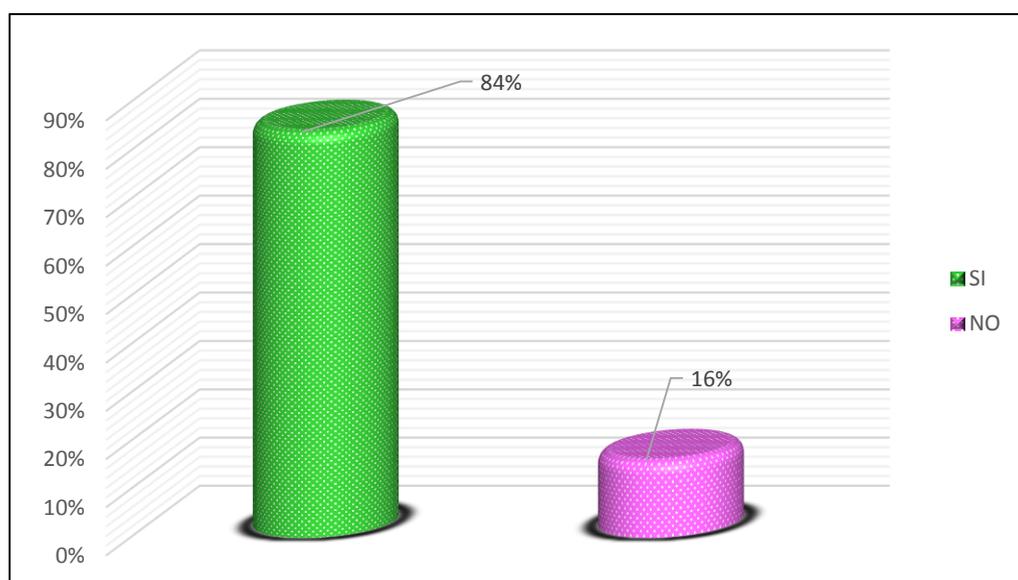


Figura 11: *¿Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que en ambos casos se acredite dicha condición?*

Nota: Elaboración propia del autor

De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta: *¿Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que en ambos casos se acredite dicha condición?* Indicaron: un 84% considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que en ambos casos se acredite dicha condición y un 16% considera que en nuestro medio no se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que en ambos casos se acredite dicha condición.

4.2. Contrastación de hipótesis

Hipótesis general

Hipótesis Alternativa Ha: Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten plenamente su eficacia jurídica entre las partes, por lo que son finitos cuando cualquiera de las partes así lo acuerden, salvo pacto en contrario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Hipótesis nula H₀: Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado no surten plenamente su eficacia jurídica entre las partes, por lo que son finitos cuando cualquiera de las partes así lo acuerden, salvo pacto en contrario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

De los datos analizados, mediante la prueba de Correlación de Spearman, se obtuvo un coeficiente de correlación de $r = 0.893$, con una $p = 0.000 (p < .05)$ con lo cual se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula. Por lo tanto, se puede evidenciar estadísticamente que existe una relación entre **contrato – plazo indeterminado**. Esta conclusión se evidencia de la pregunta N° 9, que representa a la siguiente pregunta: ¿Considera usted que la minería informal perjudica el medio ambiente? Indicaron: un 52% considera que la minería informal perjudica el medio ambiente y un 48% considera que la minería informal no perjudica el medio ambiente. Se puede apreciar que el coeficiente de correlación es de una magnitud **muy buena**.

Hipótesis específica 1

Hipótesis Alternativa H1: Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien; sin embargo, no basta la comunicación, sino que a mérito de lo dispuesto en el artículo 1365°, debe mediar un plazo de 30 días para su ejecución en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Hipótesis nula H₀: Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien; sin embargo, basta la comunicación, sino que a mérito de lo dispuesto en el artículo 1365°, debe mediar un plazo de 30 días para su ejecución en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

De los datos analizados, mediante la prueba de Correlación de Spearman, se obtuvo un coeficiente de correlación de $r= 0.821$, con una $p=0.000(p<.05)$ con lo cual se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula. Por lo tanto, se puede evidenciar estadísticamente que existe una relación entre la dimensión minería informal y regularización jurídica de la actividad minera. A esta conclusión se ha llegado a mérito de la siguiente pregunta: ¿Considera que los procedimientos engorrosos obstaculizan el procedimiento de formalización minera? Indicaron: un 89% considera que los procedimientos engorrosos obstaculizan el procedimiento de formalización minera y un 11% considera que los procedimientos engorrosos no obstaculizan el procedimiento de formalización minera.

