Universidad Norbert Wiener

FACULTAD DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencia Política

Trabajo de Suficiencia Profesional

"Ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento"

Para optar el Título Profesional de Abogado

Estudiante: Muñoz Anaya, Alexander Román

Identificador ORCID del estudiante: 0000-0002-4054-1616

Asesor: Oruna Rodriguez, Abel Marcial

Identificador ORCID del asesor: 0000-0001-6380-1014

Línea de investigación: Sociedad y Transformación Digital
Sub línea de Investigación: Derecho Civil, Derecho Penal, Derecho Administrativo

Lima-Perú
2023

Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, **Alexander Román Muñoz Anaya** egresado de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "**EJERCICIO DEL DERECHO DE ACCIÓN DE LA CLÁUSULA DE DESOCUPACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**" Asesorado por el docente: Abel Marcial Oruna Rodríguez DNI: 07966332 ORCID: 000-0001-6380-1014 tiene un índice de similitud de VEINTE (20 %) con código verificable oid:14912:243096524 en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.

Alexander Román Muñoz Anaya		Abel Marcial Oruna Rodríguez
FIRMA Y NOMBRE ESTUDIANTE		FIRMA Y NOMBRE DOCENTE

Lima, 21 de julio de 2023

Índice de contenidos

	pág
Carátula	1
Índice de Tablas	3
Dedicatoria	4
Agradecimientos	5
Resumen / Palabras claves	6
Abstract /Keywords	6
I.- Introducción	7
II.- Presentación del caso jurídico	9
III.- Discusión	14
IV.- Conclusiones	15
Referencias	16
Anexos	20

Índice de Tablas

Pág.

Tabla I. Matriz de Categorización o Apriorística 13

Tabla II. Resultados 14

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mis padres Mary y Víctor, por el esfuerzo y apoyo que me demuestran siempre, a mi compañera Jimena por su paciencia y apoyo, a Isis por alegrar la casa cada día, a Amir y Toshi que me acompañan espiritualmente.

.

Agradecimientos:

Agradezco a la vida que me puso las herramientas precisas para vencer todas las dificultades con sabiduría, y así seguir avanzando y hacer realidad este gran sueño.

EJERCICIO DEL DERECHO DE ACCIÓN DE LA CLÁUSULA DE DESOCUPACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

EXERCISE OF THE RIGHT OF ACTION OF THE EXTRAJUDICIAL VACANCY CLAUSE IN LEASE CONTRACTS

Línea de Investigación: Sociedad y Transformación Digital
Sub línea de Investigación: Derecho Civil, Derecho Penal, Derecho Administrativo
Alexander Román Muñoz Anaya, a2023800374@uwiener.edu.pe
Orcid: 0000-0002-4054-1616
Facultad Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Norbert Wiener

Resumen

Debido a la situación económica, algunos arrendatarios no pagan la renta a tiempo teniendo en algunos casos el contrato vencido rechazando desocupar el bien inmueble en posesión, por lo que el arrendador ve vulnerado su derecho como propietario complicándose con la gran demora en los procesos judiciales en materia de desalojo, por la gran carga procesal que existe. Esta investigación tuvo como propósito determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento. La metodología aplicada fue cualitativa de tipo descriptivo, donde se recolectaron datos sin medición numérica, se identificaron los problemas de investigación, los objetivos y se exploró las deficiencias en el conocimiento. Los resultados implican la identificación de un caso de estudio en el que se contrastó la teoría con la posición de diversos autores con respecto a la acción y al contrato. Se concluyó que sí existe influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento y sobre todo en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento, como se vio reflejado en el caso de estudio de Isabel Tobalina.

Palabras clave: Contratos, arrendamiento, desalojo extrajudicial, derecho, inmueble, ocupante precario

Abstract

Due to the economic situation, some tenants do not pay the rent on time having in some cases the expired contract refusing to vacate the property in possession, so the landlord sees his right as owner violated, complicating himself with the great delay in the judicial processes in matters of eviction, due to the great procedural burden that exists. The purpose of this investigation was to determine the influence of the exercise of the right of action of the extrajudicial vacancy clause on lease contracts. The methodology applied was qualitative of descriptive type, where data were collected without numerical measurement, research problems and objectives were identified, and knowledge deficiencies were explored. The results imply the identification of a case study in which the theory was contrasted with the position of various authors with respect to action and contract. It was concluded that there is an influence on the exercise of the right of action of the extrajudicial vacancy clause in lease contracts and especially in the reciprocal benefits of lease contracts, as reflected in the case study of Isabel Tobalina.

