



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TESIS

“LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, EN EL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE MAYNAS, LORETO, 2021”.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autores:

BACH. MACEDO GARCÍA, LUCY STEFANY.

BACH. TORRES CÓRDOVA, ANALIA MORENA.

Asesor (es): MG. RIOJA BERMUDEZ, ALEXANDER.


Iquitos, Perú

2023

PAGINA DE APROBACIÓN

PÁGINA DE APROBACIÓN


TESIS SUSTENTADA EN ACTO PÚBLICO EL DÍA MIÉRCOLES 29 DE MARZO DEL 2023, EN LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ, IDENTIFICADO POR EL JURADO CALIFICADOR Y DICTAMINADOR SIGUIENTE:




DR. VLADYMR VILLAREAL BALBIN
PRESIDENTE



MG. MIGUEL ANGEL VILLA VEGA
MIEMBRO



MG. CÉSAR AGUSTO MILLONES ÁNGELES
MIEMBRO



MG. ALEXANDER RIOJA BERMUDEZ
ASESOR

DEDICATORIA

A mi hijo Thiago por ser fuente de inspiración y superación, a mis queridos padres Nuger y Editha por el cuidado y consejos de vida brindados.

Analía Morena Torres Córdova.

A mi amada madre y a mi querido hijo Vasco Gael, los amo con la vida, gracias por darme su apoyo, amor y comprensión, y estar para mí en los mejores y difíciles momentos.

Lucy Stefany Macedo García.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por la fe que me inspira fortaleza en las acciones de mi vida, y por la protección que me otorga.

A Wilbert por sus orientaciones y enseñanzas para el logro de mis objetivos académicos, a mi familia por su apoyo.

Analía Morena Torres Córdova.

A Dios, por brindarme salud y felicidad a lo largo de mi vida, por permitirme ser madre de un hermoso niño y tener a mi madre viva quien es el pilar fundamental en cada paso que doy.

A mi pequeña pero cálida familia, por la fortaleza y consejos para lograr mis metas y culminar mi carrera profesional.

A mis queridos amigos, quienes me apoyaron y brindaron sus mejores consejos.

Lucy Stefany Macedo García.

ACTA DE SUSTENTACION



"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Con Resolución Decanal N° 427 del 28 de noviembre de 2022, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Tesis a los Señores:

- Dr. Vladymir Villarreal Balbin Presidente
- Mag. Miguel Angel Villa Vega Miembro
- Mag. Cesar Augusto Millones Angeles Miembro

Como Asesor: Mag. Alexander Ploja Bermúdez

En la ciudad de Iquitos, siendo las 20:00 horas del día Miércoles 29 de marzo del 2023 en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado evaluador para escuchar la sustentación y defensa de la Tesis: "LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, EN EL JUZGADO DE PAZ LEIRADO DE MAYNAS, LÓRETO, 2021"

Presentado por las sustentantes:

LUCY STEFANY MACEDO GARCIA
ANALIA MORENA TORRES CORDOVA

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogada**

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las que fueron respondidas de forma: salisfentoria

El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La Sustentación es:

Aprobada por unanimidad

En fe de lo cual los miembros del Jurado firman el acta.


Dr. Vladymir Villarreal Balbin
Presidente
Mag. Miguel Angel Villa Vega
Miembro
Mag. Cesar Augusto Millones Angeles
Miembro

CALIFICACIÓN	Aprobado (a) Excelente	: 19 - 20
	Aprobado (a) Unanimidad	: 18 - 18
	Aprobado (a) Mayoría	: 13 - 15
	Desaprobado (a)	: 00 - 12



"Año de la Unidad, la paz y el desarrollo"

**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES
POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN
TIEMPOS DE PANDEMIA, IQUITOS, LORETO, 2021"**

De las alumnas: **LUCY STEFANY MACEDO GARCÍA Y ANALIA MORENA TORRES CÓRDOVA**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **19% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 01 de Marzo del 2023.












Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética – UCP

CRA/ri-a
93-2023

Document Information

Analyzed document	UCP_Derecho_2023_Tesis_LucyMacedo_AnaliaForres_V1.pdf (D159794276)
Submitted	2023-03-01 15:06:00
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revison.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	19%
Analysis address	revison.antiplagio.ucp@analysis.urfund.com

Sources included in the report

W	URL: https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20-500.12423/1558/1/TL_CajucolGarciaNestorJose.pdf Fetched: 2023-03-01 15:06:00	 3
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf Document UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf (D154663695) Submitted by: revison.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revison.antiplagio.ucp@analysis.urfund.com	 25
W	URL: https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/14519/DESALCJO_SENTENCIA_ENRI... Fetched: 2023-03-01 15:06:00	 4
SA	Tesis_César-Augusto-Figueroa-Correa-Final 2022...docx Document Tesis_César-Augusto-Figueroa-Correa-Final 2022...docx (D140702657)	 4
SA	ARTICULO SALOMON VILLALBA FINAL CON NORMAS APA MODIFICADO.docx Document ARTICULO SALOMON VILLALBA FINAL CON NORMAS APA MODIFICADO.docx (D61127715)	 1
SA	TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_27_02_2020.pdf Document TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_27_02_2020.pdf (D74834808)	 36
W	URL: https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-establece-el-regimen-de-p... Fetched: 2023-03-01 15:06:00	 6
W	URL: http://www.ipd.gob.pe/images/documentos/normas/general/Ley%20N%2030201.pdf Fetched: 2023-03-01 15:06:00	 1
W	URL: https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desal... Fetched: 2023-03-01 15:06:00	 4
SA	UNU_DERECHO_2020_INFORMEFINAL_SALVATIERRA_V01.docx Document UNU_DERECHO_2020_INFORMEFINAL_SALVATIERRA_V01.docx (D76491466)	 4
W	URL: https://aley.pe/art/9567/la-injecucion-del-contrato-de-arrendamiento-en-tiempos-del-covid-19 Fetched: 2023-03-01 15:07:00	 11

ÍNDICE DE CONTENIDO

CARÁTULA.....	I
PAGINA DE APROBACIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTOS.....	IV
ACTA DE SUSTENTACION	V
HOJA DE ANTIPLAGIO	V
ÍNDICE DE CONTENIDO	VIII
ÍNDICE DE TABLAS	XII
ÍNDICE DE GRAFICOS	XVI
INDICE DE ILUSTRACIONES	XVII
RESUMEN.....	18
ABSTRACT.....	19
CAPÍTULO I: Marco Teórico	20
1.1. Antecedentes de Estudio.....	20
1.1.1. A nivel internacional	20
1.1.2. A nivel nacional	21
1.2. Bases Teóricas	25
1.2.1. Antecedentes del Desalojo en Pandemia de COVID-19.....	25
1.2.2. Desalojo.....	27
1.2.3. El desalojo accesorio.....	31
1.2.4. Causales De Desalojo	33

1.2.5. Facultad para la devolución de terminación del plazo ..	37
1.2.6. Competencia.....	38
1.2.7. Legitimación Activa En El Desalojo	39
1.2.8. Legitimación Pasiva En El Desalojo	41
1.2.9. Acción De Desalojo Anticipado O De Condena De Futuro	44
1.2.10. Notificación De La Demanda De Desalojo Y Existencia De Terceros Con Título O Sin Él	51
1.2.11. La Prueba En El Proceso De Desalojo	53
1.2.12. La Sentencia Y Ejecución Del Desalojo.....	53
1.2.13. Procesos De Desalojo Y Pago De Mejoras	56
1.2.14. El Desalojo En La Ley N° 30933.....	57
1.2.15. El Desalojo En El Decreto Legislativo N° 1177 Y Su Reglamento	67
1.2.16. Desalojos en tiempos de pandemia de COVID 19.....	69
1.2.17. Contrato de arrendamiento	70
1.2.18. Elementos del contrato de arrendamiento	70
1.2.19. Obligaciones en el arrendamiento	71
1.2.20. Estado de sitio	72
1.2.21. Diferencia entre Estado de sitio y Estado de emergencia	73
1.2.22. Estado de emergencia	74
1.2.23. Inejecución de las obligaciones	76
1.3. Marco Jurídico.....	81
1.3.1. A nivel internacional.....	81
1.3.2. Ordenamiento Jurídico Nacional.....	82
1.4. Definición de Términos Básicos.....	100

CAPÍTULO II:	102
Planteamiento del Problema	102
2.1. Descripción del Problema.....	102
2.2. Formulación del Problema.....	104
2.2.1. Problema General.....	104
2.2.2. Problemas Específicos	104
2.3. Objetivos	105
2.3.1. Objetivo General	105
2.3.2. Objetivos Específicos	105
2.4. Justificación e Importancia de la Investigación	106
2.5. Hipótesis	108
2.5.1. Hipótesis General.....	108
2.5.2. Hipótesis Derivadas	108
2.6. Variables.....	109
2.6.1. Identificación de las Variables.....	109
2.6.2. Definición de las Variables	109
2.6.3. Operacionalización de las Variables	111
CAPÍTULO III:.....	113
Metodología	113
3.1. Nivel y Tipo y Diseño de Investigación	113
3.1.1. Tipo de Investigación	113
3.1.2. Nivel de Investigación	113
3.1.3. Diseño de Investigación.....	114
3.2. Población y Muestra	115
3.2.1. Población	115

3.2.2. Muestra.....	115
3.2.3. Técnica del muestreo.....	116
3.3. Técnica, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos.....	116
3.3.1. Técnica de Recolección de Datos	116
3.3.2. Instrumentos de Recolección de Datos	117
3.3.3. Procedimientos de Recolección de Datos	117
3.4. Procesamiento y Análisis de la Información	118
3.4.1. Procesamiento de la Información	118
3.4.2. Análisis de la Información	118
3.4.3. Confiabilidad del instrumento	119
3.5. Prueba de Hipótesis	120
3.5.1. Hipótesis General	120
3.5.2. Hipótesis específica 1	123
3.5.3. Hipótesis específica 2	126
3.5.4. Hipótesis específica 3	129
3.5.4. Hipótesis específica 4	132
CAPITULO IV: Resultados de la encuesta	136
4.1. Resultados de la encuesta	136
CAPITULO V:.....	151
Discusión, Conclusiones Y Recomendaciones	151
DISCUSION	151
CONCLUSIONES.....	156
CONCLUSIONES PARCIALES.....	156
CONCLUSIONES GENERALES.....	158

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS	160
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	162
APÉNDICES	167
APÉNDICE 01. INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTO	167
APÉNDICE 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	169
APÉNDICE 03. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	173
APÉNDICE 04. CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	175
APÉNDICE 05. APORTE CIENTIFICO	177

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Competencia en Proceso de Desalojo	38
Tabla 2. Operacionalización de variables	111
Tabla 3. Escalas	119
Tabla 4. Resumen de procesamiento de casos.....	119
Tabla 5. Estadísticas de fiabilidad.....	120
Tabla 6. Rangos y Magnitudes de valores.....	120
Tabla 7. Resumen de procesamiento de datos.....	122
Tabla 8. Tabla cruzada de hipótesis general	122
Tabla 9. Pruebas de chi-cuadrado.....	123
Tabla 10. Resumen de procesamiento de casos.....	125
Tabla 11. Otorgamiento Del Plazo Adicional Y Situación De Desastre Que Impida El Pago.....	125

Tabla 12. Prueba de Chi-cuadrado.....	126
Tabla 13. Resumen de procesamiento de casos.....	128
Tabla 14. Otorgamiento Del Plazo Adicional y vulneración del derecho del propietario.	128
Tabla 15. Prueba de chi-cuadrado.....	129
Tabla 16. Resumen de procesamiento de casos.....	131
Tabla 17. Inquilinos morosos afectados por la pandemia COVID19 e Impedimento para realizar labores por el aislamiento social y cuarentena.....	131
Tabla 18. Prueba de chi-cuadrado.....	132
Tabla 19. Resumen de procesamiento de casos.....	133
Tabla 20. Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.....	134
Tabla 21. Prueba de chi-cuadrado.....	134
Tabla 22. ¿El inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?	136
Tabla 23. ¿Usted tiene conocimiento cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?	138
Tabla 24. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena? ...	139

Tabla 25. ¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?	141
Tabla 26. ¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?.....	142
Tabla 27. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?	143
Tabla 28. ¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?.....	145
Tabla 29. ¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?	146
Tabla 30. ¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?.....	148
Tabla 31. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?	149
Tabla 32. Informe de opinión de experto	167

Tabla 33. Matriz de Consistencia.....	169
Tabla 34. Instrumento de recojo de información	173

ÍNDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1. ¿El inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?	137
Gráfico 2. ¿Usted tiene conocimiento en cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?	138
Gráfico 3. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena? ...	140
Gráfico 4. ¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?	141
Gráfico 5. ¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?.....	143
Gráfico 6. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?	144
Gráfico 7. ¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?	145

Gráfico 8. ¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?	147
Gráfico 9. ¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?.....	148
Gráfico 10. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?	150

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Valor de p	121
---------------------------------	-----

RESUMEN

“LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, IQUITOS, LORETO, 2021”.

BACH. MACEDO GARCÍA, LUCY STEFANY.

BACH. TORRES CÓRDOVA, ANALIA MORENA.

La presente investigación partió del problema ¿Cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021? Y el objetivo fue: Explicar cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021. La técnica que se empleó fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. La población estuvo conformada por 15 abogados litigantes de la Provincia de Maynas, la muestra estuvo conformada por 14 abogados litigantes. El diseño que se empleó en la presente investigación es la “No experimental de tipo transaccional o transversal de nivel correlacional”. Para el análisis estadístico se usó la estadística descriptiva, para el estudio de las variables de manera independiente y para demostración de las hipótesis se usó la prueba paramétrica chi cuadrado (χ^2). Los resultados indicaron que: La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica. Habiendo determinado lo anterior, podemos indicar entonces que resultaría factible modificar el Artículo 591 del Código Procesal Civil por el siguiente texto “si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento de plazo, esta es pasible de otorgamiento de un plazo adicional ante situación de desastre, estos sean producidos por naturaleza o por intervención de manos humanas, siempre que se compruebe el estado real de desastre del inquilino moroso”.

Palabras claves: *desalojo, falta de pago; alquileres; pandemia; COVID-19.*

ABSTRACT

"THE PROBLEM OF EVICTION OF RENTERS FOR NON-PAYMENT FOR HOUSING PURPOSES IN TIMES OF PANDEMIC, IQUITOS, LORETO, 2021".

BACH. MACEDO GARCÍA, LUCY STEFANY.

BACH. TORRES CÓRDOVA, ANALIA MORENA.

The present research was based on the problem: What was the problem of eviction of rentals for housing purposes in times of pandemic due to lack of payment, Iquitos, Loreto, 2021? And the objective was: To explain what was the problem of the eviction of rentals for housing purposes in time of pandemic due to lack of payment, Iquitos, Loreto, 2021. The technique used was the survey and the instrument was the questionnaire. The population consisted of 15 trial lawyers from the Province of Maynas, and the sample consisted of 14 trial lawyers. The design used in this research is the "non-experimental transactional or transversal type of correlational level". For the statistical analysis, descriptive statistics were used to study the variables independently and the parametric chi-square test (χ^2) was used to demonstrate the hypotheses. The results indicated that: The problem of eviction of rentals for housing purposes in pandemic time due to lack of payment, in the City of Iquitos, Loreto, in the year 2021, was the impediment to leave and economic insolvency. Having determined the above, we can then indicate that it would be feasible to modify Article 591 of the Code of Civil Procedure by the following text "if the eviction is based on the cause of non-payment or expiration of term, this is subject to the granting of an additional term in case of a disaster situation, whether caused by nature or by human intervention, provided that the real state of disaster of the defaulting tenant is proven".

Key words: *eviction; non-payment; rents; pandemic; COVID-19.*

CAPÍTULO I: Marco Teórico

1.1. Antecedentes de Estudio

1.1.1. A nivel internacional

Como antecedentes se decidió por cotejar con otros trabajos de sustentación profesional para así poder reforzar el estudio que se está realizando, para lo cual cito a los siguientes trabajos. Como primeros antecedentes, se presentan la revisión de los siguientes trabajos de investigación a nivel internacional.

(Hernández Pérez, 2022) postuló la tesis titulado Análisis de la vivienda y su relación con la salud a partir de las condiciones de habitabilidad. Caso de estudio: “el confinamiento en México durante la pandemia por la COVID-19”. Se utilizó una metodología con enfoque cualitativo, diseño teórico fundamentado y fenomenológico. El diseño es no experimental de tipo transversal, de forma que permitió conocer el fenómeno del confinamiento en la vivienda, a partir de la percepción de las condiciones de habitabilidad y su vinculación con las repercusiones de la salud; y situado en el inicio del confinamiento, debido a la pandemia producida por el virus del SARS-CoV-2. La unidad de análisis para la recolección de datos se basó en un muestreo no probabilístico, utiliza la entrevista semiestructurada como herramienta metodológica. La vivienda y sus condiciones de habitabilidad repercuten en la salud de sus habitantes, es decir, causa detrimento de la salud. Por lo tanto, pueden las condiciones

de habitabilidad de las viviendas en México tener factores perjudiciales en la salud de las personas que las habitan, lo antes mencionado se relaciona con la acentuación y el incremento de las enfermedades en la población, específicamente por la estancia prolongada en la vivienda durante el confinamiento por la contingencia sanitaria provocada por el virus del SARS-CoV-2, y la enfermedad que desencadenó llamada COVID-19

(Torres Montenegro, 2019) realizó la investigación titulada “Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos”. De la política habitacional chilena se pueden desprender variadas consecuencias, una de ellas es la cantidad de población que habita hoy en asentamientos irregulares o precarios y que son objeto de desalojos forzosos por parte de particulares o del Estado. Este trabajo pretende indicar cuáles son los parámetros internacionales respecto de los desalojos forzosos y analizar la normativa existente en Chile que los regula. De esta manera, permitirá un análisis más exhaustivo al momento de encontrarnos frente a una situación de desalojo, y que sirva de apoyo a aquellos que intenten recursos de protección en orden a detener dichas órdenes.

1.1.2. A nivel nacional

Se presentan la revisión de los siguientes trabajos de investigación a nivel nacional.

(Lopez Gordillo, 2022) postuló la Tesis titulada “Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador, 2022”. Esta es una investigación que tiene como aporte permitir el conocer de qué manera se viene desarrollando las demandas del desalojo por ocupación precaria, el estudio permite a que los legisladores muy aparte de utilizar la legislación actual, utilizando el criterio a la emisión de una sentencia.

(La Torre Hernández & Alvarado Guerra, 2021) postularon la Tesis titulada “Circunstancias jurídicas que le permiten al Estado Peruano intervenir en un Contrato privado de Arrendamiento durante el Covid-19”. La investigación utiliza a la Hermenéutica Jurídica, es de tipo lege data con enfoque cualitativo. La investigación se realizó en la legislación peruana vigente en agosto de 2020. Se empleó la técnica de la observación documental e instrumento como Libretas de apuntes, fichas textuales y bibliográficas. En la presente investigación se concluyó que las circunstancias jurídicas que le permiten al Estado peruano intervenir en un contrato privado de arrendamiento durante el COVID-19 son: i). El estado de necesidad previsto en el artículo 1971 inciso 3 Código Civil. ii). Los derechos fundamentales afines al contrato de arrendamiento: salud, economía.

(Avalos Vidal & Egusquiza Alarcon, 2021) postularon la Tesis titulada “Las Mipymes Y La Excesiva Onerosidad En El Arrendamiento De Local Comercial Ante La Crisis Sanitaria Por Covid-19 En Comas, En El Año 2020”. La presente investigación es de tipo aplicada, de enfoque

cualitativo. El estudio se consolida con la participación de veinticuatro (24) personas. Orientada a analizar e investigar respecto a la excesiva onerosidad de los arrendamientos comerciales de las MyPymes en el marco de la emergencia sanitaria por Covid-19. Se utilizaron fuentes como Scielo y Redalyc, y una guía de análisis derivada de encuestas y entrevistas a especialistas. Conforme se declaró el estado de emergencia en el Perú, el aislamiento social como parte del mismo, impidió que diversos negocios continúen con sus actividades, entre ellos y los más afectados, son las MyPymes, motivo por el cual, el desalojo, incremento de precios, y cese de actividades comerciales, han sido escenario constante para este sector económico.