Se puede apreciar que el coeficiente de correlación es de una magnitud **buena**.

Hipótesis específica 2

Hipótesis Alternativa Ha: El arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento y vencido el plazo que prevé el artículo 1365 o el que se ha pactado contractualmente y no se cumple en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

Hipótesis nula H₀: El arrendatario con contrato de plazo indefinido no se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento y vencido el plazo que prevé el artículo 1365 o el que se ha pactado contractualmente y no se cumple en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.

De los datos analizados, mediante la prueba de Correlación de Spearman, se obtuvo un coeficiente de correlación de $r= 0.893$, con una $p=0.000(p<.05)$ con lo cual se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula. Por lo tanto, se puede evidenciar estadísticamente que existe una relación entre los indicadores *contrato de arrendamiento – poseedor precario*. Esta conclusión se evidencia de la pregunta N° 05, que representa la siguiente pregunta: ¿Considera que uno de los factores que obstaculizan la Formalización Minera es la falta de presupuesto? Indicaron: un 76% considera que uno de los factores que obstaculizan la Formalización Minera es la falta de presupuesto y un 24%

considera que uno de los factores que obstaculizan la Formalización Minera no es la falta de presupuesto.

Se puede apreciar que el coeficiente de correlación es de una magnitud **muy buena**.

CAPÍTULO V

Discusión, conclusiones y recomendaciones

5.1. Discusión

Del resultado mecánico de la observación de los hechos nos permitió obtener características peculiares de los datos obtenidos, los que se ven expresados contextualmente en la presente discusión de resultados, significando que no hemos apreciado estudios previos sobre el contrato de arrendamiento con plazo indefinido en la provincia de Barranca.

Los datos indican que, de la muestra poblacional constituida por 50 operadores de justicia, existe un amplio margen porcentual de encuestados que advierten que los contratos indefinidos surten sus efectos perfectamente sobre las partes contractuales, para lo cual se deberá tener en cuenta tanto los artículos 1703° del Código Civil en concordancia con lo previsto en el artículo 1365° del mismo cuerpo normativo, siempre respetando la autonomía privada que se exige para estos contratos.

Debe dejarse expresado que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio de comunicación según lo pactado mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien.

En efecto, el artículo 1703° del Código Sustantivo Civil permite que las partes puedan contratar en materia de arrendamiento de predio sin un plazo determinado, sin embargo, eso no implica que el contrato es de por vida, significa que las partes en cualquier momento podrán resolver el contrato y sea de mutuo acuerdo o de

manera unilateral, siempre que así lo hayan fijado las partes, caso contrario opera lo previsto en el artículo 1365° que prevé que el plazo para anticipar la resolución de un contrato sin plazo definido, es de 30 días anteriores a la desocupación, entonces dicha notificación surte plenamente su eficacia jurídica entre las partes.

El arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento, además de que haya vencido el plazo que prevé el artículo 1365° del Código Civil.

5.2. Conclusiones

De las pruebas realizadas podemos concluir:

Primero: Los contratos de arrendamiento con plazo fijo o indeterminado están amparados por el artículo 1703°, sin embargo, debe tenerse en cuenta la voluntad de las partes en la autonomía privada que establece el mismo cuerpo legal.

Segundo: Los contratos de arrendamiento sin un plazo fijo, se rigen por los parámetros de la buena fe y el orden público, por lo que independiente de los plazos que operan para la restitución de un bien, arrendado bajo un contrato sin plazo fijo, debe tenerse en cuenta dichas instituciones jurídicas.

Tercero: La consideración de un ocupante precario, no es automático, sino que debe haber un requerimiento y vencerse o el plazo convencional entre las partes o en su caso lo previsto en el artículo 1365° del código Civil.

Cuarto: El hecho de que un contrato de arrendamiento no tenga un plazo establecido, no quiere decir que es perpetuo, por el contrario, tiene un final y ello le corresponde de manera unilateral a cualquiera de las partes y sin expresión de causa.