Keywords: Contracts, leasing, eviction, law, real state, precarious occupant

I.- Introducción

En Estados unidos los desalojos han aumentado en más del 30 % hacia este año y muchos de ellos comienzan a extenderse por más de meses, se podría decir que, hasta años, para que se vean procesados en las cortes (Casey, 2021).

En Alemania, muchos propietarios dejan los avisos de terminación en el buzón del inquilino sin ningún cargo de recibido, lo que también se presentaría en el tribunal como prueba de

recepción del aviso, las empresas inmobiliarias a menudo no incluyen un poder notarial original del propietario, por lo que un rechazo inmediato de la terminación por parte del inquilino puede llevar a la invalidez de la terminación, mientras e inquilino se comporte correctamente, hay pocas oportunidades para que el propietario rescinda el arrendamiento que se ha celebrado a través de un contrato indefinido. La práctica demuestra que muy pocos despidos cumplen los estrictos requisitos formales y, por lo tanto, a menudo son ineficaces (Kopinski & Ramm, 2022).

En Italia las disposiciones reglamentarias permiten a los jueces indicar plazos que oscilan entre un mínimo y un máximo, por lo que no se puede predecir las indicaciones concretas del magistrado individual. Aún peor es la fase ejecutiva, que sigue a la validación del desalojo, y está dirigida a la recuperación material de la propiedad, y existen diferencias significativas en el tiempo entre las diversas áreas del país, y debe tenerse en cuenta la sobrecarga de los procedimientos de desalojo en los tribunales ubicados en distritos con alta densidad de población como, Turín, Milán y Lodi (SoloSfratti, 2017).

En la capital mexicana, los desalojos se incrementaron en más de un 20% debido a que muchos arrendatarios se quedaron sin trabajo y no pudieron pagar el arrendamiento (Delgadillo, 2022).

Colombia tiene como problema principal la crisis que existe dentro del sistema judicial, y esto se refleja en el tiempo que dilatan los procesos judiciales, la corrupción, la falta de justicia efectiva, la demora en asuntos relacionados a controversias y esa inseguridad jurídica que crea ciertas dudas acerca de beneficios que esperan ciertas compañías y personas, en relación con las mejoras y crecimiento, así también como garantizando y cumpliendo todo lo estipulado dentro de los contratos en proyectos de inversión privada. (Sastoque & Culma, 2020)

En Argentina hasta el año 2019, los juicios de desalojo se demoraban más de siete meses en resolverse. Hoy en día, las trabas administrativas, extienden el proceso a aproximadamente dos años, siendo así 24 meses en que los arrendadores no perciben alguna remuneración y tampoco cuentan con su inmueble para alquilarlo otra vez, lo que empeora la situación del mercado inmobiliario, y esa demora que toma un proceso de desalojo, agregado la nueva legislación de arrendamiento, pone en alerta a los arrendatarios quienes finalmente deciden dejar de arrendar y prefieren vender la propiedad. (Soriano, 2021)

En Perú 1 de cada 4 arrendatarios es moroso y el 30% se queda en el inmueble sin pagar, en su mayoría son adultos mayores que buscan una pensión para poder vivir, señaló el abogado en el programa RTV Economía (La República, 2019).

Como diagnóstico de esta investigación se indica que existe la intención de que el inquilino abandone la vivienda y para ello hay que considerar que ese arrendatario no puede ser desalojado de cualquier forma y hay que recurrir a la vía legal, de no hacerlo podría conllevar

a multas innecesarias e inclusive demandas y finalmente extendiendo la estadía de aquel inquilino (Inmuebles24, 2022).

En cuanto al pronóstico se puede ver claramente que los juicios significan futuros procesos que pueden ir desde el aporte de pruebas del que exige la desocupación del inmueble, así como también puede ser el aval de un juez, quien con su jurisprudencia determinará si el juicio y el desalojo son procedentes, así lo menciona Leonardo González, analista inmobiliario del Real Estate de Propiedades.com (El Financiero, 2022).

Este tema es importante porque refleja un fenómeno jurídico criticado por la sociedad. El derecho regula las relaciones sociales y genera atención por parte de la comunidad. A través de la investigación jurídica, se vela por la adaptación del derecho a la sociedad que ordena, con el optimismo de que el cambio social aporte mejoras jurídicas y viceversa y así mismo su importancia radica en investigar el derecho, porque siempre es mejor pensar antes de actuar y no lo contrario (González, 2020).

En la actualidad, tanto la libertad como la soberanía se originan en el conocimiento, y tiene como herramienta fundamental a la ciencia, la cual se afronta a la ignorancia y así se incrementa la capacidad de resolver conflictos (Ruiz, 2010).