(Palacios Sánchez & Rioja Espino, 2021) postularon la Tesis titulada “Inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia de Covid 19 por merced conductiva, Pachacámac, 2020”. La investigación es de enfoque cualitativo, de tipo teórico-empírico, de método fenomenológico. La muestra de estudio estuvo compuesta por 5 expertos en Derecho Civil de Lima y 05 pobladores de Pachacámac. La técnica fue el análisis documental y entrevista. El instrumento fue la Guía de Registro Documental y Guía de entrevista. Los resultados fueron que la mayoría de los entrevistados consideran que la inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia de la COVID-19 no se encuadran dentro de la causal de caso fortuito, pues representa un hecho o acto ajeno a la voluntad de las partes producido por eventos de la naturaleza que resultan

impredecibles. Por otro lado, uno de los entrevistados afirma que, si se encuadran dentro de esta causal, toda vez que, son situaciones imprevistas y, por ende, no imputable al arrendatario. De acuerdo con ello, la situación presentada debido a la pandemia por COVID-19 no pudo ser prevista, por lo que muchas personas tuvieron dificultades para sumir íntegra y puntualmente la merced conductiva respecto de sus obligaciones contractuales en los contratos de arrendamiento, como consecuencia de los contagios por el virus, por el aislamiento social obligatorio y por la situación económica del país.

(Enrique Mejía, 2019) postuló la Tesis denominada “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupación precaria, en el Expediente N° 00137-2015-0-0201-SP-CI-01 del Distrito Judicial de Ancash”. La investigación es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad muestral fue un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia; para recolectar los datos se utilizó las técnicas de la observación y el análisis de contenido; y como instrumento una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. En conclusión, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

(Cajusol García, 2018) postuló la Tesis denominada “Análisis de las Normas que regulan los Procesos de Desalojo en el Perú y Propuesta Legislativa que establece la Defensa Posesoria Extrajudicial en materia

de Arrendamiento”. El presente trabajo concluyó que se tiene que unificar criterios y normas sobre el proceso vigente del desalojo en nuestro país, tomando en cuenta como directriz lo estipulado en el D. L. Nro. 1177; asimismo establece que se permita el uso de la acción posesoria extrajudicial del propietario, arrendador u otra persona que tenga derecho a ejercer la posesión del bien arrendado, en los supuestos de falta de pago de la renta o vencimiento del contrato.

(Sánchez Marín & Huamán García, 2018) postularon la Tesis denominada “El desalojo por ocupante precario, tramitado como proceso sumarísimo, resulta ineficaz”. La presente investigación trata de mostrar las razones por las cuales dicho proceso resulta lato, ineficaz para el demandante, las cuales van desde responsabilidad del personal jurisdiccional –en menor grado-, hasta la poca diligencia de los responsables de dirigir a este Poder del Estado –Presidencia del Poder Judicial, Consejo Ejecutivo, Gerencia General del Poder Judicial. En el estudio se halló que la mayoría de las demandas ingresadas el año 2015 se encontraban en estado de trámite a la fecha actual.

1.2. Bases Teóricas

1.2.1. Antecedentes del Desalojo en Pandemia de COVID-19

La pandemia de COVID-19 ha provocado una serie de desafíos legales y políticos en relación con el desalojo. A nivel internacional, se han visto medidas para proteger a los inquilinos de los desalojos durante la

pandemia, como la suspensión de los procedimientos de desalojo y la moratoria de alquileres. Sin embargo, estas medidas varían en su alcance y duración en diferentes países y regiones.

En algunos países, como Estados Unidos, se han implementado moratorias federales y estatales para los desalojos, mientras que en otros países, como España, se han introducido medidas para suspender temporalmente los procedimientos de desalojo. En muchos lugares, se han establecido fondos de ayuda para el alquiler para ayudar a los inquilinos a mantenerse al día en sus pagos de alquiler.

Además, se han llevado a cabo estudios sobre el impacto del COVID-19 en el mercado de la vivienda y los desalojos, con el fin de proporcionar información útil para el diseño de políticas. Estos estudios han explorado temas como la magnitud del problema del desalojo durante la pandemia, los grupos de inquilinos más afectados y las mejores prácticas para proteger a los inquilinos vulnerables.

En el contexto nacional, los desalojos durante la pandemia de COVID-19 se han convertido en un tema crítico de debate. Algunos países han adoptado medidas específicas para proteger a los inquilinos de los desalojos, como la suspensión temporal de los procedimientos de desalojo, la prohibición de desalojos durante la pandemia, la introducción de medidas de alivio financiero para los inquilinos y la implementación de programas de asistencia para el pago de alquiler.

En algunos casos, los tribunales han intervenido para proteger a los inquilinos de los desalojos ilegales o injustos. Además, organizaciones de la sociedad civil han hecho campañas para proteger a los inquilinos de los desalojos forzosos, destacando la necesidad de medidas de protección efectivas para los inquilinos vulnerables durante la pandemia.

Los estudios nacionales sobre el impacto del COVID-19 en los desalojos han explorado temas como la prevalencia de los desalojos durante la pandemia, el impacto en la salud física y mental de los inquilinos, y las mejores prácticas para proteger a los inquilinos vulnerables. Estos estudios han sido importantes para proporcionar información útil para el diseño de políticas nacionales para proteger a los inquilinos de los desalojos injustos durante la pandemia.

1.2.2. Desalojo

Como primer concepto de desalojo, debemos destacar la participación de (Castro, 1931) quien refiere que el desalojo o la acción de desalojar o también llamado “de desahucio” vendría a ser el procedimiento corto, breve, conciso y sumario, el cual se emplaza entre el propietario o también por la persona que tiene y posee el derecho de gozar de esta propiedad contra el arrendatario o también llamado inquilino; en palabras del mismo autor indica que también puede ser también contra el inquilino de una finca; con la finalidad u objeto de que el arrendatario e inquilino se retire y desocupe dicha propiedad, finalmente dejando dicho inmueble desocupado y a la disposición del propietario.

En ese mismo orden de ideas, en palabras del autor (Palacio, 1990) nos indica que el proceso de desalojo vendría a ser aquel proceso que cumple un objetivo en su pretensión, la cual pretende “recuperar el uso y goce de una propiedad (bien inmueble) el cual se ve impedido (ocupado) por el arrendatario o por la persona que carece de título para poder gozar de este bien inmueble”. De esta manera, el autor refiere que dicha persona que pretende recuperar el bien inmueble puede hacerlo por los siguientes motivos: 1. Ya sea porque posee y tiene una obligación para poder exigir la restitución de este bien inmueble o también, como indica el mismo autor 2. Para que desocupe el bien inmueble, ya sea para ejercer o no la posesión en dicho bien, toda vez que considera como un intruso al arrendatario.

El autor agrega algo peculiar, pues nos indica que se puede fundar la pretensión de nuestra demanda en la relación jurídica entre el propietario y arrendatario, y que la finalidad sea de restituir el bien inmueble y desalojarlo; como también puede fundarse bajo el supuesto de la existencia de un vínculo contractual, en donde el demandado ocupe de manera temporal o transitoria el bien inmueble y por obvias razones no desea ni aspira ejercer la posesión de dicho bien inmueble.

Para el autor (Alsina, 1963) nos confirma que el objeto o finalidad del proceso sumarísimo de desalojo viene a ser entonces en la reintegración del uso de la cosa, la cual es reclamada por el propietario que tiene un derecho para poder ejercer o no dicha posesión y ya no desea que el

ocupante de dicho bien inmueble continúe en posesión y como consecuencia solicita que desocupe ese bien. Por lo que, en simples palabras del mismo autor es "dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, substrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores" (Alsina, 1963, pág. 60)

El proceso de desalojo es un proceso contencioso que se tramita en vía sumarísima (art. 546-inc. 4)- del C.P.C.), y está normado en el Sub-Capítulo 4 ("Desalojo") del Capítulo II ("Disposiciones especiales") del Título III (Proceso sumarísimo") de la Sección Quinta ("Procesos contenciosos") del Código Procesal Civil, en los artículos 585 al 596.

El primer párrafo del artículo 585 del Código Procesal Civil establece que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y las precisiones del Sub-Capítulo 4 del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Puntualizamos que lo dispuesto en el mencionado Sub-Capítulo es aplicable también a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda, conforme al artículo 596 del citado Código. De lo expuesto se colige que el proceso de desalojo es aquel proceso destinado a alcanzar la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble

Al respecto, debe tenerse en consideración lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1177 (Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, cuyo Reglamento lo

constituye el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA), que regula un proceso único de ejecución de desalojo para la restitución de los inmuebles arrendados en el marco del citado Decreto Legislativo.

En materia de desalojo, también debe tenerse en cuenta lo normado en la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933, del 24-04-2019). (Ledezma Narváez, 2019, págs. 427-428)

Desde mi punto de vista, el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario. En otras palabras, la pretensión en un proceso de desalojo consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien. Los procesos de desalojo aplicables al caso son: 1. Desalojo por vencimiento de contrato. 2. Desalojo por falta de pago. 3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro. 4. Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo 1177. Y 5. Desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil). El desalojo hoy en día es una figura muy usada en la sociedad, ya que, podemos advertir que existe una sobre población y estas personas muchas veces buscan invadir propiedades privadas, generando afectaciones en los propietarios; gracias a esta figura hoy en día se

resuelven muchos conflictos y afectaciones al derecho de otras personas, haciendo recurriéndose a una vía judicial rápida y efectiva.

1.2.3. El desalojo accesorio

El artículo 590 del Código Procesal Civil contempla el denominado desalojo accesorio, y señala que se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87 del mencionado cuerpo de leyes.

En cuanto a la acumulación de pretensiones, se encuentran reguladas desde los artículos 83 al 91 del Código Procesal Civil, la misma que contiene las reglas para la pluralidad de pretensiones, conexidad, requisitos para la acumulación objetiva y subjetiva, y desacumulación. Asimismo, este se encuentra en la Acumulación (Capítulo V) del Título II (que regula la Comparecencia al Proceso), de la Sección segunda (que establece los Sujetos del Proceso) del mismo cuerpo normativo.

Los procesos de desalojo, tramitados en la vía del proceso sumarísimo, se tiene como un derecho que tiene el propietario de un bien, a fin de restituir el derecho que tiene sobre un bien que está en posesión indebida de otra persona, visto generalmente en los casos de inmuebles en donde el arrendatario se niega a salir del predio, dando inicio al proceso de desalojo. Considero que la pretensión en un proceso de desalojo consiste

en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien.

En cuanto al desalojo accesorio, destacamos la regulación del mismo, la cual se encuentra prevista en el artículo 87 del Código Procesal Civil que nos establece la acumulación objetiva originaria; es así que, esta nos indica que se va a producir en el supuesto en el que dentro de un proceso se propone en nuestra demanda más de una pretensión, estamos hablando entonces de dos o más pretensiones, el cual hace una alusión el artículo 590 del Código Procesal Civil, el mismo que prescribe en dicho artículo lo siguiente:

“Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87 **del Código Procesal Civil**” (Lo resaltado es nuestro) (Código Civil, 14 de noviembre de 1984)

La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa accesorio, y la misma que se ordena de la siguiente manera:

1. Subordinada: en el supuesto en el que la pretensión se encuentre sujeta a eventualidad para que la propuesta principal quede desestimada.
2. Alternativa: en el supuesto en el que el demandado va a elegir cuál de las pretensiones van a cumplirse.

3. Finalmente, es accesorio, en el supuesto en el que existan varias pretensiones, y al decidirse por declarar fundada la pretensión principal, en consecuencia, se van a fundar y admitir las demás pretensiones.

Ahora, nos ponemos en el supuesto en el que el demandado no elige la pretensión que se va a ejecutar (pretensión alternativa), lo va a realizar el demandante.

También nos indican que en el caso de que no se demanden pretensiones accesorias, el plazo para poder acumular las mismas tendrán que ser antes de la etapa de saneamiento procesal.

Es así como, (Ledezma Narváez, 2019) nos indica que en el supuesto en el que la accesoriedad se encuentre expresamente prevista por ley, se considerará de manera tácita e integradas a la demanda.

1.2.4. Causales De Desalojo

El desalojo puede fundarse, entre otras, en las siguientes tres causales:

1. Por falta de pago de la renta convenida por las partes por el uso, usufructo o posesión del bien objeto de desalojo.
2. Por vencimiento del plazo.
3. Por ocupación precaria del bien (Ocupante precario).

1.2.4.1. Falta de Pago de la renta convenida por las partes.

La primera causal por la cual puede fundarse la demanda de desalojo es por la falta de pago de la renta convenida por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien objeto de desalojo.

Sobre la misma debemos indicar que, según lo normado por el artículo 585 del Código Procesal nos explica que:

- a) Quien demanda el desalojo por falta de pago está autorizado para poder acumular a la pretensión del proceso de desalojo por esta causal, la pretensión sobre pago de arriendos.
- b) Si el que demanda por desalojo por esta causal (falta de pago) toma la decisión de no acumular la pretensión de alimentos, se presumirá que tiene la potestad de exigir el cobro de los arriendos en vía de proceso único de ejecución, debiéndose destacar que, en aplicación del inciso 9) del artículo 688 del Código Procesal Civil, se puede promover ejecución en virtud del título ejecutivo de naturaleza extrajudicial consistente en el documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.
- c) Si quien demanda el desalojo por falta de pago decide acumular a su pretensión fundada en tal causal la de pago de arriendos, entonces, no le resulta exigible el requisito contemplado en el inciso 3) del artículo 85 del Código Procesal Civil, artículo que contempla los requisitos de la acumulación objetiva de

pretensiones y cuyo inciso 3) requiere, por lo general, que las pretensiones sean tramitables en una misma vía procedimental para que opere tal acumulación.

La Corte Suprema de Justicia de la República, sobre el proceso de desalojo por falta de pago, ha dispuesto lo siguiente:

"...La pretensión de desalojo por falta de pago tiene como objeto (petitum) la restitución de un inmueble que es objeto de arrendamiento cuya causa petendi se sustenta en que el arrendatario al no haber pagado determinado número de rentas al arrendador ha incurrido en causal de resolución, cuyo efecto es que el contrato de arrendamiento se deje sin efecto, lo que conlleva a que se restituya el bien..." (Casación N° 2373-2000/Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 02-01-2001, pág. 6667)

"...En el juicio de desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva y no cabe pronunciamiento sobre la vigencia de uno u otro contrato (de arrendamiento) porque ello es ajeno al real objeto de la materia controvertida y porque dicha determinación sólo sería relevante si se tratara del desalojo por vencimiento de contrato" (Casación N° 202-2000/Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 30-08-2000, págs. 6141-6142).

1.2.4.2. El vencimiento del plazo

La segunda causal por la cual puede fundarse la demanda por desalojo es por el vencimiento del plazo, el cual puede ser convencional o legal del correspondiente contrato, por el cual se otorgó el uso, usufructo o la posesión del bien objeto de desalojo.

Es así, que nosotros para poder demandar por desalojo en esta causal, recurrimos al proceso judicial por desalojo por vencimiento de contrato, ya que el fin por el que se demanda es para poner fin el contrato firmado entre el arrendador y arrendatario; en consecuencia, devuelve y recupera la posesión del predio al arrendador, así quitando el ejercicio de la posesión del arrendatario o inquilino ilegítimo, así este último no tenga interés en quedarse con la posesión del bien inmueble.

1.2.4.3. La ocupación precaria del bien

La tercera causal por la cual se puede fundar nuestra demanda por desalojo es la ocupación precaria del bien inmueble, la misma que se encuentra prevista y regulada en el artículo 911 del Código Civil, el mismo que nos indica que esta ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el título que tenía ha terminado (fenecido).

En esa misma línea, el autor (Moreno, 1944) acota sobre las causales para fundar el desalojo y al respecto las clasifica de esta manera: 1. Por resolución o extinción del vínculo contractual, debido a la expiración del término convencional o legal. 2. Por rescisión y 3. Por precario.

1.2.5. Facultad para la devolución de terminación del plazo

En cuanto a la atribución para poder obtener la devolución del fenecimiento o terminación del plazo, que puede ser legal o también voluntario, comienza por la misma naturaleza que se tiene en la relación jurídica entre el arrendador y arrendatario, siendo un derecho con identidad propia e independiente.

Es decir, una vez que se expira el término, el contrato está resuelto, a lo que el arrendatario (el que estuvo en posesión del bien) debe devolver el bien inmueble (la cosa arrendada), produciéndose así la acción resolutoria, el mismo que es eficaz cuando se produce el desalojo, según (Moreno, 1944).

En esa misma línea, el autor anteriormente citado, nos hace referencia a los motivos por los cuales una persona puede fundar su demanda de desalojo, las cuales son falta de pago, infracción de condiciones estipuladas y destino de la cosa arrendada a usos no pactados, cumple el fin de ejercitar la famosa "acción rescisoria", la cual la finalidad de devolver el bien inmueble que estaba siendo ocupado por el arrendatario para que el arrendador ejercite la posesión del bien inmueble o este pueda realizar las acciones que desee con el mismo porque tiene el derecho de la misma.

Es menester saber que, en los casos por ocupación precaria, el poseedor goza de una protección de la ley para que pueda recuperar la posesión

natural, por lo que lo hace mediante una vía procedimental eficaz, la cual es el proceso de desalojo.

1.2.6. Competencia

Con arreglo a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer el proceso de desalojo:

Tabla 1. Competencia en Proceso de Desalojo

Competencia	Cuando:
Jueces Civiles	La renta mensual es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía
Jueces de Paz Letrado	La cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal

Asimismo, en aplicación del inciso 1) del artículo 24 del Código Procesal Civil, además del Juez del domicilio del demandado, también es competente para conocer la demanda de desalojo, el Juez del Lugar en el que se encuentre el bien(es).

En el supuesto en el que nuestra demanda por desalojo se encuentre inmersa sobre varios bienes inmuebles los cuales estarían en diferentes lugares, el juez competente para conocer la demanda por desalojo será el Juez de cualquiera de los lugares.

Tal es el caso de los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario público), que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, la competencia del juez para la restitución de dicho bien inmueble será el Juez del lugar donde se encuentra dicho inmueble. Ello según el artículo 594 -parte pertinente- del Código Procesal Civil.

De esta manera, también se debe tener en cuenta, y resaltar lo dispuesto en el Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda (D.L. N.º 1177), previsto en el artículo 15, inciso 15.1), literal c), que indica que el proceso único de ejecución de desalojo que se promueva al amparo de dicho Decreto Legislativo se tramita ante el Juez de Paz Letrado o Juzgado en el que se encuentre el inmueble, objeto de interés.

1.2.7. Legitimación Activa En El Desalojo

En palabras propias del autor (Castro, 1931) "parecería desprenderse que solo el propietario puede iniciar el juicio de desalojo; pero no es así, pues el juicio de desalojo pueden promoverlo otros que no sean propietarios pero que tengan el derecho de usar y gozar de la cosa locada. Por de pronto, si el inquilino subarrienda, se convierte en sublocador respecto del subinquilino y tiene contra este, llegado el caso, la acción de desalojo, independientemente del propietario" (Castro, 1931, págs. 144-145)

Gómez de Liaño González sostiene que "...será parte legítima para promover el juicio de desahucio (o desalojo) los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, de usufructuarios o cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla, y sus causahabientes (...). La posesión real (...) no es otra que la titularidad de un derecho de propiedad, usufructo o cualquiera que dé derecho a disfrutarla (...), y nunca puede referirse a la necesidad de poseerla realmente, porque en ese supuesto no se precisería acudir a ningún procedimiento para recuperarlo" (Gómez, 1992, págs. 457-458)

Conforme a nuestra legislación (art. 586 -primer párrafo- del C.P.C.), son sujetos activos en el desalojo y, por ende, pueden demandarlo:

- A) El propietario.
- B) El arrendador.
- C) El administrador.
- D) Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio (u otro bien).