5.3. Recomendaciones

Primero: Recomendar a las partes que celebran un contrato de arrendamiento establecer lo que sus voluntades le dicen; sin embargo, es preferible un plazo determinado para el contrario.

Segundo: El Estado protege el derecho de propiedad, por lo que entre un derecho de uso y de propiedad, se impondrá el segundo, siempre que haya alguna duda o conflicto.

Tercero: Si las partes no fijaron un plazo para la desocupación y restitución del bien cuando se haya resuelto el contrato, deben saber que no es automático la desposesión del bien, tiene que mediar el plazo razonable en este caso 30 días.

Cuarto: Actualmente los contratos para su resolución y eventual desalojo por falta de pago, permiten a las partes allanarse al desalojo mediante la Ley 30201, por lo que debe legalizarse las firmas en una notaría.

CAPÍTULO VI

Fuentes de Información

5.1.Fuente Bibliográfica

- ✓ Aguilar, A. S. (2013). *Contrato de arrendamiento sin plazo pactado*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- ✓ Antonio, D. P. (1995). *Sistema de Derecho Civil* (Séptima ed., Vol. II). Madrid: Editorial Technos.
- ✓ Barrón, G. G. (2011). *La posesión precaria*. Lima: Jurista Editores.
- ✓ Barrón, G. G. (2013). *Comentario breve al decepcionante Cuarto Pleno Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- ✓ Borda, G. (2004). *Manual de Contratos*. Buenos Aires: Editorial Lexis Nexis Abeledo Perrot.
- ✓ Freyre, M. C. (2002). *Tratado de los contratos típicos* (Vol. II). Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- ✓ Freyre, M. C. (2015). *Comentario al contrato de compra venta* (Segunda ed.). Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- ✓ Gutiérrez, C. P. (2016). *Arrendamiento y desalojo*. Lima: Cromeo Editores E.I.R.L.
- ✓ Hervías, R. M. (2006). *Existen intercambios económicos sin acuerdo contractual*. Lima: Editorial Jurídica Grijley.
- ✓ Louis, J. (1950). *Derecho Civil* (Vol. II). Bosh: Editores.
- ✓ María, J. L. (1986). *Los contratos: Parte General*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- ✓ Schreiber, M. A. (2011). *Exegesis Contratos: Parte General* (Segunda ed., Vol. I). Lima: Editorial Normas Legas.
- ✓ Torres, J. A. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.

- ✓ Vásquez, A. T. (2012). *Teoría General del Contrato* (Primera ed., Vol. I). Lima: Pacífico Editores S.A.C.
- ✓ Velazco, R. S. (2013). *Notas sobre las diferencias entre los sistemas jurídicos de la tradición jurídica occidental*. Lima: Revista Iut Et Veritas.

4.1. Fuentes Documentales

- ✓ Aristoteles. (1990). *Retorica, traducción e introducción de Quintín Racionero*. Madrid.
- ✓ Cruz, E. R. (2013). *La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- ✓ More, H. E. (2011). *La posesión y la posesión precaria. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el Derecho Civil Peruano*. Lima: Motivensa.
- ✓ Sánchez, J. P. (2014). *Breves apuntes sobre el nuevo desalojo express para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro*. Lima: Gaceta Jurídica.

4.2. Fuentes electrónicas

- ✓ Barrera, D. K. (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria. Universidad César Vallejos, http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- ✓ Chrem, J. B. (2010). El contrato de arrendamiento. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, <file:///C:/Users/Yorlit/Desktop/TESIS%20CONTRATOOO/LIBRO%201.pdf>.
- ✓ Gavancho, J. J. (2017). “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. Universidad César Vallejo, http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1.

- ✓ Huillca, K. R. (2016). La efectividad procesal en contratos de arrendamiento con clausula de allanamiento futuro como medio de formalización y recaudación de impuestos. *Universidad César Vallejo*,
http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/8955/Rocca_HK.pdf?sequence=1.

- ✓ Risco, L. F. (2017). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio civil. *Revista Ius Et Veritas*,
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/16540/16886>.

- ✓ Torres, J. D. (2012). El desalojo por vencimiento de contrato. *Actualidad Civil*,
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf>.