Respecto de la justificación teórica, según Bavaresco (2001), la definición de concepto menciona la noción del manejo de las variables, donde estas son aceptadas y se saca del autor que se ha revisado para la investigación. En líneas generales, describe conceptualmente lo que se quiere evaluar como variable. (Artigas & Robles, 2010). En relación con la justificación teórica, aclara conceptos y nos lleva a la noción de doctrina referente al tema de investigación. (Álvarez, 2020)

La teoría sistematiza la noción acerca de una realidad o fenómeno, noción que diversas circunstancias se dispersa y no se encuentra planificado, otra justificación de la teoría que está muy vinculada con la explicación es la predicción, es decir, se realizan inferencias a futuro para saber cómo se desarrollarían ciertos fenómenos en diferentes circunstancias. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006)

Para Bernal (2010), se aplica una justificación práctica cuando el progreso de la investigación soluciona un problema, o propone algún método para resolverlo, usualmente los estudios de investigación cuentan con una justificación práctica, debido a que detallan y describen alguna dificultad o problema, y se proponen estrategias dar una solución real.

Según Cerda (2000), se analiza la metodología desde el razonamiento utilizado de la examinación de los métodos, grupo de aspectos que se aplica en el transcurso de la investigación. Por ende, es común mencionar a la metodología como esa agrupación de aspectos funcionales que son esenciales para la elaboración de un estudio. (Bernal, 2010)

Se traza la siguiente pregunta como problema general de investigación: ¿de qué manera influye el ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento? y como problemas específicos: ¿de qué manera influye el acto

discrecional del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento?; ¿de qué manera influye la situación jurídica del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento?; y, ¿de qué manera influye el ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento?

Se plantea el siguiente objetivo general: determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; y, como objetivos específicos: determinar la influencia del acto discrecional del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; determinar la influencia de la situación jurídica del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; y, determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento.

II.- Presentación del caso jurídico

2.1.- Antecedentes

En concordancia con las tesis internacionales, en Chile, Cortés (2020), tiene como propósito analizar y evaluar las normas que rigen los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos para su actualización y mejora, y concluye que las falencias en los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento, se debe a la multiplicidad de procedimientos, formalismos, y carencia de mediación.

Valencia (2021) en la tesis que sustentó ante la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, tiene como objetivo clasificar el desalojo y detallar de forma concisa el proceso a seguirse en cada uno de estos y así hacer efectiva la resolución final que haya sido emitida por la autoridad jurisdiccional, administrativa facultada, o por un árbitro, y concluye que ningún particular puede hacerse justicia por mano propia, es decir desalojar al precario por sus propios medios, por lo que es entonces la autoridad judicial la que tiene el poder de ejercer coacción para que se cumplan las obligaciones reciprocas.

Según Molina (2017), en su tesis sustentada en la Universitat Rovira i Virgili de España, propone una normativa que funcione, la cual sería imprescindible para mejorar la problemática del arrendamiento que existe en el mercado europeo, y concluye que es necesario reformar el mercado de alquiler español para poder corregir las disfunciones existentes en la actualidad, volver al alquiler una herramienta funcional para facilitar el acceso a vivienda de los ciudadanos y así superar la tendencia pendular de la legislación sobre arrendamiento urbano para conseguir un equidad real de derechos y obligaciones de los contratantes.

En relación con tesis nacionales, Cajusol (2018) en su tesis de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo, tiene el propósito de analizar los procesos de desalojo regulados en la legislación peruana, así mismo concluye que, en Perú, los procesos de desalojo se regulan en el Código Procesal Civil, asimismo la Ley 30201 y finalmente el Decreto Legislativo 1177, no contribuyen de forma positiva la protección del arrendador ya que no puede recuperar su bien en un tiempo prudente, deviniendo así controversias que solo se resuelven en vía judicial, y debido a eso la carga procesal se incrementa innecesariamente.

Para Vega (2017) en la tesis que sustentó para el grado de maestro, tiene como objetivo analizar el cuarto pleno casatorio civil en relación con el desalojo y usucapión, así pues, concluye que el Cuarto Pleno Casatorio lejos de facilitar una solución de las controversias que ocasiona el desalojo y la prescripción adquisitiva, irónicamente genera sentencias contradictorias atropellando así el principio de predictibilidad.

Para Chávez (2008) en su tesis que trata sobre el Desalojo y su proceso por causal de vencimiento de contrato, presentada en la Universidad Mayor de San Marcos, tiene como objetivo analizar las condiciones que dilatan los desalojos por causal de contrato vencido y concluye que los juzgados peruanos demoran por actuación omisiva de los jueces, factores administrativos y presupuestarios, cargas excesivas y falta de equipos óptimos.