Pese a lo señalado, el primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil prevé como salvedad lo normado en el artículo 598 de dicho Código, que regula la legitimación activa en los procesos de interdictos. Por consiguiente, según se infiere de los referidos artículos, carece de legitimidad para demanda, el desalojo de un bien quien puede utilizar los

interdictos (para lograr su restitución o recuperar la posesión), o sea, todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión.

1.2.8. Legitimación Pasiva En El Desalojo

En opinión de Prieto-Castro y Ferrándiz, en el desalojo "... se hallan legitimados pasivamente los inquilinos, colonos, demás arrendatarios, administradores, encargados, porteros, guardas o cualquiera otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o sea urbana, sin pagar merced. (Pietro, 1983, pág. 27)

El segundo párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil establece claramente que pueden ser demandados en el proceso de desalojo (de lo que se infiere la legitimación pasiva en dicha clase de proceso):

- A) El arrendatario.
- B) El subarrendatario.
- C) El precario (que es quien ejerce la posesión sin título alguno o habiendo fenecido el que tenía: art. 911 del C.C.).
- D) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (del bien objeto le desalojo).

En el proceso de desalojo, no cuenta con legitimación pasiva el servidor de la posesión (que, conforme al art. 897 del C.C., es quien, encontrándose en dependencia respecto a otro, conserva la posesión en

nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas). Sin embargo, excepcionalmente, aquél tendrá la calidad de legitimado pasivamente si el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación es quien demanda el desalojo.

La falta de legitimidad pasiva del servidor de la posesión (con la salvedad del caso señalada precedentemente) se halla contemplada en el artículo 588 del Código Procesal Civil, que prescribe que, si el emplazado acredita no ser poseedor, sino que solo se encuentra en relación de dependencia respecto a otro, conservando la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas, debe sobrecartarse el admisorio y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 105 del Código Procesal Civil, salvo que quien demande sea el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación. El mencionado artículo 105 del Código Procesal Civil (que norma el llamamiento posesorio) señala lo siguiente:

Quien, teniendo un bien en nombre de otro, es demandado como poseedor de él, debe expresarlo en la contestación de la demanda, precisando el domicilio del poseedor, bajo apercibimiento de ser condenado en el mismo proceso a pagar una indemnización por los daños y perjuicios que su silencio cause al demandante, además de la multa prevista en el Artículo 65 [del C.P.C.]. Para el emplazamiento al poseedor designado se seguirá el trámite descrito en el Artículo 103 [del C.P.C.].

Si el citado comparece y reconoce que es el poseedor, reemplazará al demandado, quien quedará fuera del proceso. En este caso, el Juez emplazará con la demanda al poseedor.

Si el citado no comparece, o haciéndolo niega su calidad de poseedor, el proceso continuará con el demandado, pero la sentencia surtirá efecto respecto de este y del poseedor por él designado.

Lo normado en este Artículo es aplicable a quien fue demandado como tenedor de un bien, cuando la tenencia radica en otra persona".

La multa prevista en el artículo 65 del Código Procesal Civil, a la que hace mención el primer párrafo del artículo 105 de dicho Código (citado precedentemente), es la que corresponde imponer a quien comparece como demandado y oculta que el derecho discutido pertenece a un patrimonio autónomo (que es aquel que se configura cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica: art. 65 -primer párrafo- del C.P.C.) del que forma parte. El monto de dicha multa será no menor de 10 ni mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal.

El artículo 103 del Código Procesal Civil (que versa sobre el trámite y efectos de la denuncia civil, que es aquella que hace el demandado que considere que otra persona, además de él o en su lugar, tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, a fin de que se le notifique del inicio del proceso: art. 102 del C.P.C.), a que hace referencia

el primer párrafo del artículo 105 de dicho Código (citado precedentemente), tiene este texto:

Si el Juez considera procedente la denuncia, emplazará al denunciado con las formalidades establecidas para la notificación de la demanda, concediéndole un plazo no mayor de diez días para que intervenga en el proceso, el cual quedará suspendido desde que se admite la denuncia hasta que se emplaza al denunciado.

Una vez emplazado, el denunciado será considerado como litisconsorte del denunciante y tendrá las mismas facultades que este. La sentencia resolverá, cuando fuera pertinente, sobre la relación sustancial entre el denunciante y el denunciado". (Ledezma Narváez, 2019, pág. 431)

1.2.9. Acción De Desalojo Anticipado O De Condena De Futuro

Muñoz Ledo y Ortega, en lo que atañe a la acción de condena de futuro, apunta lo siguiente:

"Aquella acción (...) tiene por objeto pedir al juez que mediante ella se condene al demandado a pagar una prestación o a cumplir una obligación en el futuro, es decir el día en que se hace exigible la misma, basándose para ello ya en el peligro de ver insatisfecho su crédito, si se esperara hasta el día del vencimiento, ya mirando el principio de economía procesal.

El juez, pues, en su correspondiente resolución tendrá que emitir un fallo declarando que se condena al demandado, o bien a pagar al actor equis cantidad de dinero, no en el momento en que se dicta la sentencia, sino para el día en que se hace exigible la obligación, o bien que se condena a cumplir, por parte del obligado, su correspondiente obligación el día del vencimiento de ésta. No se necesita pues que en el presente se ejecute algo, la ejecución vendrá el día de mañana, el día que se venza la obligación. Y una vez llegado ese día, si el obligado no cumple voluntariamente, no es necesario entablar nuevo juicio para lograr el cumplimiento de la obligación, pues basta ya la sentencia que anteriormente se emitió por parte del órgano jurisdiccional, y con tal sentencia lo único que se hace es cumplirla ejecutando el fallo dictado en el pasado" (Muñoz, 1953, pág. 61)

La acción de desalojo anticipado o de condena de futuro está prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil, que citamos a continuación:

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos".

Del mencionado artículo 594 del Código Procesal Civil se desprende que, existiendo un plazo durante el cual una persona puede usar, usufructuar o poseer un determinado bien y no estando aún vencido dicho plazo, puede ser materia de reclamo a través del proceso de desalojo la restitución del bien en cuestión. Ello no significa que la sentencia estimatoria que se expida disponga la restitución anticipada del bien,

materia de desalojo, vale decir, que ordene al demandado la restitución del bien antes de transcurrido el plazo para hacerla y al que tiene derecho, sino que tal sentencia decretará que el demandado restituya el bien al vencimiento del plazo respectivo, bajo apercibimiento de lanzamiento que se ejecutará no antes de los seis días de producido el vencimiento del plazo correspondiente.

Es de destacar que, no obstante ser la regla general que el pago de las costas y costos del proceso esté a cargo de la parte vencida (art. 412 - primer párrafo- del C.P.C), el segundo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil prevé una situación distinta en que corresponde al accionante el pago de las costas y costos procesales en el proceso de desalojo anticipado o de condena de futuro. En efecto, conforme a dicho numeral, en el proceso en mención, si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, este deberá pagar las costas y costos del proceso. No podemos dejar mencionar que, por disposición del artículo 413 -in fine- del Código Procesal Civil, el allanamiento de la demanda dentro del plazo para contestarla da lugar a la exoneración de la condena en costas y costos de quien se allana, mas no implica que tales costos y costas procesales corran a cargo del accionante, como ocurre en el caso de la acción de desalojo anticipado o de condena de futuro.

En el artículo 594 del Código Procesal Civil se establece un procedimiento especial para el desalojo de inmuebles, en teoría de tramite mucho más

expeditivo, para el cual es preciso lo siguiente: A. que la pretensión de desalojo se funde en la conclusión del contrato de arrendamiento referido al inmueble cuya restitución se pretende o en la resolución de dicho contrato por falta de pago, esto último con arreglo al artículo 1697 del Código Civil; B. que el contrato de arrendamiento relativo al bien que se pretende sea restituido por el arrendatario cuente con firmas legalizadas notarialmente o, en su defecto, ante un Juez de Paz (únicamente con aquellas localidades que no cuenten con notario público); y C. que, y esto es lo más importante, en el contrato de arrendamiento concerniente al bien materia de desalojo esté incluida una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en la cual se estipule su conformidad para restituir el inmueble arrendado en caso de que haya concluido el citado contrato o si se hubiera producido la resolución del mismo por falta de pago del alquiler o renta, según los parámetros señalados en los incisos 1) y 2) del artículo 1697 del Código Civil.

Este último precepto legal prescribe que el contrato de arrendamiento puede resolverse:

1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos (inciso 1 del art. 1697 del C.C.).

2. En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada (inciso 2 del art. 1697 del C.C.).

El procedimiento especial, por llamarlo así, para el desalojo es como sigue:

A. presentada la demanda de desalojo, el Juez (del lugar donde está ubicado el predio a ser restituido) procede a notificársela al demandado (arrendatario), quien debe dentro del plazo de ley (seis días hábiles de notificada la demanda) demostrar, según sea la causal esgrimida para el desalojo, que el plazo del contrato de arrendamiento no ha vencido todavía o que existe un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble en cuestión y que se encuentra vigente (en el supuesto de que la causal del desalojo sea la de conclusión del contrato de arrendamiento del bien), o que está al día en cuanto a la renta se refiere, vale decir, que no adeuda cantidad alguna por concepto del alquiler del inmueble objeto de desalojo (en la hipótesis de que la causal del desalojo sea la de falta de pago de la renta, conforme al art. 1697 del C.C.); B. Si el demandado no prueba oportuna y debidamente su derecho a continuar en la posesión del inmueble arrendado, el órgano jurisdiccional ordenará que se lleve a cabo (en quince días hábiles) el lanzamiento de todos los que ocupen el predio, o sea, que se haga entrega efectiva del inmueble al accionante en su integridad y totalmente desocupado. Debe tenerse presente que

establecida en el proceso la calidad de deudor del arrendatario, dicho estado se inscribe en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, creado por la Ley N° 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, la cual establece lo siguiente: A. créase (conforme al art. 1 de la Ley N° 30201), en el órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se inscribe, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil (que versan, respectivamente, sobre la sentencia con condena de futuro en el proceso de desalojo, y el señalamiento de bien libre y procedimiento de declaración de deudor judicial moroso); B. el acceso a la información del Registro de Deudores judiciales Morosos es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial (art. 2 de la Ley N° 30201); C. el registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen oficia al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad (art. 3 –primer párrafo- de la Ley N° 30201); D: el registro permanece vigente en caso de que el ejecutado sea declarado deudor judicial moroso en otro proceso (art. 3- segundo párrafo- de la Ley N° 30201); E. extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 30201 (modalidades de extinción de la obligación previstas en el

Código Civil), la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad (art. 3 -tercer párrafo- de la Ley N° 30201); y E no se encuentran bajo el ámbito del referido registro (Registro de Deudores Judiciales Morosos) las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el Estado. (Ledezma Narváez, 2019, págs. 434-437)

1.2.10. Notificación De La Demanda De Desalojo Y Existencia De Terceros Con Título O Sin Él

Álvarez Juliá, Neuss y Wagner, acerca de la actividad del notificador dirigida a que se agoten los esfuerzos para la individualización de todos los ocupantes del inmueble, manifiestan que "esto se encuentra directamente relacionado con los efectos que tendrá la sentencia de desalojo, los que afectan en principio a la totalidad de las personas ocupantes del inmueble en el momento de la interposición de la demanda" (Alvarez y otros, 1992, pág. 419) De acuerdo a lo normado en el artículo 589-primer párrafo- del Código Procesal Civil, además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda de desalojo, ésta debe ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta.

Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido (art. 589 -parte final- del C.P.C.).

El artículo 587 del Código Procesal Civil contempla lo atinente a la existencia de tercero con título o sin él en el proceso de desalojo, de esta manera:

"Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso.

Si al momento de la notificación del admisorio se advierte la presencia de tercero, quien lo notifique lo instruirá del proceso-iniciado, su derecho a participar en él y el efecto que va a producirle la sentencia.

El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única.

Si durante la audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el Juez aplicará lo dispuesto por el Artículo 107 del C.PC."

El artículo 107 del Código Procesal Civil, a que hace mención el último párrafo del artículo 587 del citado Código (citado líneas arriba), regula la extromisión y establece que, excepcionalmente, en cualquier momento el Juez por resolución debidamente motivada, puede separar del proceso a un tercero legitimado, por considerar que el derecho o interés que lo legitimaba ha desaparecido o haber comprobado su inexistencia.

1.2.11. La Prueba En El Proceso De Desalojo

La prueba en el proceso de desalojo debe estar referida a:

A) La existencia o inexistencia del derecho a la restitución del bien.

B) La veracidad o no de los hechos que configuran la causal invocada para el desalojo (falta de pago de la renta convenida por las partes, vencimiento del plazo-convencional o legal- del contrato por el que se otorgó la posesión, el uso o el usufructo del bien; posesión precaria del bien; etc.).

El artículo 591 del Código Procesal Civil establece una limitación de medios de prueba en el proceso de desalojo. Conforme a la referida norma, si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible:

A) El documento.

B) La declaración de parte.

C) La pericia (en su caso). (Ledezma Narváez, 2019, pág. 438)

1.2.12. La Sentencia Y Ejecución Del Desalojo

Según Reimundín, "...la sentencia en el juicio de desalojo no importa prejuzgamiento sobre el dominio o preferente derecho posesorio, pero hace cosa juzgada acerca del desahucio, sin que el inquilino pueda reabrir discusiones en otro juicio..." (Reimundín, 1957, pág. 183)

En lo que concierne a los efectos de la sentencia, Prieto-Castro y Ferrándiz manifiesta que tal sentencia "...puede ser absolutoria de la instancia o bien dispone que procede o no el desahucio, y en caso afirmativo ha de contener el apercibimiento de ejecución, consistente en el lanzamiento o extracción de las personas y enseres si el demandado no desaloja voluntariamente la finca dentro del plazo que la Ley establece (Pietro, 1983, pág. 28)

Lino Palacio apunta que "... la sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con intervención del oficial de justicia y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del inquilino y demás ocupantes" (Palacio, 1990, pág. 120)

Acerca de la ejecución del desalojo (lanzamiento), el Código Procesal Civil establece lo siguiente:

A) El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso (art. 592 del C.P.C.).

B) Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación (art. 593 -primer párrafo- del C.P.C.).

C) Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado (art. 593 -segundo párrafo- del C.P.C.).

D) Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento (art. 593 -parte final-del C.P.C.).

E) De ampararse la demanda interpuesta antes del vencimiento del plazo para restituir el bien (hipótesis de la acción de desalojo anticipado o de condena de futuro), el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo (lo que se colige del art. 594 -primer párrafo- del C.P.C.). Tratándose de contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario público), que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, notificada la demanda de restitución del inmueble y vencido el plazo de seis días para que el demandado acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado sin que lo hubiese hecho, el Juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil (art. 594 -tercer y cuarto párrafos- del C.P.C.).

F) Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado

acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87 del Código Procesal Civil (conforme al cual: A. si no se demandan pretensiones accesorias, sólo pueden acumularse estas hasta antes del saneamiento procesal; y B. cuando la accesoriedad está expresamente prevista por la ley, se consideran -las pretensiones- tácitamente integradas a la demanda). Así lo determina el artículo 590 del Código Procesal Civil. (Ledezma Narváez, 2019, págs. 438-440)

1.2.13. Procesos De Desalojo Y Pago De Mejoras

El Código Civil regula las mejoras en el Capítulo Quinto ("Mejoras ") del Título I ("Posesión") de la Sección Tercera ("Derechos reales principales") de su Libro V ("Derechos Reales"), en los artículos 916 al 919. El artículo 916 del Código Civil señala claramente que: a) las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien; b) son útiles (las mejoras), las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien; y o) son de recreo (las mejoras), cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

En lo que toca al proceso de pago de mejoras, el artículo 595 del Código Procesal Civil dispone que: "El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo. Si antes es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo". (Ledezma Narváez, 2019, pág. 440)

1.2.14. El Desalojo En La Ley N° 30933

En materia de desalojo, debe tenerse en cuenta, además, lo normado en la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933, del 24-04-2019), cuyo artículo 1 precisa que dicha Ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial. En cuanto al ámbito de aplicación de la Ley N° 30933, el artículo 2 de esta Ley señala claramente que: A. podrán acogerse a lo dispuesto en la Ley N° 30933 el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley; y B. no están comprendidos en el ámbito de la Ley N° 30933 la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

Acerca de la competencia para llevar a cabo el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, el artículo 3 de la Ley N° 30933 establece que son competentes:

A. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo (art. 3-inciso 1)- de la Ley N° 30933). Al respecto, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30933 prescribe que el solicitante tiene el derecho a tramitar el procedimiento de desalojo con intervención

notarial, ante el notario de su libre elección de cualquier distrito dentro de la provincia en la que se encuentra el inmueble materia de desalojo, conforme a la competencia establecida en el numeral 1 del artículo 3 de la indicada Ley.

B. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento (art. 3 -inciso 2)- de la Ley N° 30933).

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la Ley N° 30933, se debe cumplir con los siguientes requisitos de procedibilidad previstos en el artículo 4 de la citada Ley:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines. Sobre el particular, hay que tener presente el texto del artículo 5 de la Ley N° 30933, que contempla el contenido del contrato de arrendamiento (a efectos del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial) y según el cual:

A. El contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta (art. 5-inciso 1)- de la Ley N° 30933).

B. El contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la Ley N° 30933 para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo. La cláusula de sometimiento expreso a la Ley N° 30933 contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en esta Ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado (art. 5-inciso 2)-de la Ley N° 30933).

C. El contrato de arrendamiento debe consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento. En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación,

los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos (art. 5 -inciso 3)-de la Ley N° 30933).

3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

En lo que atañe a los requisitos de la solicitud de desalojo en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, cabe indicar que están previstos en el artículo 6 de la Ley N° 30933, según el cual:

A. La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad (art. 6 -inciso 6.1)- de la Ley N° 30933).

B. A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos (señalados en el art. 6 -inciso 6.2)- de la Ley N° 30933):

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA (Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda, creado por el Decreto Legislativo N° 1177: Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda) o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la Ley N° 30933 (citados precedentemente).

2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

C. La solicitud de desalojo sólo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la Ley N° 30933 (cuales son: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, y el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento). Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (art. 6-inciso 6.3)- de la Ley N° 30933).

De acuerdo con lo normado en el artículo 7 de la Ley N° 30933, el desalojo al amparo de esta Ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales de desalojo:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil, conforme al cual: A. el contrato de arrendamiento puede resolverse si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro

mes y además quince días; B. si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días; y C. si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario sólo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes (para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento), conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la Ley N° 30933 (citado anteriormente), hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 (entiéndase el numeral 2 del inciso 6.2 del artículo 6) de la Ley N° 30933

(o sea, la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso, por la que se le requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda).

El procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo está recogido en el artículo 8 de la Ley N° 30933 de esta manera

A. El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos en la Ley N° 30933 (art. 8 -inciso 8.1)-de la Ley N° 30933).

B. El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7 de la Ley N° 30933, cuales son: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, y el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento (art. 8-inciso 8.2)-de la Ley N° 30933)

C. El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en: a) la renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio; b) la constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes; y c) el incumplimiento de las formalidades establecidas en la Ley N° 30933 (art. 8-inciso 8.3)- de la Ley N° 30933).