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO Y LA EFICACIA JURÍDICA INTRAPARTES EN LA PROVINCIA DE BARRANCA - AÑOS 2017 AL 2018-	<p>¿En qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?</p>	<p>Determinar en qué medida los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten su eficacia jurídica entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p>	<p>Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado surten plenamente su eficacia jurídica entre las partes, por lo que son finitos cuando cualquiera de las partes así lo acuerden, salvo pacto en contrario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p>	<p style="text-align: center;">VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p style="text-align: center;">CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN VENCIMIENTO</p> <p style="text-align: center;">VARIABLE DEPENDIENTE:</p>	<p style="text-align: center;">TIPO DE INVESTIGACION:</p> <p style="text-align: center;">3.1. Diseño Metodológico</p> <p style="text-align: center;">El diseño metodológico es no experimental y de corte trasversal.</p> <p style="text-align: center;">3.1.1. Tipo:</p> <p style="text-align: center;">Aplicada -descriptiva – correlacional</p> <p style="text-align: center;">3.1.2. Enfoque:</p> <p style="text-align: center;">El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto)</p> <p style="text-align: center;">3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p style="text-align: center;">3.2.1. Población</p> <p style="text-align: center;">- 50 personas - 05 casos de contratos de arrendamiento.</p> <p style="text-align: center;">3.3. TECNICAS Y INSTRUMENTOS:</p> <p style="text-align: center;">Encuestas, análisis documental,</p>
	<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>¿De qué manera se pone fin a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?</p> <p>¿En qué momento el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario del bien inmueble materia de arrendamiento en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>Analizar de qué manera se pone fin a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido entre las partes en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p> <p>Determinar en qué momento el arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario del bien inmueble materia de arrendamiento en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p>	<p>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</p> <p>Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se ponen fin entre las partes mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento y restitución del bien; sin embargo, no basta la comunicación, sino que a mérito de lo dispuesto en el artículo 1365°, debe mediar un plazo de 30 días para su ejecución en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p> <p>El arrendatario con contrato de plazo indefinido se convierte en un poseedor precario cuando se le requiere mediante cualquier medio la restitución del bien inmueble materia de arrendamiento y vencido el plazo que prevé el artículo 1365 o el que se ha pactado contractualmente y no se cumple en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018.</p>	<p style="text-align: center;">EFICACIA JURÍDICA</p>	

ANEXOS

ANEXO 2

Instrumentos para la Toma de Datos

Evidencias del trabajo estadístico desarrollado.



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
TESIS PARA OPTAR GRADO DE ABOGADO**

TITULO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PLAZO INDETERMINADO Y LA EFICACIA JURÍDICA INTRAPARTES EN LA PROVINCIA DE BARRANCA -AÑOS 2017 AL 2018-

Instrucciones: Lea cuidadosamente las preguntas y marque con un aspa (x) la escala que crea conveniente.

Escala valorativa.

SI	NO
----	----

REACTIVOS

1. ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indefinido generan conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la Provincia de Barranca entre los años 2017 al 2018?
 - a) Si
 - b) No
2. ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación ya sea notarial o cualquier otro medio mediante el cual se le notifique al arrendatario del vencimiento?
 - a) Si
 - b) No
3. ¿Actualmente a los contratos de arrendamiento con plazo indefinido se les pone fin mediante una comunicación y ante dicha comunicación se presume que el arrendatario es precario?
 - a) Si
 - b) No
4. Considera usted que ¿Los contratos de arrendamiento con plazo indeterminado tienen plena validez y surten plenamente todos sus efectos entre las partes?
 - a) Si
 - b) No
5. ¿Considera que los contratos con plazo indefinido no le brindan seguridad al propietario – arrendador?
 - a) Sí
 - b) No

6. ¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no le brindan seguridad al arrendatario?

Si
No

7. ¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo indefinido no deben existir porque generan inseguridades tanto al arrendatario como al propietario – arrendador?

c) Si
d) No

8. ¿Considera que los contratos de arrendamiento con plazo fijo, permiten inscribirse en los Registros Públicos; mientras que los que carecen de un plazo fijo no pueden inscribirse?

a) Sí
b) No

9. ¿Considera que el IV Pleno Casatorio protege al arrendatario antes que al arrendador?

a) Sí
b) No

10. ¿Considera que, en nuestro medio, las normas legales protegen más al arrendatario antes que al arrendador?

a) Si
b) No

11. ¿Considera que en nuestro medio se protege la propiedad y por ende la posesión, siempre que ambos acrediten dicha condición?

a) Si
b) No