2.2.- Fundamento del tema elegido

Para la primera categoría denominada Derecho de Acción, se sustenta con la Teoría de la Acción de Chiovenda (1935), por el cual se considera a la acción como un acto discrecional, que crea una condición necesaria de ley que influye en una situación jurídica, la acción es un derecho autónomo que procura el bien garantizado por la ley y existe en sí en forma empírica, y busca descubrir su realidad material y objetiva. (Daza, 2009)

En cuanto a la primera subcategoría denominada acto discrecional según Dromi (1985); tiene lugar cuando la ley deja a libre criterio la decisión de contenerse o proceder, o en qué circunstancia proceder o cómo proceder, lo mismo pasará cuando la ley de la libertad de actuar ya sea por provecho, menester, igualdad, razonabilidad, exigencia de interés u orden público. (Sánchez, s.f.)

En cuanto a la segunda subcategoría señalada como situación jurídica, la posición de Bonnecase (s.f.); define a esta como la manera de ser ante una norma, situación que pone a favor o desventaja la normativa de un sistema legal y le otorga privilegios y obligaciones propias al desempeño de esa institución. (Enciclopedía Jurídica, 2020)

Sobre la segunda categoría denominada Contrato, orientada en la Teoría del Contrato de Messineo (1968), indica que existen características comunes a todos los contratos que gozan de naturaleza y estructura. Cada contrato sirve para determinar las reglas de estos mismos, como los contratos onerosos. Un contrato en particular se regula por normas que definen su contenido, estas deben aplicarse al pie de la letra para que se pueda tener su completa

disciplina, y se debe tener presente las normas jurídicas adjudicables a todos los contratos, las reglas propias de contratos con prestaciones recíprocas, contratos conmutativos, contratos de ejecución continuada, etc.; y, por último, las reglas exclusivas del contrato de locación. Así, al analizar un contrato en específico, se deberán tener en cuenta las reglas comunes y propias a los distintos grupos de contratos. (Orrego, 2015)

Sobre la primera subcategoría denominada contenido, según Lafaille (1918) el contenido de un contrato es un acto jurídico bilateral, causado, con contenido patrimonial, que regula los derechos de los contratantes. (Cabrera, 2014)

Sobre la segunda subcategoría denominada normas jurídicas, según Von Wrigth (1951), las normas jurídicas se determinan por su carácter, que clasifica la prescripción de determinadas acciones como obligatorias, impedidas, optativas o aceptadas. (Cárdenas, 2010)

Sobre la tercera subcategoría denominada prestaciones recíprocas, según Ortiz (2021); son vínculos jurídicos, en cuya virtud una de las partes contratantes con calidad de acreedor, puede compeler a la otra parte con calidad de deudor, la realización de una conducta, denominada obligación o prestación que radica básicamente en dar, hacer o no hacer.

2.3.- Aporte y desarrollo de la experiencia

Esta investigación tiene enfoque cualitativo, porque se recolectaron datos sin medición numérica, los cuales resultan ser trascendentales para establecer un problema de estudio, también los objetivos, así mismo permite formular preguntas, justificar, y explorar defectos en el conocimiento; una investigación cualitativa en relación con el contexto procura entender los fenómenos, examinándolos a partir del criterio de los que participan en su espacio puro. (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018)

Yin (2009), menciona al estudio de caso como la investigación experimental de un acontecimiento, donde se utilizan múltiples métodos de recopilación de datos, ya que implica un estudio en profundidad de un fenómeno. Cabe señalar que un estudio de caso no es igual a un procedimiento de acumulación de datos, sino una estrategia de investigación o diseño para estudiar una unidad social. (Priya, 2019).

Según McCombes (2022), el diseño descriptivo procura describir con precisión y sistemáticamente una población, situación o fenómeno, también absuelve preguntas como de qué, dónde, cómo y cuándo, mas no preguntas de por qué. Para este diseño se puede utilizar diversidad de métodos de investigación para una variable o más, pero en una investigación experimental, el investigador no manipula ninguna variable, sólo las mide y observa.

El presente estudio del caso permitió al autor adquirir conocimientos en materia contractual inmobiliaria, al analizar tanto la constitución como el código civil para que las partes

contratantes se puedan proteger y a su vez, garanticen la legalidad, por lo que todo contrato que involucre una contraprestación importante debe ser por escrito y notariado.