D. El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del artículo 8 de la Ley N° 30933 (plazo de cinco días hábiles contados desde la recepción de la comunicación del notario instando al arrendatario a acreditar no estar incurso en alguna de las causales de desalojo que se le imputan), constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la Ley N° 30933 (cuales son: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, y el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento), en cuyo caso

realiza las siguientes acciones (previstas en el art. 8-inciso 8.4)- de la Ley N° 30933):

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9 de la Ley N° 30933 (referido precisamente al trámite judicial de lanzamiento).

2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley N° 30933 (que regula -como se dijera-el trámite judicial de lanzamiento).

E. El trámite de desalojo notarial finaliza (conforme al art. 8-inciso 8.5)- de la Ley N° 30933) si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la Ley N° 30933 (cuales son: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, y el incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento).

En dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.

2. Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

Lo relativo al trámite judicial de lanzamiento es objeto de tratamiento legal en el artículo 9 de la Ley N° 30933, que establece lo siguiente:

A. Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la Ley No 30933 (procedimiento especial de desalojo con intervención notarial), el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario juntamente con la copia legalizada del expediente notarial (art. 9 -inciso 9.1)- de la Ley N° 30933).

B. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo (art. 9-inciso 9.2)- de la Ley N° 30933).

C. El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) días

hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial (art. 9 -inciso 9.3)- de la Ley N° 30933).

D. Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil, en lo que no se oponga a la Ley N° 30933 (art. 9 -inciso 94)- de la Ley N° 30933). Los mencionados artículos del Código adjetivo señalan lo siguiente:

Luego de quedar firme la resolución que impone la condena en costas la parte acreedora tiene la carga de presentar una liquidación de éstas. La liquidación atenderá a las partidas citadas en el artículo 410 del Código Procesal Civil (el cual dispone que las costas están constituidas por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso), debiendo incorporar sólo los gastos judiciales realizados y correspondientes a actuaciones legalmente autorizadas. La parte condenada tiene tres días para observar la liquidación, con medio probatorio idóneo. Transcurrido el plazo sin que haya observación, la liquidación es aprobada por resolución inimpugnable. Interpuesta la observación, se confiere traslado a la otra parte por tres días. Con su absolución o Sin ella, el Juez resuelve. La resolución es apelable sin efecto suspensivo (art. 417 del C.P.C.).

El reembolso de las costas y costos se exige ante el Juez de la ejecución y se efectúa dentro del tercer día de quedar firme la resolución que las aprueba. Vencido el plazo, la falta de pago genera intereses legales (art. 419 del C.P.C.). (Ledezma Narváez, 2019, págs. 441-447)

1.2.15. El Desalojo En El Decreto Legislativo N° 1177 Y Su Reglamento

El Decreto Legislativo N° 1177 (Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda) establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda; así como promueve la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país (art. 1 del D. Leg. N° 1177).

El Decreto Legislativo N° 1177 se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo de dicho Decreto Legislativo (art. 2 del D. Leg. N° 1177), vale decir:

A. contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (regulado, principalmente, en el art. 9 del D. Leg. N° 1177); B. contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra (regulado, principalmente, en los arts. 10 y 11 del D. Leg. N° 1177); y C. contrato de arrendamiento financiero -leasing- de inmueble destinado a

vivienda (regulado, principalmente, en los arts. 12 y 13 del D. Leg. N° 1177).

Para efectos del Decreto Legislativo N° 1177, se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, éstos forman parte de la vivienda (art. 3 del D. Leg. N° 1177).

En cualquiera de los contratos regulados por el Decreto Legislativo N° 1177 (a los que se hizo mención anteriormente), el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo (art. 14-inciso 14.1)-del D. Leg. N° 1177). El desalojo de un inmueble arrendado en el marco del Decreto Legislativo N° 1177, se tramitará en la vía del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, a que se refiere el artículo 15 del citado Decreto Legislativo (art. 14-inciso 14.3)- del D. Leg. N° 1177).

Sobre el particular, debe tenerse en consideración también lo dispuesto en el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, cual es el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA. (Ledezma Narváez, 2019, págs. 440-441)

1.2.16. Desalojos en tiempos de pandemia de COVID 19

Durante la pandemia de COVID-19, muchos países han tomado medidas para prohibir o limitar los desalojos de personas de sus hogares. Esto se debe a que la pandemia ha provocado una gran cantidad de pérdidas económicas para muchas personas, y muchas no pueden pagar sus alquileres o hipotecas. Las medidas incluyen la prohibición temporal de los desalojos, la moratoria en el pago de hipotecas y la ayuda financiera para cubrir los costos de vivienda.

Sin embargo, estas medidas no son universales y pueden variar de país a país. Por lo tanto, es importante que las personas afectadas se informen sobre las políticas locales y tomen medidas para proteger sus derechos de vivienda. Esto incluye contactar a organizaciones de ayuda, como abogados y grupos comunitarios, y buscar asesoramiento y apoyo financiero.

En general, es importante que se tomen medidas para proteger a las personas más vulnerables durante estos tiempos difíciles, y se fomente un enfoque humanitario para abordar la crisis de la vivienda.

Para (Rioja Bermúdez, 2020) ante la situación generada por el COVID-19 y el aislamiento social decretado por el Gobierno Central, se están presentando situaciones de posibles incumplimientos de obligaciones contractuales.

1.2.17. Contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre un propietario (arrendador) y un inquilino (arrendatario) que establece las condiciones de alquiler de un bien inmueble, como un apartamento o casa.

En un contrato de arrendamiento, se establecen términos como la duración del contrato, la cantidad de renta mensual, la fecha de pago, las responsabilidades del arrendador y del arrendatario con respecto a la propiedad, así como cualquier otra cláusula que ambas partes consideren importante.

Es importante que tanto el arrendador como el arrendatario lean y comprendan cuidadosamente todas las cláusulas antes de firmar el contrato, ya que una vez firmado, se considera un acuerdo legalmente vinculante.

(Rioja Bermúdez, 2020) indica: que

(...) por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, conforme al artículo 1666 del Código Civil. Se trata de un contrato nominado.

1.2.18. Elementos del contrato de arrendamiento

a) Elemento Subjetivo: Referido a los intervinientes del mismo.

b) Elemento objetivo. Se hace referencia al bien materia de arrendamiento (departamento) a cambio de un monto dinerario llamada renta o merced conductiva (S/ 2,500.00 soles). Debe precisarse que el objeto del contrato corresponde a la materia o negocio y debe ser posible. La prestación puede consistir en la entrega de la cosa o en el cumplimiento de un hecho positivo o negativo, hacer o no hacer. En este caso como ya se fijo es la entrega física del bien para uso a cambio de una suma de dinero.

1.2.19. Obligaciones en el arrendamiento

Según indica (Rioja Bermúdez, 2020):

(...) El Código Civil establece también de manera taxativa las obligaciones que deben asumir tanto el arrendador (arts. 1678 a 1680 del CC) como el arrendatario (arts. 1681 a 1686 del CC). Para el caso materia de análisis nos vamos a centrar en la obligación del arrendatario fijada en el artículo 1681 inciso 2, esto es: “Pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenido, y a falta de convenio, cada mes en su domicilio.”

La principal obligación que tiene el arrendatario es el cumplimiento de la obligación pecuniaria que sustenta este tipo de contrato, recuérdese que la arrendadora ya cumplió con su obligación principal y puso a disposición el bien a su contraparte quien ha venido ejerciendo el derecho al uso del bien para el cual contrato.

Transcurrido el primer mes, le corresponde el pago de la mensualidad o la merced conductiva que se ha pactado de la manera libre y voluntaria, la cual debe realizarse en la fecha y lugar señalado para ello.

Cabe precisar además, que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato corresponde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla. Por lo tanto, lo que prima es la voluntad cierta y expresa de las partes que se manifiesta en el contrato de arrendamiento.

Así, mientras se encuentre vigente el contrato de arrendamiento, las partes se someten a las estipulaciones que previamente han pactado y que su falta de cumplimiento conllevara a aquella sanción establecida en la ley o fijada en el acuerdo contractual; por lo que no cabe intervención alguna de terceros que altere la voluntad contractual.

1.2.20. Estado de sitio

El estado de sitio es una medida excepcional que puede ser decretada por el gobierno de un país en situaciones de emergencia nacional, como una revolución, invasión extranjera, desastres naturales, terrorismo, entre otros. Durante el estado de sitio, las autoridades pueden restringir o suspender ciertos derechos civiles y libertades individuales, como la libertad de movimiento, la libertad de reunión y la libertad de expresión,

con el objetivo de mantener el orden público y proteger la seguridad nacional.

Sin embargo, es importante destacar que el estado de sitio es una medida temporal y que debe ser justificado y proporcionado con relación al peligro que se busca prevenir. Además, las restricciones impuestas durante el estado de sitio deben ser consistentes con los derechos humanos y el derecho internacional.

Es importante que los ciudadanos comprendan los derechos y libertades que están sujetos a restricción durante el estado de sitio y que estén atentos a los abusos de poder que puedan ser cometidos por las autoridades en estas situaciones. Además, es importante que las autoridades respeten las garantías procesales y las normas internacionales de derechos humanos durante el estado de sitio y eviten el uso excesivo de la fuerza.

1.2.21. Diferencia entre Estado de sitio y Estado de emergencia

El estado de sitio y el estado de emergencia son dos medidas excepcionales que pueden ser decretadas por el gobierno de un país en situaciones de crisis o emergencia nacional. Ambas medidas tienen como objetivo proteger la seguridad nacional y mantener el orden público. Sin embargo, hay algunas diferencias importantes entre ambos.

El estado de sitio es una medida más restrictiva y drástica que se decreta en situaciones de emergencia nacional graves, como revoluciones,

invasiones extranjeras o desastres naturales. Durante el estado de sitio, las autoridades pueden restringir o suspender ciertos derechos civiles y libertades individuales, como la libertad de movimiento, la libertad de reunión y la libertad de expresión, con el objetivo de proteger la seguridad nacional.

Por otro lado, el estado de emergencia es una medida menos restrictiva que se decreta en situaciones de crisis, pero que no constituyen una emergencia nacional graves. Durante el estado de emergencia, las autoridades pueden tomar medidas especiales para abordar la crisis, pero generalmente no se restringen los derechos y libertades individuales de la misma manera que durante el estado de sitio.

En ambos casos, es importante que las autoridades respeten las garantías procesales y las normas internacionales de derechos humanos durante el estado de emergencia o el estado de sitio, y eviten el uso excesivo de la fuerza. Además, es importante que los ciudadanos comprendan los derechos y libertades que están sujetos a restricción durante el estado de emergencia o el estado de sitio y que estén atentos a los abusos de poder que puedan ser cometidos por las autoridades en estas situaciones.

1.2.22. Estado de emergencia

El estado de emergencia es una situación administrativa excepcional que se declara por el presidente para asegurar la ley y el orden o para suplir

deficiencias de los servicios públicos básicos. Así también se denomina a las situaciones en que los servicios públicos se encuentran amenazados por una anomalía natural o la acción de un grupo delictivo.

Este estado es comparable con los métodos de emergencia para el cierre o evacuación física de edificios colapsados, obstrucciones terrestres, inundaciones y otros inconvenientes.

A la fecha, nuestro país al igual que en muchas latitudes, se ha visto afectado por una pandemia llamada COVID-19, lo que ha generado diversas reacciones en los gobiernos correspondientes.

En el caso del Perú, mediante Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, precisado por el Decreto Supremo N.º 046-2020-PCM, se declaró el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de quince (15) días calendario, y se dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena), por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19; habiéndose prorrogado dicho plazo por el término de catorce (14) días calendario, a partir del 13 de abril de 2020 hasta el 26 abril del 2020, mediante el Decreto Supremo N.º 064-2020-PCM.

Dada la coyuntura, los arrendatarios no pueden efectivamente realizar los labores (trabajo o empleo) que son el sustento para calificar y tener tal calidad frente a sus arrendadores, encontrándose impedidos de cumplir con la obligación pecuniaria mensual; generando de manera objetiva una

responsabilidad no satisfecha que no es derivada de una acción negativa de los inquilinos, sino de esta situación que habría generado el COVID 19.

De acuerdo con esto, nos preguntamos ¿el inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas? A continuación explicamos un poco más sobre esto.

1.2.23. Inejecución de las obligaciones

La inejecución de obligaciones es un incumplimiento por parte de una persona o entidad de las obligaciones establecidas en un contrato o acuerdo legal. Esto significa que una parte no está cumpliendo con sus responsabilidades y está incumpliendo con sus obligaciones.

Hay diferentes consecuencias que pueden derivar de la inejecución de obligaciones, dependiendo del tipo de acuerdo o contrato que se haya incumplido y de la gravedad del incumplimiento. En algunos casos, la parte incumplida puede ser sancionada con multas o sanciones económicas, mientras que en otros casos, la parte perjudicada puede tener derecho a resolver el contrato o a reclamar una indemnización.

Es importante destacar que la inejecución de obligaciones puede tener graves consecuencias no solo para las partes involucradas, sino también para la economía y el sistema de justicia en general, ya que puede socavar la confianza en los acuerdos y contratos legales. Por esta razón,

es fundamental que se respeten las obligaciones establecidas en los acuerdos y contratos y que se busque resolver de manera justa y equitativa cualquier conflicto que surja de la inexecución de obligaciones.

Es así como encontramos el artículo 1314° del Código Civil el cual señala que, quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por inexecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

La norma se refiere a la causa no imputable, es decir, a la ausencia de culpa, como concepto genérico exoneratorio de responsabilidad. Basta, como regla general, actuar con la diligencia ordinaria requerida para no ser responsable por la inexecución de la obligación o por su cumplimiento irregular. Es justamente ese principio el que determina las consecuencias de la ausencia de culpa.

Diremos previamente que, una responsabilidad de carácter civil contractual supone el incumplimiento de una obligación surgida del contrato, la cual contiene los siguientes presupuestos para su configuración:

- a) debe existir un contrato (contrato de arrendamiento);
- b) debe ser un contrato válido;
- c) del cual nació la obligación incumplida; y

d) debe existir un incumplimiento de una parte frente a la otra (falta de pago de la mensualidad o merced conductiva).

Ante la falta de pago del monto pactado por el alquiler, se manifiesta el incumplimiento de una obligación y por ende una responsabilidad contractual no ejecutada. Sin embargo, ante la situación de emergencia declarada por el Gobierno, por la existencia de una pandemia generada por el COVID-19, nos encontraríamos ante un hecho extraordinario, imprevisible e irresistible. En ese sentido, la norma sustantiva en su artículo 1315° precisa que caso fortuito o fuerza mayor, es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

Para (Osterling, 1985) el principio general es que el deudor solo debe demostrar su conducta diligente para quedar exonerado de responsabilidad, salvo que la ley o el pacto exijan la presencia del caso fortuito o de fuerza mayor. En esta última hipótesis habrá que identificar el acontecimiento que impidió que se cumpliera la obligación, y probar sus características de extraordinario, imprevisible e irresistible.

Aquí, el arrendatario se encontraría en la imposibilidad de ejecutar la obligación de pago del monto de arrendamiento, en razón de una circunstancia que no genera su culpa, habiendo caído en una situación de mora en razón de este hecho extraordinario e imprevisible, como lo es la declaración de emergencia producto del COVID-19.

Consideramos, atendiendo a este caso particular, que ante a la existencia de una garantía ofrecida al inicio del contrato, esta permite cubrir --y de hecho cubre-- el monto no satisfecho en el plazo pactado (pago alquiler del mes de marzo), advirtiéndose un cumplimiento defectuoso; por lo que, la arrendadora se encontraría plenamente garantizada en el pago del monto de arrendamiento del mes, y no le generaría perjuicio alguno así como tampoco podría afectar la validez del contrario ni poder ser objeto de resolución contractual alguna en razón de que existe una garantía que va a cubrir o resarcir este incumplimiento en el que sin culpa ni dolo cayó la arrendadora.

Asimismo, creemos que la inquilina o arrendataria incumpliente no podría encontrarse sujeta en alguna casual legal para poder ser notificada por falta de cumplimiento de su obligación (pago de merced conductiva), y mucho menos para ser demandada por desalojo; ya que, su inejecución (defectuosa) tiene un sustento legal objetivo y visible, y la propietaria o arrendadora no se ve perjudicada económicamente al poder hacer uso de la garantía para cubrir el mes que pago, pese a que no es la forma pactada en el contrato de arrendamiento.

Ahora, nada impide a que luego de terminada esta situación excepcional y coyuntural puedan darse las facilidades para cubrir o reponer el monto de la garantía, y de esta manera, se permite dejar completamente saneada la relación contractual sin que existan perjuicios ni perjudicados;

evitando recurrir al órgano jurisdiccional que con las demoras de tiempo y dinero generarían un verdadero perjuicio para los contratantes en litigio.

Contrariamente a lo señalado, la pregunta que surge es: ¿qué sucede en caso no existe una garantía que sustente el contrato de arrendamiento? Igualmente, creemos que puede existir un nuevo acuerdo entre las partes para la modificación de los términos contractuales. Se puede de esta manera renegociar el contrato a fin de que no sea vean afectadas ambas partes, ya que tampoco bajo esta circunstancia tendría sentido lanzar al inquilino y contar con un bien que no sería factible en estos momentos de ser alquilado.

Las circunstancias actuales nos obligan a advertir el estado de necesidad en las que muchos arrendadores y arrendatarios se ven expuestos, por ello debemos apelar a la comprensión de cada uno para llegar a términos satisfactorios en la renegociación de los contratos de arrendamiento y poder esperar manifestaciones de solidaridad, para que de esta manera se pueda evitar la existencia de algún litigio.

Es importante advertir, que no sería lo más conveniente que el Estado pueda disponer mediante ley, mecanismo alguno que sustituya la voluntad de las partes y ordene la suspensión o el no pago de los arriendos. Ello sería un acto atentatorio de la norma Constitucional y nos referimos específicamente al artículo 62 de la Constitución, que en parte de su texto menciona: Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes o disposiciones de cualquier clase (Rioja Bermúdez, 2020).

Ante los tiempos de crisis exhortar al entendimiento y comprensión de quienes nos encontramos en una u otra posición contractual, ya que ambas partes se ven de alguna manera perjudicadas.

A fin de que ello no genere mayores problemas y costos, es mejor apelar a una comunicación y entendimiento permanente para evitar conflictos que lleguen al Poder Judicial y que no van a ser solucionados oportunamente (Rioja Bermúdez, 2020).

1.3. Marco Jurídico

Para poder enriquecer nuestros conocimientos corresponde estudiar su marco normativo.

1.3.1. A nivel internacional

A nivel internacional como respuesta se ha determinado que las fuentes formales nacionales e internacionales como son Nuestra Carta Magna, convenios y normas internacionales.

No existe una norma internacional única que regule el desalojo. En cambio, hay una serie de instrumentos internacionales que establecen principios y directrices para garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera justa, equitativa y respetando los derechos humanos. Algunos de estos instrumentos incluyen:

1. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
2. La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial.
3. Las Directrices de las Naciones Unidas sobre el Desalojo y el Desplazamiento Interno.
4. Los Principios Rectores de los Desalojos y el Derecho a la Vivienda Adecuada del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre la Vivienda Adecuada.

Cada país también puede tener su propia legislación nacional que regule los desalojos, y estas leyes deben cumplir con las normas internacionales de derechos humanos.

1.3.2. Ordenamiento Jurídico Nacional

1.3.2.1. Constitución Política del Perú

- **Artículo 70 de la Constitución Política del Perú. (...) El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. (...).** (Constitución Política del Perú, (Const))

1.3.2.2. Código Procesal Civil Peruano

- **Artículo 546 del Código Procesal Civil. Procedencia**

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

- 1.- Alimentos;
- 2.- separación convencional y divorcio ulterior;
- 3.- interdicción;
- 4.- desalojo;
- 5.- interdictos;
- 6.- los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;
- 7.- aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,
- 8.- los demás que la ley señale.

- **Artículo 585 del Código Procesal Civil. Procedimiento**

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo con su naturaleza. Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

- **Artículo 586 del Código Procesal Civil. Sujetos activo y pasivo en el desalojo**

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

- **Artículo 590 del Código Procesal Civil. Desalojo accesorio**

Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 87.

- **Artículo 591 del Código Procesal Civil. Limitación de medios probatorios**

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso (Código Procesal civil, 4 de marzo de 1992).

13.2.3. Normativa externa

- **Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.**

Artículo 9.- El Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.

9.1 Por el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un

inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida y por un plazo pactado. De no indicarse el plazo de duración del arrendamiento, se presume que éste es de 1 año contado desde la legalización notarial del formulario respectivo.

9.2. El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, regulado por el presente decreto legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el fua a que se refiere el artículo 4 del presente decreto legislativo, el cual debe ser obligatoriamente inscrito en el RAV, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el registro de predios de la Sunarp.

9.3 El arrendatario es responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe del arrendador hasta su devolución.

9.4 En el marco del presente decreto legislativo, además, pueden celebrarse los contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda siguientes: contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra y contrato de arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Artículo 14.- procedencia y causales de desalojo

14.1 En cualquiera de los contratos regulados por el presente decreto legislativo, el arrendador puede demandar contra el arrendatario o contra

quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del proceso único de ejecución de desalojo.

14.2 El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

A. Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el formulario respectivo.

B. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

C. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.

D. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente decreto legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.

E. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

14.3 El desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente decreto legislativo, se tramitará en la vía del proceso único de ejecución de desalojo, a que se refiere el artículo 15 de la presente norma.

14.4 A la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, de las cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios adeudados señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente decreto legislativo siempre que el arrendador haya asumido la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario, en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditarán a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada.

Artículo 15.- proceso único de ejecución de desalojo

15.1 El proceso único de ejecución de desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente decreto legislativo, se tramitará contra el arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

A. El arrendador, demandará el desalojo, a través del proceso único de ejecución de desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente decreto legislativo.

B. A la demanda de desalojo se debe acompañar el formulario respectivo, el reporte del RAV y el documento sustentatorio respectivo conforme al numeral 14.2 del artículo del presente decreto legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del código procesal civil.

C. El proceso único de ejecución de desalojo que se promueva al amparo del presente decreto legislativo, se tramita ante el juez de paz letrado o ante el juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.

D. El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

E. Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el código procesal civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia. Únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

F. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal no exime al juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del órgano de control de la magistratura del poder judicial.

G. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el demandado o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada. Asimismo el juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la policía nacional del Perú y demás autoridades correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial

H. Si la autoridad competente de la policía nacional del Perú, en los casos a que se refiere el literal g. Del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial, el juez a cargo del proceso de desalojo remite copias certificadas al fiscal provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.

I. Si el arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el juez pondrá en conocimiento de tal hecho al fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.

J. La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el juez al rav en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.

K. El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.

L. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.

M. El juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el recurso de apelación, el juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.

N. En caso de proceder el desalojo, los costos y costas del proceso son asumidos por el arrendatario.

15.2 Los arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles

empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), son denunciados y sancionados penalmente conforme a lo dispuesto en el título v - delitos contra el patrimonio del Código Penal (Decreto Legislativo N° 1177, 2015).

- **Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos**

Artículo 3. Vigencia de la inscripción. El registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen oficia al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad. El registro permanece vigente en caso de que el ejecutado sea declarado deudor judicial moroso en otro proceso. Extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad (Ley N° 30201, 2014).

Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro. El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a

disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso. En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Artículo 692-A.- Señalamiento de bien libre y procedimiento de declaración de deudor judicial moroso. Si al expedirse el auto que resuelve la contradicción y manda llevar adelante la ejecución en primera instancia, el ejecutante desconoce la existencia de bienes de propiedad del deudor, aquel solicitará que se requiera a este para que dentro del quinto día señale uno o más bienes libres de gravamen o bienes

parcialmente gravados, a efectos que, con su realización, se cumpla el mandato de pago, bajo apercibimiento establecido por el juez, de declarársele deudor judicial moroso e inscribirse dicho estado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, a solicitud del ejecutante. El apercibimiento contenido en el presente artículo también será de aplicación en la etapa procesal de ejecución forzada de sentencia derivada de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo.

- **Ley 30933 del 24-04-2019, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con Intervención Notarial**

Artículo 3. Competencia

Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley:

1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo.
2. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento (Ley N° 30933, 2019).

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.
3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

Artículo 5. Contenido del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.1 La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.

6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.

2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

6.3 La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la presente ley. Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo

8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.

8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.

8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;

c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.

2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9.

8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.

2. Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

Artículo 9. Trámite judicial de lanzamiento

9.1 Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.

9.2 Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

9.3 El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

9.4 Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así

como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

1.4. Definición de Términos Básicos

1. Ocupante Precario.

Un ocupante precario es aquella persona o poseedor que se encuentra en posesión pero no posee un título, es decir, estamos frente a una persona que entra de manera clandestina a la posesión, por ejemplo pueden ser un ladrón o usurpador.

2. Desalojo.

Desalojo que es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título.

3. Falta De Pago.

La pretensión de desalojo por falta de pago tiene como objeto (petitum) la restitución de un inmueble que es objeto de arrendamiento cuya causa petendi se sustenta en que el arrendatario al no haber pagado determinado número de rentas al arrendador ha incurrido en causal de resolución, cuyo efecto es que el contrato de arrendamiento se deje sin efecto, lo que conlleva a que se restituya el bien.

4. Pandemia.

Una pandemia viene a ser una epidemia, de alguna enfermedad infecciosa, la misma que se propaga en un área extensa geográficamente,

como pueden ser en diversos países o continentes hasta en todo el mundo, de esta manera afecta a demasiadas personas, un ejemplo de pandemia fue el COVID 19, que dejó muchos muertos, demasiados contagios masivos, y demasiados desempleos por la situación de desastre.

CAPÍTULO II:

Planteamiento del Problema

2.1. Descripción del Problema

Como bien se sabe, el desalojo constituye una acción posesoria tendiente a la protección jurisdiccional del derecho real de posesión. En tal sentido, queda claro que no se requiere ser propietario para plantear un desalojo, sino que basta con contar con algún título que legitima su titular a solicitar la restitución de un bien que viene siendo poseído por un tercero..." (Casación N° 4749-2013/Ancash, publicada en el diario oficial El Peruano el 30-01- 2015, págs. 60241-60242).

El Artículo 591 del Código Procesal Civil regula Limitación de medios probatorios, el cual estipula lo siguiente: "Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso". Ante ello, el incumplimiento del pago del alquiler resulta ser uno de los casos más frecuentes en nuestra sociedad y en los órganos jurisdiccionales, pues este incumplimiento es la causal de resolución de contratos de arrendamientos. Nuestra legislación, evidentemente no estuvo preparada para el supuesto de la pandemia de COVID 19, sobre todo, los efectos que ha dejado este virus, pues nos ha dejado a muchas personas desempleadas, sin casa, sin alquiler, sin padres, sin familia, y en un estado terrible y precario en muchos sentidos de la palabra. Es por ello que se decidió realizar este trabajo de

investigación colocando como problemática general: ¿Cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021? Ante ello para nuestra perspectiva, no existe en nuestra legislación una previsión ante los casos de desastre por el COVID 19, y esto lo paso a explicar con mayor énfasis. La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, se debió porque muchas personas que vivían en alquileres no pudieron pagar mensualmente al propietario porque en nuestra ciudad, en los tiempos de COVID 19 no podíamos salir porque nos encontrábamos en aislamiento social, cuarentena y Estado de emergencia, por lo que muchas personas que vivían de ganancias diarias se vieron gravemente perjudicados, trabajadores independientes como abogados litigantes, profesores de ribera, cajeros, trabajadores de tiendas, entre otros trabajos u oficios, se vieron perjudicados para poder pagar al propietario de dicho inmueble. Se puede ver que en este tipo de casos tenemos 3 situaciones para examinar. 1. Es que los inquilinos no plantean quedarse con la casa, sino que lo que buscan es que no los desalojen porque no pueden pagar por las razones anteriormente expuestas. 2. Inquilinos impedidos de pagar por aislamiento social, cuarentena y Estado de emergencia en COVID 19, y viéndose en una situación de desastre. 3. La insolvencia económica de los propietarios de los alquileres, porque al no tener pagos de los inquilinos, pierden un ingreso más para poder solventar sus gastos, más aún si los propietarios solo viven de estos ingresos y no tienen otro fijo. Para

responder ello, si un artículo del código civil no otorga un plazo adicional o no flexibiliza o prevé ante este tipo de situaciones que nos trajo el COVID 19, significa que nuestra legislación no ha estado evolucionando, y considerando que el derecho es cambiante, es correcto afirmar que debemos adecuar la legislación a las futuras situaciones (similares a la del COVID 19) para que no existan situaciones que puedan sorprender al legislador más adelante y perjudicar a muchas personas. En consecuencia, es pertinente analizar la normativa y analizar si se puede modificar el presente artículo para poder delimitar y conceder un plazo adicional al inquilino moroso ante este tipo de situaciones de desastre como el COVID 19.

2.2. Formulación del Problema

2.2.1. Problema General

¿Cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021?

2.2.2. Problemas Específicos

1. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?

2. ¿El otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres?
3. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?
4. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?

2.3. Objetivos

2.3.1. Objetivo General

Explicar cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021.

2.3.2. Objetivos Específicos

1. Determinar si resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

2. Determinar el otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.
3. Explicar si la pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.
4. Responder si es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

2.4. Justificación e Importancia de la Investigación

2.4.1. Justificación científica

La presente investigación pretende ser utilizada como fuente de modelo para las futuras investigaciones relacionadas al tema de desalojo de alquileres en inquilinos morosos en situación de COVID 19.

2.4.2. Justificación técnica

La presente investigación contribuye al estudio de las diversas situaciones que puedan afectar el pago de los alquileres cuando exista una situación de desastre, tales como sucedió en la época de COVID 19, al ser comparados con otros estudios referente al tema, busca poder cambiar y modificar el artículo 591 del código procesal con fines de poder flexibilizar la norma a las situaciones

de desastre, con el fin de no vulnerar los derechos fundamentales tanto de los inquilinos como de los propietarios.

2.4.3. Justificación teórica

A raíz de los hechos y los objetivos que dan origen a la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021; se pretende con la presente investigación servir de apoyo para las futuras tesis e investigaciones que se realicen en marco de la presente materia.

2.4.4. Justificación metódica

Servir de fuente de información para detener o en el mejor de los casos optar por el objetivo más ambicioso que es la de modificar el artículo 591° del Código Procesal Civil, con la finalidad de otorgar un plazo adicional y razonable ante las situaciones de desastre de los inquilinos morosos por COVID 19.

2.4.5. Justificación práctica

En la presente investigación pretendemos hacer uso de hojas encuestadoras con variables y problemáticas consideradas determinantes, dirigidas a la población con la finalidad de determinar el tema planteado en nuestro trabajo de investigación.

2.4.6. Justificación legal

El artículo 591 del código procesal civil regula la Limitación de medios probatorios, cuando menciona que “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo,

sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”, el cual buscamos flexibilizar modificando dicho artículo agregando el siguiente texto “si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento de plazo, esta es pasible de otorgamiento de un plazo adicional ante situación de desastre, estos sean producidos por naturaleza o por intervención de manos humanas, siempre que se compruebe el estado real de desastre del inquilino moroso”.

2.5. Hipótesis

2.5.1. Hipótesis General

La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.

2.5.2. Hipótesis Derivadas

1. Sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

2. El otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.
3. La pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.
4. Sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

2.6. Variables

2.6.1. Identificación de las Variables

Variable independiente:

- Desalojo de alquileres por falta de pago en Pandemia.

Variable dependiente:

- Modificación del artículo 591° del Código Procesal Civil.

2.6.2. Definición de las Variables

2.6.2.1. Definición Conceptual

Desalojo de alquileres por falta de pago en pandemia.

Se refiere al despojo de un predio, lote o inmueble; en esta situación, de un alquiler por el hecho de que no estamos pagando mensualmente lo pactado con el propietario a

razón de la situación de pandemia COVID 19, en el que muchas personas no pudieron laborar o trabajar con normalidad por las restricciones que existían para no salir de las viviendas.

Modificación del artículo 591° del Código procesal civil.

Se refiere al cambio o transformación de alguna cosa con el fin de mejorar la situación en la que se encuentra. Se busca modificar el artículo 591 del código procesal civil referido a la limitación de medios probatorios, y se pretende modificar con la finalidad de otorgar un plazo adicional ante el tipo de casos de desalojos de alquileres por falta de pago en pandemia (Real Academia Española, 2021).

2.6.2.2. Definición Operacional

La variable de Desalojo de alquileres por falta de pago en pandemia se define operacionalmente en la “Necesidad de otorgar un plazo adicional ante casos de desalojo por falta de pago en situaciones de Pandemia”.

La variable de Modificación del artículo 591° del Código Procesal civil se define operacionalmente en “Incorporar

plazo adicional en casos de desalojo por falta de pago en situaciones de Pandemia”.

2.6.3. Operacionalización de las Variables

Tabla 2. Operacionalización de variables

Variable	Dimensión	Indicador	Índice
Desalojo de alquileres por falta de pago en pandemia.	Enfoque legal.	Desalojos por falta de pago. Desalojo por ocupante precario. Medios probatorios en el desalojo.	Totalmente de acuerdo De acuerdo Ni de acuerdo ni en desacuerdo
	Enfoque social	Pandemia COVID 19. Imposibilidad de pagar a tiempo los alquileres. Insolvencia económica por no poder ir a trabajar.	En desacuerdo
Modificación del Artículo 591° del Código Procesal Civil.	Enfoque legal	Artículo 591° del Código Procesal Civil.	Totalmente en desacuerdo

		Regulación en tiempos de pandemia.	
		Flexibilización del desalojo en pandemias como el COVID 19.	
	Enfoque social	Beneficio de otorgar un plazo adicional para pagar.	

Fuente: propio del/los autor/es.

CAPÍTULO III:

Metodología

3.1. Nivel y Tipo y Diseño de Investigación

3.1.1. Tipo de Investigación

El tipo de investigación será de enfoque cuantitativa, ya que es aquella que reclama la intervención de datos cuantificables o numéricos (cantidades, magnitudes), por lo que trabajan con universos grandes (sobre los cuales toman muestras representativas como criterio de validación). Esta reúne datos numéricos que pueden ser jerarquizados, medidos o categorizados a través de análisis estadístico y ayuda a descubrir patrones y relaciones, así como a realizar generalizaciones, de esta manera tomando en cuenta los datos cuantificables se buscará respaldar nuestra posición y planteamiento con los resultados obtenidos.

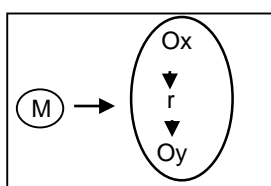
3.1.2. Nivel de Investigación

El tipo de investigación siguió por la investigación correlacional, por cuanto la investigación se avoca a describir las características y estudia la relación de las variables de estudio, para resolver problemas fundamentales y generar un conocimiento científico, este tipo de investigación transversal busca explicar las relaciones entre las variables.

3.1.3. Diseño de Investigación

El diseño es no experimental, transeccional o transversal, es “No experimental”, por cuanto la investigación busca entender fenómenos a partir de lo ya dado y en ese afán busca las causas que originan dichos hechos, sin intentar manipular alguna variable, por cuanto ya han sucedido; es Transeccional por cuanto se avoca a recopilar y analizar los datos en un momento determinado.

El diseño del esquema es:



Dónde:

M = La muestra a investigar

Ox = La observación de la variable independiente: desalojo de alquileres por falta de pago en pandemia.

Oy = La observación de la variable dependiente: Modificación del artículo 591° del Código Procesal Civil.

Los pasos que se seguirá en la aplicación del diseño son:

1. Realizar la observación a la variable (recojo de información sobre el objeto de estudio).

2. Procesar o sistematizar la información o datos.
3. Clasificar la información o datos, organizándolos en cuadros o tablas y representarlos en gráficos.
4. Analizar e interpretar la información o datos.

3.2. Población y Muestra

3.2.1. Población

Nuestra población estará conformada por 15 abogados litigantes.

3.2.2. Muestra

Nuestra selección de la muestra está constituida por 14 abogados litigantes de la Provincia de Maynas.

Para sacar la muestra se aplicó a la siguiente formula

n: muestra

N: 15 (población)

p: 0.5 (probabilidad a favor)

q: 0.5 (probabilidad en contra)

z: 1.96 (nivel de confianza al 95%)

e: 0.05 (error de la muestra)

$$n = \frac{z^2 x p x q x N}{e^2(N - 1) + z^2 x p x q}$$

$$n = \frac{1.96^2 x 0.5 x 0.5 x 15}{0.05^2(15 - 1) + 1.96^2 x 0.5 x 0.5}$$

$$n = 14,47$$

3.2.3. Técnica del muestreo

La técnica para la obtención de datos de todos los elementos que conforman nuestra muestra de estudio será a través de la técnica cuantitativa por excelencia de la **encuesta**, empleando datos de las fuentes obtenidas desde la doctrina, normas jurídicas, tesis y artículos y jurisprudencia, para poder, a fin de que las mismas sean respondidas y podamos recolectar las respuestas y ordenarlos para así poder otorgar relevancia a nuestro trabajo de investigación y llegar a la discusión de resultados.

3.3. Técnica, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos

3.3.1. Técnica de Recolección de Datos

La técnica que se empleará en la recolección de datos será la técnica de la encuesta, la misma que es una técnica cuantitativa e ideal de acopio o recolección de los datos, empleado en su mayoría en fuentes materiales y no materiales como la doctrina y las normas, a fin de permitir laborar la dispersión temática y los fundamentos teóricos para así poder llegar a la discusión de resultados. El mismo será sometido

anónimamente de tipo Likert con 5 escalas, manteniendo en cuenta la aplicación de la norma procesal civil y las leyes pertinentes, orientando para la finalización de nuestro proyecto de tesis.

3.3.2. Instrumentos de Recolección de Datos

El instrumento para la recolección de los datos será el **cuestionario**, este es un instrumento cuantitativo que permitirá el registro de los datos obtenidos de las encuestas realizadas, toda vez que siendo una técnica cuantitativa de acopio de datos que se emplea en las fuentes materiales y no materiales como la doctrina y las normas, nos permite poder obtener resultados que se discutirán en los resultados, discusión y permitirá finalizar el presente trabajo de investigación.

3.3.3. Procedimientos de Recolección de Datos

El procedimiento de recolección de datos será de la siguiente manera:

- ✓ Elaboración y presentación del plan de tesis.
- ✓ Elaboración del instrumento de recolección de datos, que será empleado para la encuesta y entrevista.
- ✓ Aplicación de los instrumentos de recolección de datos.
- ✓ Aplicación de la prueba de validez.
- ✓ Aplicación de la prueba de confiabilidad.

- ✓ Sistematización de la información o datos y posterior procesamiento de los datos mediante los programas: estadístico SPSS versión 27 Y Microsoft Excel versión 2016.
- ✓ Elaboración del informe final y presentación e inmediata sustentación de tesis.

3.4. Procesamiento y Análisis de la Información

3.4.1. Procesamiento de la Información

En esta fase el investigador recopilará información documental sobre el tema de investigación de biblioteca física personal y virtuales de universidades y estudios jurídicos privados, a fin de fichar los datos tipográficos y de contenido, para luego proceder al fotocopiado del material bibliográfico y guardarlos en archivos de Word o PDF de la doctrina nacional y comparada, artículos científicos, sentencias del Tribunal Constitucional y legislación nacional.

3.4.2. Análisis de la Información

Con respecto al análisis de la información, los datos recopilados en la etapa de ejecución serán procesados a través del análisis estadístico según el software del programa de statistical Packaged for the social sciences o paquete estadístico para las ciencias sociales (SPSS) versión 17.0. Los datos cuantitativos se presentarán en tablas de distribución de frecuencias y la prueba

estadística que se utilizará para contrastar la hipótesis planteada de relación, es el chi cuadrado para buscar la asociación estadística entre las variables de estudio con un nivel de significación del 95% ($p < 0.05$), los cuales serán acompañados de su respectivo análisis descriptivo y de los comentarios interpretativos.

3.4.3. Confiabilidad del instrumento

La confiabilidad del instrumento se realizó con el coeficiente de Alfa de Cronbach, dicho instrumento es un cuestionario de 10 preguntas realizadas a 14 encuestados de 15, con opciones de cinco escalas de tipo Likert y las que se usaron son las siguientes:

Tabla 3. Escalas

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

Tabla 4. Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	14	100,0
	Excluido ^a	0	0
	Total	14	100,0

Donde ^a es la eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Tabla 5. Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,850	10

El valor del coeficiente de Alfa de Cronbach según lo calculado es 0,850.

Tabla 6. Rangos y Magnitudes de valores

Rangos	Magnitud
0,81 a 1,00	Muy Alta
0,61 a 0,80	Alta
0,41 a 0,60	Moderada
0,21 a 0,40	Baja
0,01 a 0,20	Muy Baja

Según la tabla de valores mostrada el instrumento utilizado es de magnitud “Muy alta”, esto indica que el instrumento es de confiabilidad aceptable.

3.5. Prueba de Hipótesis

3.5.1. Hipótesis General

La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.

Planteamiento de H_0 y H_a

H_a : La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.

H_0 : La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, no fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.

Nivel de significancia

Para el nivel de significancia se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha = 0,05$).

Prueba estadística

Para la prueba estadística se utilizó la prueba Chi-cuadrado.

Regla de decisión

Ilustración 1. Valor de p

Tabla 1. Errores frecuentes sobre el concepto del valor de p
El valor de p significa la probabilidad de que la hipótesis nula sea cierta
Un valor de $p < 0,05$ significa que la hipótesis nula es falsa
Un valor de $p > 0,05$ significa que la hipótesis nula es cierta
Cuanto más pequeño es el valor de p, más fiable es el resultado del estudio
Un valor de $p < 0,05$ indica que el resultado es clínicamente importante
Un valor de $p > 0,05$ indica que el resultado no tiene importancia clínica

Se acepta la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 14,000^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a).

Valor de la prueba

Tabla 7. Resumen de procesamiento de datos

	Resumen de procesamiento de casos					
	Válido		Casos Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
ProblemáticaDelDesalojoDeAlquileresPorFaltaDePago * ImpedimentoParaSalirElInsolvenciaEconomic	14	100,0%	0	0,0%	14	100,0%

Tabla 8. Tabla cruzada de hipótesis general

			ImpedimentoParaSalirElInsolvenciaEconomic			Total
			Baja	Media	Alta	
ProblemáticaDelDesalojoDeAlquileresPorFaltaDePago	Media	Recuento	0	0	1	1
		% dentro de ProblemáticaDelDesalojoDeAlquileresPorFaltaDePago	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de ImpedimentoParaSalirElInsolvenciaEconomic	0,0%	0,0%	100,0%	7,1%
		% del total	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
	Alta	Recuento	7	6	0	13
		% dentro de ProblemáticaDelDesalojoDeAlquileresPorFaltaDePago	53,8%	46,2%	0,0%	100,0%
		% dentro de ImpedimentoParaSalirElInsolvenciaEconomic	100,0%	100,0%	0,0%	92,9%
		% del total	50,0%	42,9%	0,0%	92,9%
Total	Recuento	7	6	1	14	
	% dentro de ProblemáticaDelDesalojoDeAlquileresPorFaltaDePago	50,0%	42,9%	7,1%	100,0%	
	% dentro de ImpedimentoParaSalirElInsolvenciaEconomic	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% del total	50,0%	42,9%	7,1%	100,0%	

Fuente. Para sacar el % del total se divide la cantidad de recuento entre la muestra que se va a manipular.

Tabla 9. Pruebas de chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	14,000 ^a	2	<.001
Razón de verosimilitud	7,205	2	,027
Asociación lineal por lineal	5,263	1	,022
N de casos válidos	14		

a. 4 casillas (66,7%) han esperado un recuento menor que 5.
El recuento mínimo esperado es ,07.

Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.

3.5.2. Hipótesis específica 1

Sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

Planteamiento de H_0 y H_a

H_a: Sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

H₀: No resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana.

Nivel de significancia

Para el nivel de significancia se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha = 0,05$).

Prueba estadística

Para la prueba estadística se utilizó la prueba Chi-cuadrado.

Regla de decisión

Se acepta la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 28,000^a$ y el p-valor= 0,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a).

Valor de la prueba

Tabla 10. Resumen de procesamiento de casos

	Resumen de procesamiento de casos					
	Válido		Casos Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
OtorgamientoDelPlazoAdicional * SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	14	100,0%	0	0,0%	14	100,0%

Tabla 11. Otorgamiento Del Plazo Adicional Y Situación De Desastre Que Impida El Pago

			SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago			Total
			Baja	Media	Alta	
OtorgamientoDelPlazoAdicional	Totalmente en desacuerdo	Recuento	2	0	0	2
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	50,0%	0,0%	0,0%	14,3%
		% del total	14,3%	0,0%	0,0%	14,3%
	En desacuerdo	Recuento	0	0	1	1
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	0,0%	0,0%	20,0%	7,1%
		% del total	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Recuento	2	0	0	2
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	50,0%	0,0%	0,0%	14,3%
		% del total	14,3%	0,0%	0,0%	14,3%
	De acuerdo	Recuento	0	0	4	4
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	0,0%	0,0%	80,0%	28,6%
		% del total	0,0%	0,0%	28,6%	28,6%
Totalmente de acuerdo	Recuento	0	5	0	5	
	% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	
	% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	0,0%	100,0%	0,0%	35,7%	
	% del total	0,0%	35,7%	0,0%	35,7%	
Total	Recuento	4	5	5	14	
	% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	28,6%	35,7%	35,7%	100,0%	
	% dentro de SituaciónDeDesastreQueImpidaElPago	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% del total	28,6%	35,7%	35,7%	100,0%	

Tabla 12. Prueba de Chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	28,000 ^a	8	<.001
Razón de verosimilitud	30,614	8	<.001
Asociación lineal por lineal	2,162	1	,141
N de casos válidos	14		

a. 15 casillas (100,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,29.

Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que existe una relación demostrada entre el Otorgamiento Del Plazo Adicional Y Situación De Desastre Que Impida El Pago. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

3.5.3. Hipótesis específica 2

El otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

Planteamiento de H_0 y H_a

H_a : El otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

H_0 : El otorgamiento del plazo adicional sí atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

Nivel de significancia

Para el nivel de significancia se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha = 0,05$).

Prueba estadística

Para la prueba estadística se utilizó la prueba Chi-cuadrado.

Regla de decisión

Se acepta la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 28,000^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a).

Valor de la prueba

Tabla 13. Resumen de procesamiento de casos

Resumen de procesamiento de casos

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
OtorgamientoDelPlazoAdicional * VulneraciónDelDerechoDelPropietario	14	100,0%	0	0,0%	14	100,0%

Tabla 14. Otorgamiento Del Plazo Adicional y vulneración del derecho del propietario.

Tabla cruzada OtorgamientoDelPlazoAdicional*VulneraciónDelDerechoDelPropietario

OtorgamientoDelPlazoAdicional			VulneraciónDelDerechoDelPropietario			Total
			Baja	Media	Alta	
OtorgamientoDelPlazoAdicional	Totalmente en desacuerdo	Recuento	1	0	0	1
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	33,3%	0,0%	0,0%	7,1%
		% del total	7,1%	0,0%	0,0%	7,1%
	En desacuerdo	Recuento	0	0	2	2
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	0,0%	0,0%	28,6%	14,3%
		% del total	0,0%	0,0%	14,3%	14,3%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Recuento	2	0	0	2
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	66,7%	0,0%	0,0%	14,3%
		% del total	14,3%	0,0%	0,0%	14,3%
	De acuerdo	Recuento	0	0	5	5
		% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	0,0%	0,0%	71,4%	35,7%
		% del total	0,0%	0,0%	35,7%	35,7%
Totalmente de acuerdo	Recuento	0	4	0	4	
	% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	
	% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	0,0%	100,0%	0,0%	28,6%	
	% del total	0,0%	28,6%	0,0%	28,6%	
Total	Recuento	3	4	7	14	
	% dentro de OtorgamientoDelPlazoAdicional	21,4%	28,6%	50,0%	100,0%	
	% dentro de VulneraciónDelDerechoDelPropietario	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% del total	21,4%	28,6%	50,0%	100,0%	

Tabla 15. Prueba de chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	28,000 ^a	8	<.001
Razón de verosimilitud	28,969	8	<.001
Asociación lineal por lineal	,408	1	,523
N de casos válidos	14		

a. 15 casillas (100,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,21.

Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que existe una relación demostrada entre el Otorgamiento Del Plazo Adicional y vulneración del derecho del propietario. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, el otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

3.5.4. Hipótesis específica 3

La pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

Planteamiento de H₀ y H_a

H_a: La pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

H₀: La pandemia de COVID-19 no afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

Nivel de significancia

Para el nivel de significancia se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha = 0,05$).

Prueba estadística

Para la prueba estadística se utilizó la prueba Chi-cuadrado.

Regla de decisión

Se acepta la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 25,433^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a).

Valor de la prueba

Tabla 16. Resumen de procesamiento de casos

	Resumen de procesamiento de casos					
	Válido		Casos Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19 * Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	14	100,0%	0	0,0%	14	100,0%

Tabla 17. Inquilinos morosos afectados por la pandemia COVID19 e Impedimento para realizar labores por el aislamiento social y cuarentena.

Tabla cruzada
Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19 * Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena

		Recuento	Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena			Total
			Baja	Media	Alta	
Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	Totalmente en desacuerdo	Recuento	2	0	0	2
		% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	66,7%	0,0%	0,0%	14,3%
		% del total	14,3%	0,0%	0,0%	14,3%
	En desacuerdo	Recuento	0	1	1	2
		% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	0,0%	50,0%	50,0%	100,0%
		% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	0,0%	20,0%	16,7%	14,3%
		% del total	0,0%	7,1%	7,1%	14,3%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Recuento	1	0	0	1
		% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	33,3%	0,0%	0,0%	7,1%
		% del total	7,1%	0,0%	0,0%	7,1%
De acuerdo	Recuento	0	0	5	5	
	% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	
	% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	0,0%	0,0%	83,3%	35,7%	
	% del total	0,0%	0,0%	35,7%	35,7%	
Totalmente de acuerdo	Recuento	0	4	0	4	
	% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%	
	% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	0,0%	80,0%	0,0%	28,6%	
	% del total	0,0%	28,6%	0,0%	28,6%	
Total	Recuento	3	5	6	14	
	% dentro de Inquilinos Morosos Afectados Por La Pandemia COVID19	21,4%	35,7%	42,9%	100,0%	
	% dentro de Impedimento Para Realizar Labores Por El Aislamiento Social Y Cuarentena	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% del total	21,4%	35,7%	42,9%	100,0%	

Tabla 18. Prueba de chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	25,433 ^a	8	,001
Razón de verosimilitud	26,934	8	<.001
Asociación lineal por lineal	2,390	1	,122
N de casos válidos	14		

a. 15 casillas (100,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,21.

Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que existe una relación demostrada entre los inquilinos morosos afectados por la pandemia COVID-19 e impedimento para realizar labores por el aislamiento social y cuarentena. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, la pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

3.5.4. Hipótesis específica 4

Sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

Planteamiento de H_0 y H_a

H_a: Sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

H₀: No es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

Nivel de significancia

Para el nivel de significancia se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha = 0,05$).

Prueba estadística

Para la prueba estadística se utilizó la prueba Chi-cuadrado.

Regla de decisión

Se acepta la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 24,286^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a).

Valor de la prueba

Tabla 19. Resumen de procesamiento de casos

	Resumen de procesamiento de casos					
	Válido		Casos Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil * Otorgar Plazo Adicional	14	100,0%	0	0,0%	14	100,0%

Tabla 20. Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

Tabla cruzada Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil* Otorgar Plazo Adicional

			Otorgar Plazo Adicional			Total
			Baja	Media	Alta	
Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	Totalmente en desacuerdo	Recuento	1	0	0	1
		% dentro de Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de Otorgar Plazo Adicional	100,0%	0,0%	0,0%	7,1%
		% del total	7,1%	0,0%	0,0%	7,1%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Recuento	0	0	1	1
		% dentro de Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
		% dentro de Otorgar Plazo Adicional	0,0%	0,0%	14,3%	7,1%
		% del total	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
	De acuerdo	Recuento	0	1	6	7
		% dentro de Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	0,0%	14,3%	85,7%	100,0%
		% dentro de Otorgar Plazo Adicional	0,0%	16,7%	85,7%	50,0%
		% del total	0,0%	7,1%	42,9%	50,0%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	5	0	5
		% dentro de Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
		% dentro de Otorgar Plazo Adicional	0,0%	83,3%	0,0%	35,7%
		% del total	0,0%	35,7%	0,0%	35,7%
Total	Recuento	1	6	7	14	
	% dentro de Modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil	7,1%	42,9%	50,0%	100,0%	
	% dentro de Otorgar Plazo Adicional	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% del total	7,1%	42,9%	50,0%	100,0%	

Tabla 21. Prueba de chi-cuadrado

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	24,286 ^a	6	<.001
Razón de verosimilitud	19,408	6	,004
Asociación lineal por lineal	,396	1	,529
N de casos válidos	14		

a. 12 casillas (100,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,07.

Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que existe una relación demostrada entre la Modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil y el otorgamiento del plazo adicional. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

CAPITULO IV: Resultados de la encuesta

4.1. Resultados de la encuesta

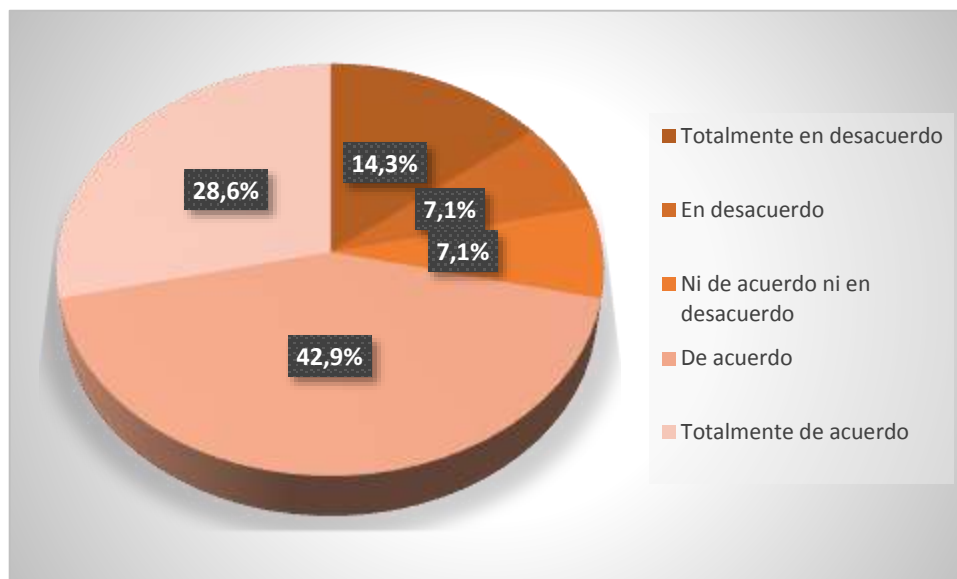
Pregunta 1. ¿El inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?

Tabla 22. ¿El inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
En desacuerdo	1	7,1	7,1	21,4
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	28,5
De acuerdo	6	42,9	42,9	71,4
Totalmente de acuerdo	4	28,6	28,6	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 1. ¿El inquilino se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario podrá exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, se concluye que el 14,3% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 7,1% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 42,9% están de acuerdo y el 28,6% están totalmente de acuerdo en que el inquilino no se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario no puede exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas.

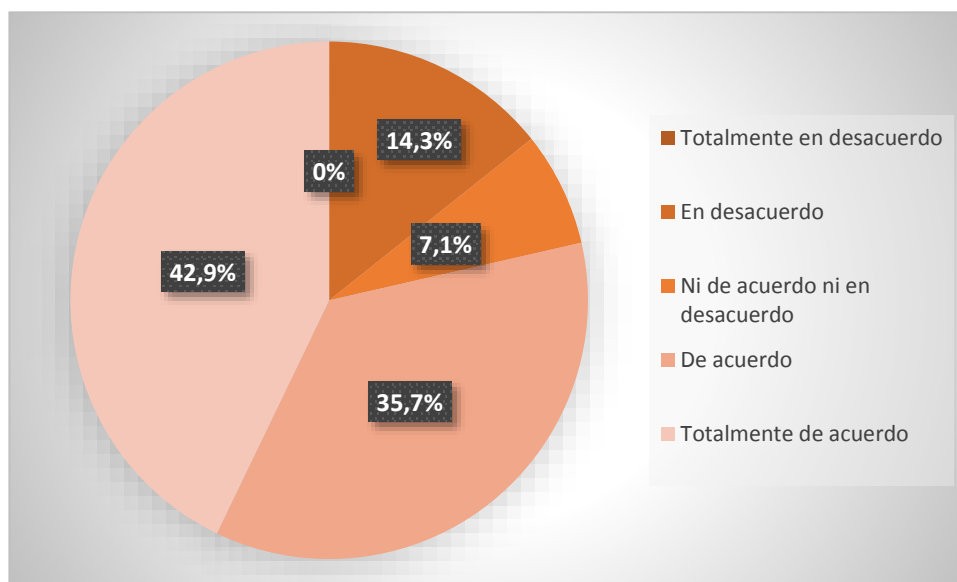
Pregunta 2. ¿Usted tiene conocimiento cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?

Tabla 23. ¿Usted tiene conocimiento cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
En desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	21,4
De acuerdo	5	35,7	35,7	57,1
Totalmente de acuerdo	6	42,9	42,9	100,0
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 2. ¿Usted tiene conocimiento en cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, se concluye que el 0% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 14,3% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 35,7% están de acuerdo y el 42,9% están totalmente de acuerdo en que saben cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago.

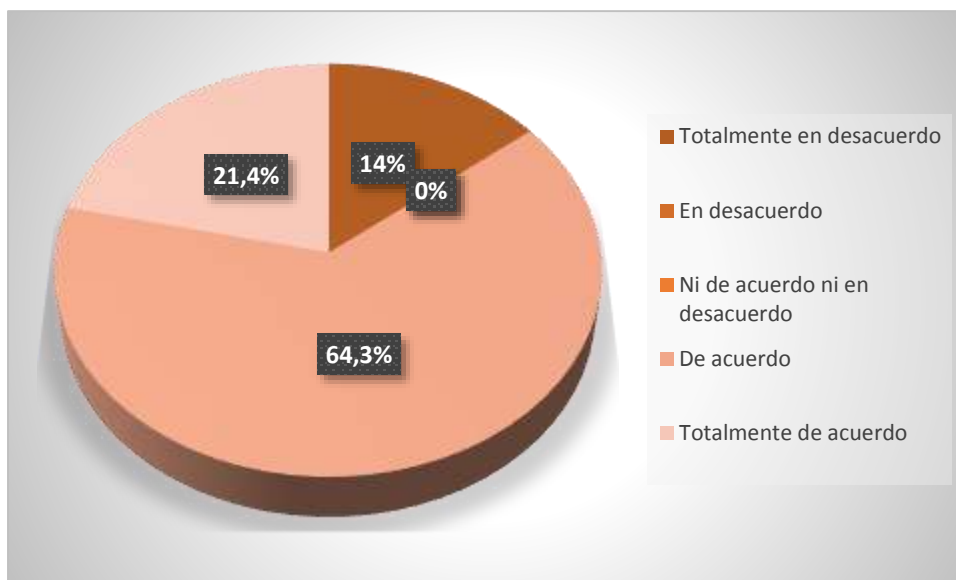
Pregunta 3. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?

Tabla 24. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
En desacuerdo	0	0	0	14,3
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0	0	14,3
De acuerdo	9	64,3	64,3	78,6
Totalmente de acuerdo	3	21,4	21,4	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 3. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 14,3% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 0% están en desacuerdo, el 0% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 64,3% están de acuerdo y finalmente, el 21,4% están totalmente de acuerdo en que la pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

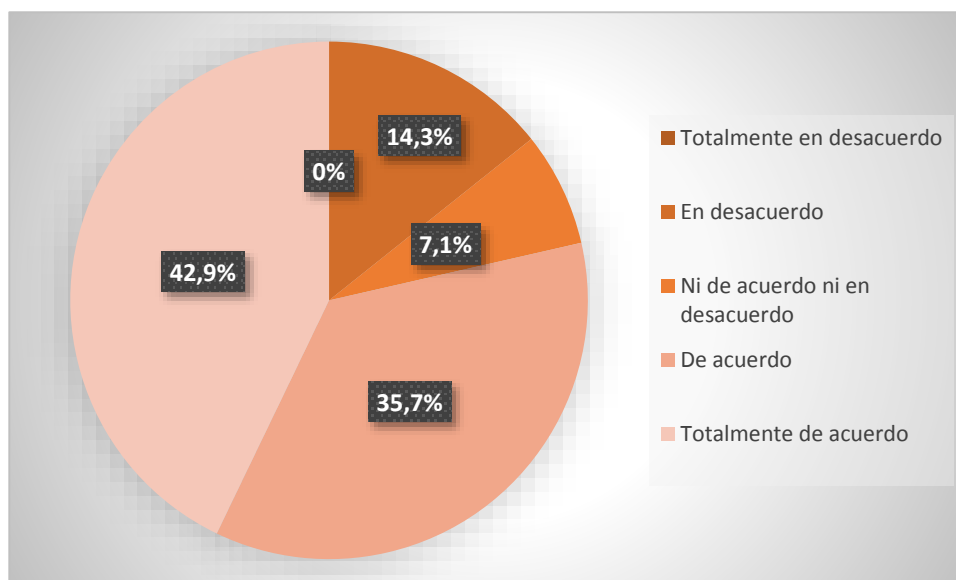
Pregunta 4. ¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?

Tabla 25. ¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
En desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	21,4
De acuerdo	5	35,7	35,7	57,1
Totalmente de acuerdo	6	42,9	42,9	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 4. ¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 0% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 14,3% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 35,7% están de acuerdo y finalmente, el 42,9% están totalmente de acuerdo en que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica.

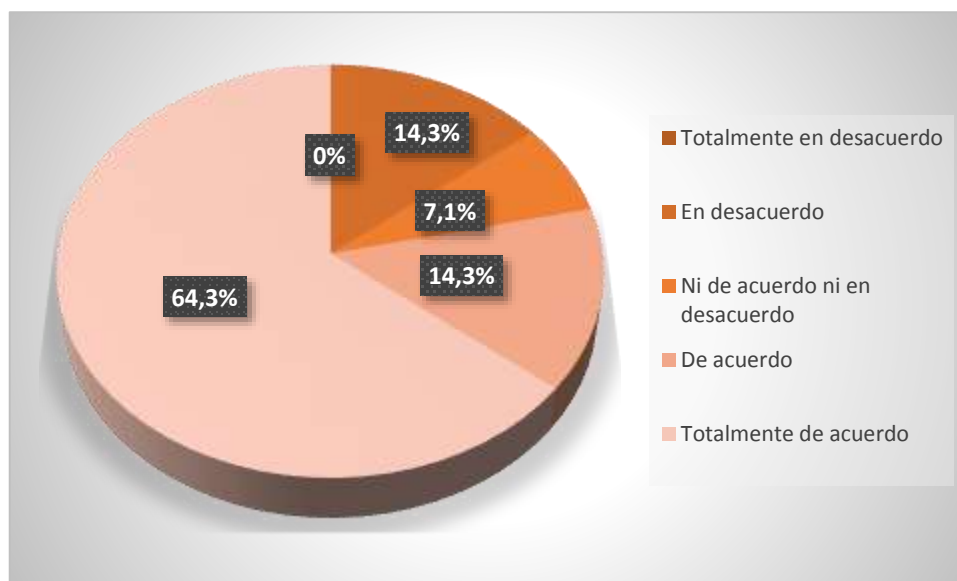
Pregunta 5. ¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?

Tabla 26. ¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0
En desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	21,4
De acuerdo	2	14,3	14,3	35,7
Totalmente de acuerdo	9	64,3	64,3	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 5. ¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados recopilados, se concluye que el 0% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 14,3% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 14,3% están de acuerdo y finalmente, el 64,3% están totalmente de acuerdo en que el otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación.

Pregunta 6. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?

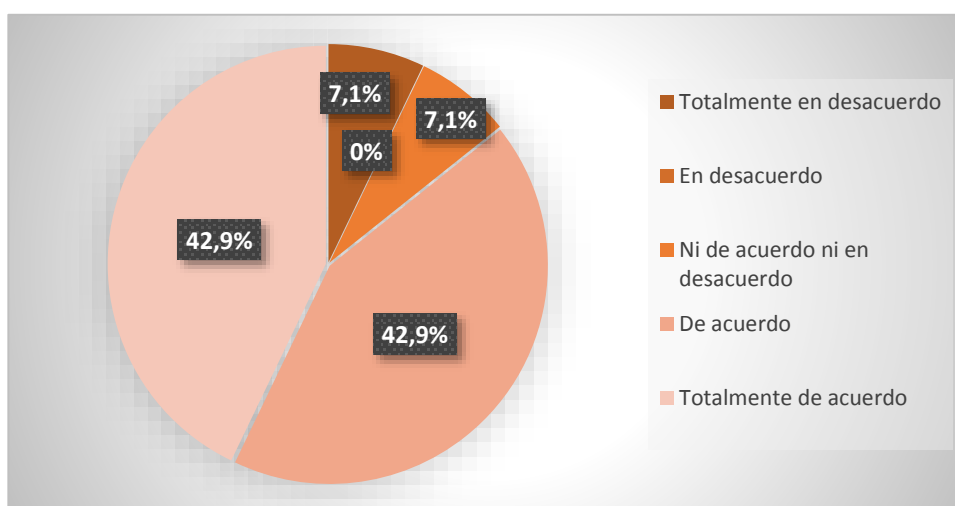
Tabla 27. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?

Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
------------	------------	-------------------	----------------------

	Totalmente en desacuerdo	1	7,1	7,1	7,1
	En desacuerdo	0	0	0	7,1
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	14,2
	De acuerdo	6	42,9	42,9	57,1
	Totalmente de acuerdo	6	42,9	42,9	
	Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 6. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 7,1% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 0% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 42,9% están de acuerdo y finalmente, el 42,9% están totalmente de acuerdo; concluyéndose por la mayoría de los encuestados en que sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

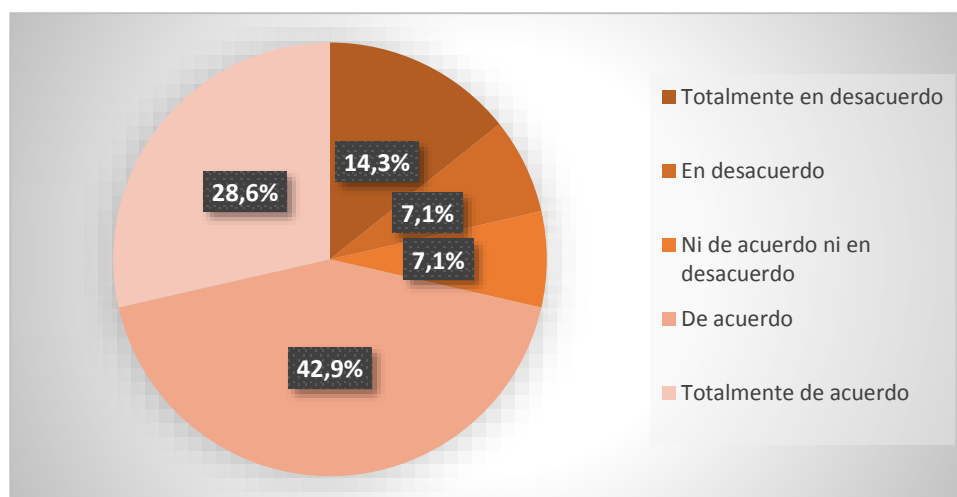
Pregunta 7. ¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?

Tabla 28. ¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	2	14,3	14,3	14,3
En desacuerdo	1	7,1	7,1	21,4
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	28,5
De acuerdo	6	42,9	42,9	71,4
Totalmente de acuerdo	4	28,6	28,6	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 7. ¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?



Fuente: elaboración propia

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 14,3% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 7,1% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 42,9% están de acuerdo y finalmente, el 28,6% están totalmente de acuerdo; concluyéndose por la mayoría de los encuestados en que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago.

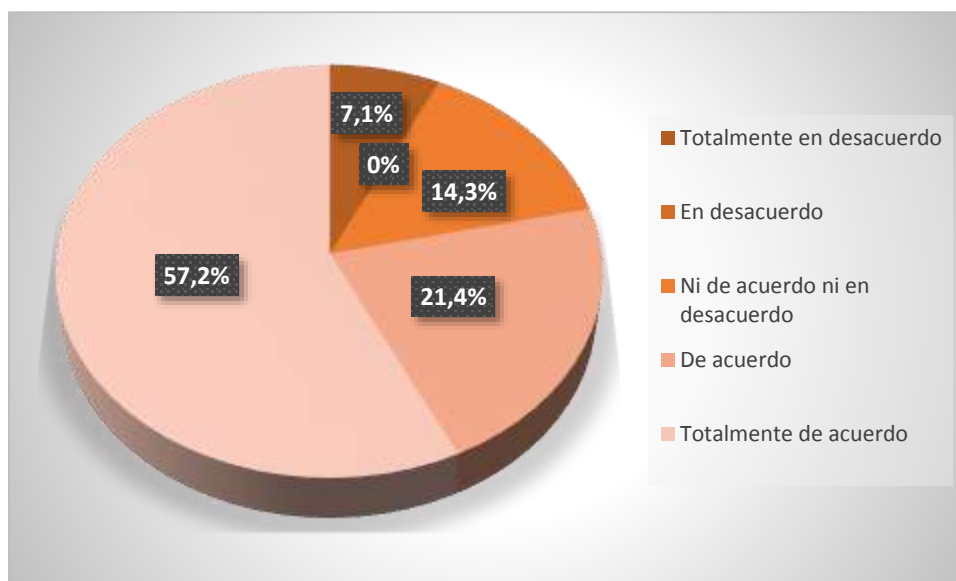
Pregunta 8. ¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?

Tabla 29. *¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	7,1	7,1	7,1
En desacuerdo	0	0	0	7,1
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	14,3	14,3	21,4
De acuerdo	3	21,4	21,4	42,8
Totalmente de acuerdo	8	57,2	57,2	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 8. ¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 7,1% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 0% están en desacuerdo, el 14,3% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 21,4% están de acuerdo y finalmente, el 57,2% están totalmente de acuerdo; concluyéndose por la mayoría de los encuestados en usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago.

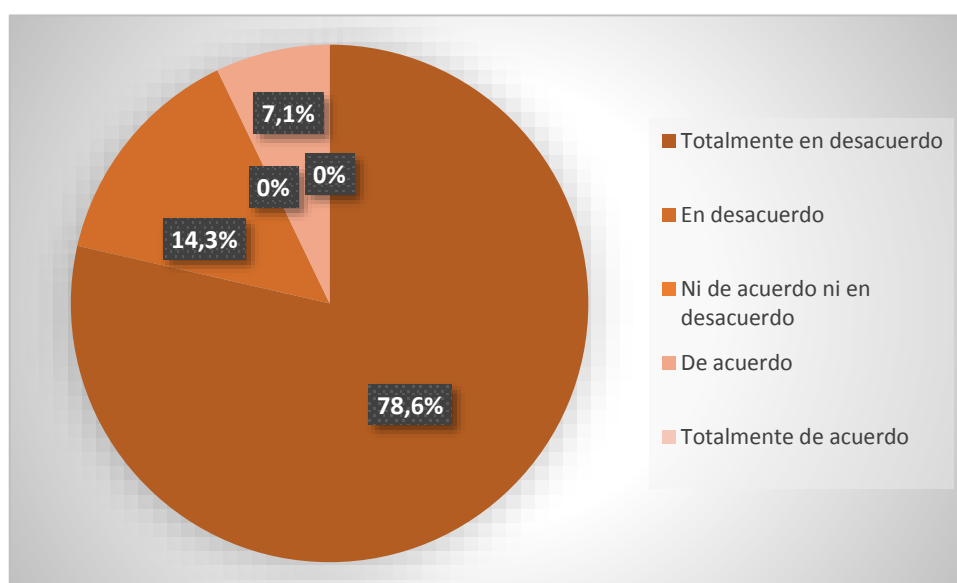
Pregunta 9. ¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?

Tabla 30. ¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	11	78,6	78,6	78,6
En desacuerdo	2	14,3	14,3	92,9
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0	0	92,9
De acuerdo	1	7,1	7,1	100
Totalmente de acuerdo	0	0	0	
Total	14	100,0	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 9. ¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?



Fuente: elaboración propia.

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, el 78,6% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 14,3% están en desacuerdo, el 0% no están ni de

acuerdo ni en desacuerdo, el 7,1% están de acuerdo y finalmente, el 0% están totalmente de acuerdo; concluyéndose por la mayoría de los encuestados en no debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado.

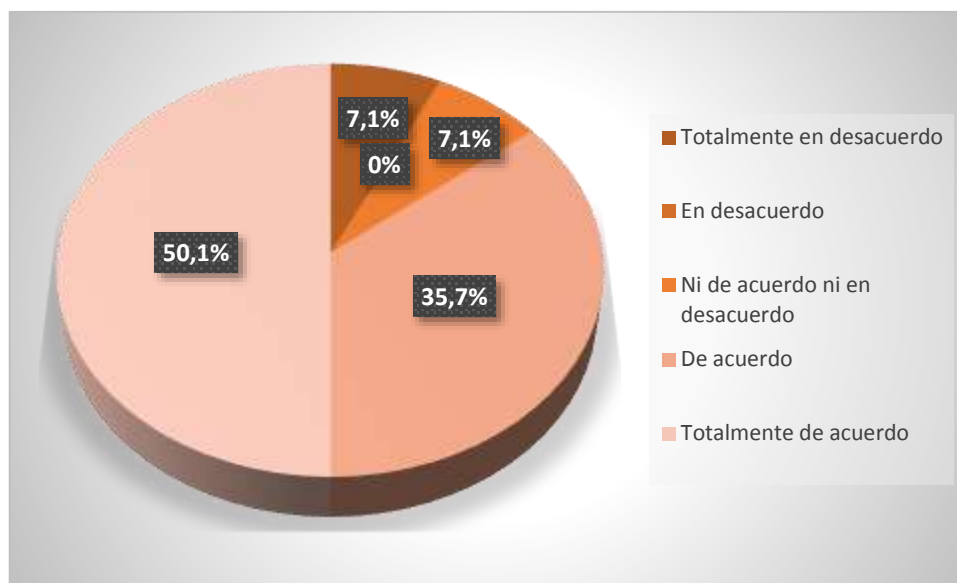
Pregunta 10. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?

Tabla 31. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	7,1	7,1	7,1
En desacuerdo	0	0	0	7,1
Válido				
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	7,1	7,1	14,2
De acuerdo	5	35,7	35,7	49,9
Totalmente de acuerdo	7	50,1	50,1	100,0
Total	14	100,0	100,0	

Fuente: elaboración propia.

Gráfico 10. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?



Fuente: elaboración propia

Análisis e interpretación

De los resultados obtenidos, se concluye que el 7,1% de los encuestados responde que están totalmente en desacuerdo, el 0% están en desacuerdo, el 7,1% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 35,7% están de acuerdo y finalmente, el 50,1% están totalmente de acuerdo en que resultaría beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

CAPITULO V:

Discusión, Conclusiones Y Recomendaciones

DISCUSION

- El Artículo 591 del Código Procesal Civil regula Limitación de medios probatorios, el cual estipula lo siguiente: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.
- Ante ello, el incumplimiento del pago del alquiler resulta ser uno de los casos más frecuentes en nuestra sociedad y en los órganos jurisdiccionales, pues este incumplimiento es la causal de resolución de contratos de arrendamientos.
- Nuestra legislación, evidentemente no estuvo preparada para el supuesto de la pandemia de COVID 19, sobre todo, los efectos que ha dejado este virus, pues nos ha dejado a muchas personas desempleadas, sin casa, sin alquiler, sin padres, sin familia, y en un estado terrible y precario en muchos sentidos de la palabra.
- Es así como, al plantear los problemas y establecer las hipótesis, llegamos a una sólida conclusión, y es la que será objeto de discusión en el presente trabajo, el cual vamos a discutir, con la finalidad de que se modifique el artículo 591° del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago.

- En la presente investigación, se presentaron las siguientes interrogantes ¿Cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021? ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre? ¿El otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres? ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena? ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?
- En primer lugar, se tiene que explicar cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021, aceptándose la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 14,000^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a); en consecuencia, con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación.
- Al respecto tenemos que, determinar si resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención

humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre, aceptándose la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 28,000^a$ y el p-valor= 0,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a), concluyendo que existe una relación demostrada entre el Otorgamiento Del Plazo Adicional Y Situación De Desastre Que Impida El Pago. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.

- En ese mismo orden de ideas, tenemos que determinar el otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres, aceptándose la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 28,000^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a), concluyendo que existe una relación demostrada entre el Otorgamiento Del Plazo Adicional y vulneración del derecho del propietario. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis

alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, el otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

- Así también, explicar si la pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena, aceptándose la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 25,433^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a), concluyendo que existe una relación demostrada entre los inquilinos morosos afectados por la pandemia COVID-19 e impedimento para realizar labores por el aislamiento social y cuarentena. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, la pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.
- Por último, tenemos que responder si es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil, aceptándose la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es mayor al nivel de significancia $\alpha=0,05$. Observándose en la tabla

de Prueba de Chi-cuadrado que el valor de Chi-cuadrado es $X^2_c = 24,286^a$ y el p-valor= ,001 por lo cual se concluye en aceptar la hipótesis alterna (H_a); consiguientemente se asevera que existe una relación demostrada entre la Modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil y el otorgamiento del plazo adicional. Asimismo, al demostrar la hipótesis alterna la validez de la hipótesis específica de investigación, es decir, se demuestra la hipótesis alterna se comprueba la validez de la hipótesis general de investigación, es decir, sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES PARCIALES

- Se concluye que el impedimento para salir y la insolvencia económica fueron la razón principal para la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos - Loreto, dado en el año 2021.
- La Emergencia Sanitaria por el Covid-19 sí ha afectado a las relaciones contractuales de alquileres, toda vez que algunas familias en nuestra ciudad no tienen un ingreso fijo y su ganancia es diaria. Estos son los trabajadores de mercados, supermercados, estudiantes, vendedores ambulantes; y estas personas al perder ese ingreso fijo dificultó para poder reunir el pago para el alquiler. En ese tiempo, se priorizaba que las personas se queden en casa a fin de evitar más contagios y muertes; por lo que a falta de ingresos, se han envuelto en una realidad que nos les permite cumplir con sus obligaciones de pago, lo cual dificultaba y afectaba también a los propietarios del bien, porque al no poder salir y tener a sus inquilinos que no pueden pagar o se retrasaban en los pagos, estos no tenían un ingreso más y había menos dinero para poder costear sus compras.
- Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo por falta de pago en la pandemia, como en la de COVID-19, siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya

sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar y cumplir con dicha obligación.

- El plazo adicional no atenta ni mucho menos afecta el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres, porque la finalidad que cumple este plazo adicional es asegurar en un futuro el pago, toda vez que por la circunstancia desafortunada de la pandemia o situación de desastre, la persona no ha podido cumplir con su obligación, pero ello no quiere decir que no lo hará, solo se amplía el plazo hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación.
- Se concluye que una pandemia, tal como fue la pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.
- Es necesaria la modificación del Artículo 591° del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago. Se tiene de indicar que dicho plazo adicional operaría siempre y cuando se corrobore una situación de desastre por el impedimento de poder realizar normalmente sus labores para obtener sus ganancias, esto puede ser una pandemia, como en el caso de la pandemia de COVID-19, que dejó a muchas personas sin trabajo (trabajadores despedidos para reactivar la economía) y a muchos otros sin poder ir a trabajar en sus puestos que normalmente ocupaban (ejemplo: vendedores ambulantes).

CONCLUSIONES GENERALES

- Se concluye que la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, se debió porque muchas personas que vivían en alquileres no pudieron pagar mensualmente al propietario porque en nuestra ciudad, en los tiempos de COVID-19 no podíamos salir porque nos encontrábamos en aislamiento social, cuarentena y Estado de emergencia, por lo que muchas personas que vivían de ganancias diarias se vieron gravemente perjudicados, trabajadores independientes como abogados litigantes, profesores de ribera, cajeros, trabajadores de tiendas, entre otros trabajos u oficios, se vieron perjudicados para poder pagar al propietario de dicho inmueble. Se puede ver que en este tipo de casos tenemos 3 situaciones para examinar. 1. Es que los inquilinos no plantean quedarse con la casa, sino que lo que buscan es que no los desalojen porque no pueden pagar por las razones anteriormente expuestas. 2. Inquilinos impedidos de pagar por aislamiento social, cuarentena y Estado de emergencia en COVID-19, y viéndose en una situación de desastre. 3. La insolvencia económica de los propietarios de los alquileres, porque al no tener pagos de los inquilinos, pierden un ingreso más para poder solventar sus gastos, más aún si los propietarios solo viven de estos ingresos y no tienen otro fijo.
- Durante la pandemia de COVID-19, muchos inquilinos han experimentado dificultades económicas debido a la disminución de ingresos o la pérdida

de empleo, lo que ha resultado en una falta de pago en el alquiler. En algunos países, las autoridades han implementado medidas de protección para evitar desalojos por falta de pago durante la pandemia. Sin embargo, estas medidas pueden ser temporales y no garantizan una solución a largo plazo para los inquilinos afectados. Además, muchos propietarios también han experimentado dificultades financieras debido a la pandemia y necesitan recibir el alquiler para cubrir sus gastos.

- Por lo tanto, es importante buscar soluciones equitativas y sostenibles para ambas partes, como acuerdos de pago a largo plazo o programas gubernamentales de ayuda para inquilinos y propietarios. También es necesario tener en cuenta las leyes y regulaciones locales sobre el alquiler y los desalojos durante la pandemia de COVID-19.

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

- La situación de la pandemia COVID-19 permitió la configuración de la figura de inejecución de obligaciones. No corresponde resolver el contrato de arrendamiento en caso de que no exista una garantía que fue requisito para la suscripción de dicho acuerdo. Y ante la ausencia de garantía o adelanto, es posible que las partes puedan renegociar las cláusulas contractuales.
- Ante una situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, se deberá otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago.
- Modificar el artículo 591° del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago.
- El desalojo por falta de pago durante la pandemia de COVID-19 es un problema complejo que requiere soluciones equitativas y sostenibles para ambos inquilinos y propietarios. Es importante seguir las leyes y regulaciones locales, y buscar soluciones que ayuden a proteger a las personas y a garantizar la sostenibilidad financiera a largo plazo.
- Se recomienda que durante una situación de desastre como la pandemia COVID-19, mantener registros de todas las conversaciones y correspondencia con el propietario o administrador de propiedades; así como el inquilino no debe ignorar las notificaciones de desalojo; siendo el

caso que si recibe una notificación de desalojo, debe responder y asistir a todas las citas y audiencias programadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alsina, H. (1963). Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercail. En M. Ledesma, *Guia total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Alvarez, J., Neuss, G., & Wagner, H. (1992). *Manual de derecho procesal* (segunda ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Avalos Vidal, K. S., & Egusquiza Alarcon, B. E. (2021). *Las Mipymes Y La Excesiva Onerosidad En El Arrendamiento De Local Comercial Ante La Crisis Sanitaria Por Covid-19 En Comas, En El Año 2020*. Lima, Perú: Universidad Privada del Norte. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28897/Avalos%20Vidal%2C%20Karla%20Sofia%20-%20Egusquiza%20Alarcon%2C%20Bella%20Elizabeth.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cajusol García, N. J. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de Desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la Defensa Posesoria Extrajudicial en materia de Arrendamiento*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Castro, M. (1931). Curso de procedimientos civiles. Tomo III. En M. Ledesma, *Guia total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Buenos aires, Argentina: Biblioteca jurídica argentina.
- Código Civil. (14 de noviembre de 1984). *Decreto Legislativo N° 295*. Perú.

- Código Procesal civil. (4 de marzo de 1992). *Decreto Legislativo N° 768*. Lima, Perú.
- Constitución Política del Perú. ((Const)). *Art. 6, párrafo 3, 29 de diciembre de 1993*. Lima.
- Decreto Legislativo N° 1177. (17 de 07 de 2015). *Diario Oficial El Peruano*. Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-establece-el-regimen-de-promocion-de-decreto-legislativo-n-1177-1264951-1/>
- Enrique Mejía, M. A. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupación precaria, en el Expediente N° 00137-2015-0-0201-SP-CI-01 del Distrito Judicial de Ancash*. Huaraz, Perú: Universidad Católica Los Angeles Chimbote. https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/14519/DESALOJO_SENTENCIA_ENRIQUE_MEJIA_MANUEL_ALEJANDRO.pdf?sequence=4
- Gómez, F. (1992). El proceso civil. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Gijón, España: Fórum S.A.
- Hernández Pérez, K. S. (2022). *(Tesis) Análisis de la vivienda y su relación con la salud a partir de las condiciones de habitabilidad. Caso de estudio: “el confinamiento en México durante la pandemia por la COVID-19”*. Universidad Autónoma de Nuevo León . San Nicolás de los Garza, México: <http://eprints.uanl.mx/>. <http://eprints.uanl.mx/23636/1/1080257007.pdf>
- La Torre Hernández, L. V., & Alvarado Guerra, L. L. (2021). *Circunstancias Jurídicas Que Le Permiten Al Estado Peruano Intervenir En Un Contrato*

Privado De Arrendamiento Durante El Covid-19. Cajamarca, Perú: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1818/Tesis%20-%20Leslie%20La%20Torre%20y%20Leticia%20Alvarado%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Ledezma Narváez, M. (2019). *Guía total de procesos civiles de consulta rápida para el abogado litigante* (Primera ed., Vol. Tomo I). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Ley N° 30201. (27 de 05 de 2014). *Diario Oficial El Peruano*. Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos: <http://www.ipd.gob.pe/images/documentos/normas/general/Ley%20N%2030201.pdf>
- Ley N° 30933. (23 de 04 de 2019). *Diario Oficial El Peruano*. Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1/>
- Lopez Gordillo, J. A. (2022). *Desalojo Por Ocupación Precaria En El Distrito De Villa El Salvador, 2022*. Lima, Perú: Universidad Peruana de las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1952/TESIS%20EN%20WORD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Moreno, M. (1944). Derecho, acción y juicio de desahucio. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Madrid: Revista general de legislación y jurisprudencia, instituto editorial Reus.
- Muñoz, L. (1953). Estudio de las acciones de condena de futuro en el derecho mexicano. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de*

consulta rápida para el abogado litigante. Mexico: Escuela libre de Derecho.

- Osterling, F. (1985). *Inejecución de obligaciones*. <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Inejecucion%20obligaciones%201985.pdf>.
- Palacio, L. E. (1990). *Derecho Procesal Civil* (tercera reimpresión ed., Vol. VI). Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- Palacios Sánchez, J. M., & Rioja Espino, L. A. (2021). *(Tesis) Inejecución de los contratos de arrendamiento a consecuencia de Covid 19 por merced conductiva, Pachacámac, 2020*. Universidad Privada Sergio Bernales. Cañete, Perú: <http://repositorio.upsb.edu.pe/>. <http://repositorio.upsb.edu.pe/bitstream/UPSB/276/1/CACERES%20CHAVEZ%20SILVIA.pdf>
- Pietro, L. (1983). *Derecho procesal civil* (tercera ed., Vol. 2). Madrid, España: Tecnos.
- Real Academia Española. (2021). *Definición de modificación*. Retrieved 09 de 05 de 2022, from <https://dle.rae.es/>: <https://dle.rae.es/modificar>
- Reimundín, R. (1957). *Derecho Procesal Civil*. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Buenos Aires: Viracocha.
- Rioja Bermúdez, A. (16 de 04 de 2020). *La inejecución del contrato de arrendamiento en tiempos del COVID-19*. La Ley: <https://laley.pe/art/9567/la-inejecucion-del-contrato-de-arrendamiento-en-tiempos-del-covid-19>
- Sánchez Marín, A. G., & Huamán García, E. R. (2018). *El desalojo por ocupante precario, tramitado como proceso sumarísimo, resulta ineficaz*.

Lima, Perú: Universidad Privada San Juan Bautista.
<https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/2842907>

- Torres Montenegro, T. (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. *Rev. derecho (Valdivia)*, 32(1), 0718-0950. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502019000100193>

APÉNDICES

APÉNDICE 01. INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTO

1. Datos generales.

1.1. Apellidos y nombres del investigador

1.2. Título de la investigación.

“LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, IQUITOS, LORETO, 2021”.

2. Aspectos de la investigación.

Tabla 32. Informe de opinión de experto

Indicador	Criterio	Calificación			
		Deficiente	Regular	Buena	Excelente
Lenguaje	Entendible				
Objetividad	Mide opinión sin restricciones				
Construcción	Secuencia lógica				
Respuestas	Va del peor escenario al				

	mejor escenario				
Consistencia	Se sustenta teorías				
Tiempo	Agota				

Calificación promedio: _____

(Deficiente, regular, buena, excelente)

Comentarios:

Lugar _____ **y** _____ **fecha:** _____

Nombre y apellidos del experto: _____

APÉNDICE 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, IQUITOS, LORETO, 2021”.

Tabla 33. Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE	METODOLOGÍA
<p>Problema General</p> <p>¿Cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021?</p> <p>Problemas Específicos</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Explicar cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021.</p> <p>Objetivos Específicos</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>La problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, en la Ciudad de Iquitos, Loreto, en el año 2021, fue el impedimento para salir y la insolvencia económica.</p>	<p>Variable independiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desalojo de alquileres por falta de pago en Pandemia <p>Variable dependiente:</p>	<p>Tipo de investigación</p> <p>La investigación será de tipo cuantitativa.</p> <p>Nivel de investigación</p>

<p>1. ¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?</p> <p>2. ¿El otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres?</p>	<p>1. Determinar si resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.</p> <p>2. Determinar el otorgamiento del plazo adicional atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.</p>	<p>Hipótesis Derivadas</p> <p>1. Sí resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre.</p> <p>2. El otorgamiento del plazo adicional sí atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modificación del artículo 591° del Código Procesal Civil. 	<p>La investigación será de nivel correlacional.</p> <p>Diseño de investigación</p> <p>El diseño de la investigación será el no experimental, transeccional.</p> <p>Población</p> <p>La población estará conformada por 15 abogados litigantes.</p> <p>Muestra</p> <p>La muestra estará conformada por 14</p>
---	--	--	---	--

<p>3. ¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?</p> <p>4. ¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?</p>	<p>3. Explicar si la pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.</p> <p>4. Responder si es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.</p>	<p>de los frutos de los alquileres.</p> <p>3. La pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.</p> <p>4. Sí es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil.</p>		<p>abogados litigantes de la Provincia de Maynas.</p> <p>Técnicas de Recolección de Datos</p> <p>La técnica que se empleará en la recolección de datos será la técnica de encuesta.</p> <p>Instrumentos de Recolección de Datos</p> <p>El instrumento que se empleará en la recolección de</p>
--	---	--	--	--

				datos será el Cuestionario.
--	--	--	--	--------------------------------

APÉNDICE 03. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Tabla 34. Instrumento de recojo de información

N°	VARIABLES Y PREGUNTAS	Total mente en desac uerdo	En desac uerdo	Ni de acuerdo ni en desacu erdo	De acuer do	Totalme nte de acuerdo
Desalojo de alquileres por falta de pago en Pandemia						
1	¿El inquilino no se encuentra en la obligación de cumplir con el pago del arrendamiento, y el propietario no puede exigir el cumplimiento del acuerdo bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato y/o ejecutar las penalidades pactadas?					
2	¿Usted tiene conocimiento en cómo afectó la pandemia COVID-19 a la evolución de los desalojos por falta de pago?					
3	¿La pandemia de COVID-19 afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena?					
4	¿Considera que la razón del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago fue por impedimento para salir y la insolvencia económica?					
5	¿El otorgamiento del plazo adicional protegería el derecho que el propietario hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación?					
Modificación del artículo 591° del Código Procesal Civil						

6	¿Es necesario la modificación del Artículo 591 del Código Procesal Civil?					
7	¿Se tendría que flexibilizar el artículo 591 del Código Procesal Civil a efectos de poder establecer un plazo adicional que sea congruente para que el inquilino moroso pueda pagar y no se le desaloje por falta de pago?					
8	¿Es correcto usar la garantía para que cubra el incumplimiento del pago para evitar que el afectado sea desalojado por falta de pago?					
9	¿Debe de existir algún tipo de responsabilidad o cumplimiento a pagar por la demora que el arrendador no ha ocasionado?					
10	¿Resulta beneficioso otorgar un plazo adicional en el desalojo siempre que este se sustente en el impedimento de pago a razón de situación de desastre, ya sea por la naturaleza o intervención humana, si es que se comprueba su situación que le impide pagar relacionado al desastre?					

VI. OBSERVACIONES:

VII. AGRADECIMIENTO:

Gracias por su participación.

APÉNDICE 04. CONSENTIMIENTO INFORMADO

TÍTULO DE LA TESIS:

“LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO DE ALQUILERES POR FALTA DE PAGO CON FINES DE VIVIENDA EN TIEMPOS DE PANDEMIA, IQUITOS, LORETO, 2021”.

OBJETIVO GENERAL:

Explicar cuál fue la problemática del desalojo de alquileres con fines de viviendas en tiempo de pandemia por falta de pago, Iquitos, Loreto, 2021.

RIESGOS Y BENEFICIOS:

Con respecto a los riesgos y beneficios, el estudio no conlleva ningún tipo de riesgo y los participantes contarán con toda la información obtenida del estudio.

CONFIDENCIALIDAD:

El procedimiento de recolección de la información será confidencial y anónimo porque el nombre del participante no será utilizado para otros fines que no sean para la investigación.

TIEMPO REQUERIDO:

El tiempo requerido para la constatación de la aplicación de los cuestionarios serán de 15 minutos aproximadamente por persona.

DERECHO DE RETIRARSE DEL ESTUDIO:

En colaborar, se tiene el derecho de poder retirarse de la investigación en cualquier etapa, pues no habrá ningún tipo de sanción ni represalias por su retiro.

PARTICIPACIÓN VOLUNTARIA:

La participación es estrictamente de manera voluntaria y libre para el estudio.

DECLARACION DE CONSENTIMIENTO

Declaro que he leído y comprendido la información, así como he resuelto mis dudas acerca de las actividades de la investigación, se me ha explicado y me siento satisfecha/o con la información recibida, finalmente doy mi consentimiento de participar en el estudio.

Del participante:

Doy mi consentimiento mediante la firma de este documento: Sí (___) No (___)

Nombre: _____

Firma: _____

Del investigador (a):

Nombre: _____

Firma: _____

Lugar: _____

Hora: _____

Fecha: _____

APÉNDICE 05. APOORTE CIENTIFICO

PROYECTO DE LEY NRO.

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Artículo 591 del Código Procesal Civil regula Limitación de medios probatorios, el cual estipula lo siguiente: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”. Su incumplimiento del pago del alquiler resulta ser uno de los casos más frecuentes en nuestra sociedad y en los órganos jurisdiccionales, pues este incumplimiento es la causal de resolución de contratos de arrendamientos.

La pandemia de COVID-19 ha provocado una serie de desafíos legales y políticos en relación con el desalojo. Evidentemente nuestra legislación no estuvo preparada para prevenir este tipo de supuestos. La pandemia de COVID-19 sí afectó a muchos inquilinos morosos dejándolos en estado de desastre por el impedimento de realizar normalmente sus labores, oficios, profesión u otras formas de obtener ganancias, por el aislamiento social y cuarentena.

En el contexto nacional, los desalojos durante la pandemia de COVID-19 se han convertido en un tema crítico de debate. Algunos países han adoptado medidas específicas para proteger a los inquilinos de los desalojos, como la suspensión temporal de los procedimientos de desalojo, la prohibición de desalojos durante la pandemia, la introducción de medidas de alivio financiero para los inquilinos y la implementación de programas de asistencia para el pago de alquiler. El impacto del COVID-19 en los desalojos han explorado temas como la

prevalencia de los desalojos durante la pandemia, el impacto en la salud física y mental de los inquilinos, y las mejores prácticas para proteger a los inquilinos vulnerables.

El otorgamiento del plazo adicional no atenta contra el derecho que el propietario goza de su propiedad para poseerla o de los frutos de los alquileres.

El presente proyecto de ley tiene la finalidad de establecer de manera excepcional otorgar un plazo adicional para que el inquilino pueda pagar, en caso de corroborarse una situación de desastre como el de la Pandemia del COVID-19. El presente proyecto tiende a asegurar en un futuro el pago, toda vez que por la circunstancia desafortunada de la pandemia o situación de desastre, la persona no ha podido cumplir con su obligación, pero ello no quiere decir que no lo hará, solo se amplía el plazo hasta que el inquilino pueda reunir el dinero suficiente para poder cumplir con dicha obligación.

2. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El impacto de la presente iniciativa legislativa resulta favorable en la medida en que, sin irrogar costo alguno al erario nacional, se preservará y se protegerá los derechos fundamentales para los arrendatarios y arrendadores en los alquileres, protegiendo íntegramente su derecho a la propiedad y la presente modificación otorgará un plazo adicional para que el inquilino pueda pagar, en caso de corroborarse una situación de desastre como el de la Pandemia del COVID-19.

3. IMPACTO EN LA LEGISLACION NACIONAL

La presente iniciativa legislativa ocasionará un gran impacto en la legislación nacional, puesto que al modificarse el presente artículo se otorgará un plazo

adicional para que el inquilino pueda pagar, en caso de corroborarse una situación de desastre como el de la Pandemia del COVID-19.

4. PROPUESTA NORMATIVA

LEY No..... QUE MODIFICA UN PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 591° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente: Modifíquese e incorpórese:

Artículo 1.- Modificación de un párrafo de un artículo al Código Procesal Civil Peruano.

Modifíquese el párrafo del artículo 591° del Código Procesal Civil, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 591°. - Limitación de medios probatorios

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento de plazo, esta es pasible de otorgamiento de un plazo adicional ante situación de desastre, estos sean producidos por naturaleza o por intervención de manos humanas, siempre que se compruebe el estado real de desastre del inquilino moroso. **(Texto que se modifica).**

Comuníquese a la Señora Presidente de la República para su promulgación.

Dado en la ciudad de Lima, a los _____ días del mes de _____ del año 2023.