En cuanto al orden cronológico, el proceso se inició con fecha 02 de febrero de 2023 se interpuso una demanda de desalojo contra Mercedes Jaramillo Lazo, ante el Juzgado de Paz Letrado de Lima, sede Miraflores.

El 23 de marzo de 2023 se presenta un escrito ante el juzgado de Paz Letrado para que se califique y admita la demanda al haberse excedido los plazos establecidos de acuerdo con ley.

El 28 de marzo de 2023, es admitida la demanda para tramitarse en proceso especial, y el 3 de mayo de 2023, se cursa notificación a la parte demandada para que tome conocimiento del proceso.

El problema de este caso radica en la arrendataria que se muestra renuente ante la petición de la arrendadora, de desocupar y entregar el inmueble arrendado, debido a que no se cumplió con el pago de tres meses de renta y el contrato se encuentra vencido.

Se procedió a analizar el contrato de arrendamiento, en el cual se identificó que existía una cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, por lo que se inició la demanda.

Este caso estuvo a cargo del abogado Víctor Hugo Pacheco Castillo y el practicante de derecho Alexander Róman Muñoz Anaya, que asistió en la revisión, análisis y solución de este, encontrando soluciones guiándonos en la Constitución Política, el Código Civil y el Código Procesal Civil.

Tabla I

Matriz de categorización o apriorística

Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categorías	Sub categorías	Metodología
¿De qué manera influye el ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento?	¿De qué manera influye el acto discrecional del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento? ¿De qué manera influye la situación jurídica del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en	Determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento.	Determinar la influencia del acto discrecional del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento. Determinar la influencia de la situación jurídica del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento. Determinar la influencia del	Derecho de acción *Contratos*	Acto discrecional Situación jurídica Prestaciones recíprocas	Enfoque cualitativo Método/diseño Descriptivo Técnica Estudio de caso y búsqueda de información a través de literatura Instrumento Guía de caso Escenario de estudio: Demanda de desalojo derivado de clausula de allanamiento

	los contratos de arrendamiento? ¿De qué manera i influye el ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento?	ejercicio del derecho de acción en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento.	por causal de vencimiento de contrato EXP.00566-2023-0-1809-JP-CO-05

Fuente: Elaboración propia (2023)

Presentación del reporte de caso jurídico

Es el caso de Isabel Tobalina (arrendadora) que demanda a Mercedes Jaramillo Lazo (arrendataria), por desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, cláusula que tendría influencia, ya que permitiría actuar de forma inmediata.

La arrendadora a criterio discrecional acciona en contra de la arrendataria, por desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, a su vez por incumplimiento de pago de renta de octubre, noviembre, diciembre de 2022 y enero del 2023.

La arrendadora al encontrarse en esta situación jurídica actúa conforme al artículo 5° de la ley 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil. Cuando la demanda haya sido admitida, se notificará al demandado, para que demuestre que tiene un contrato vigente o la cancelación de deuda en un plazo de seis días, terminado el plazo, de no acreditarse la vigencia o cancelación de deuda, se ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, según el artículo 593 del C.P.C.

De esta manera, queda evidenciada la influencia del ejercicio de derecho de acción en las prestaciones recíprocas, ya que con fecha 26 de junio del 2021, ante notaría, las partes intervinientes del contrato se acogieron a la cláusula de allanamiento a futuro conforme lo indica la cláusula décimo-octava del mencionado contrato, la arrendataria debe desocupar el inmueble por incumplimiento o término del contrato.

Tabla II

Resultados

Objetivos	Resultados
Determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento.	En el caso de Isabel Tobalina (arrendadora) que demanda a Mercedes Jaramillo Lazo (arrendataria), por desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato. En donde, la existencia de una cláusula de desocupación extrajudicial en el contrato de arrendamiento tendría influencia, ya que permitiría actuar de forma inmediata sin la necesidad de recurrir a la intervención de un juez.
Determinar la influencia del acto discrecional del ejercicio	La arrendadora a criterio discrecional acciona en contra de la arrendataria, por desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de

del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento.	contrato, a su vez por falta de pago correspondiente a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2022 y enero de 2023.
Determinar la influencia de la situación jurídica del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento.	La arrendadora al encontrarse en esta situación jurídica actúa conforme al artículo 5° de la ley 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil. Una vez admitida la demanda, el juez notificará al demandado, para que en seis días acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de deuda, vencido el plazo, si no se acredita la vigencia o cancelación de deuda, el Juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del C.P.C.
Determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción en las prestaciones recíprocas de los contratos de arrendamiento.	Queda evidenciada la influencia del ejercicio de derecho de acción en las prestaciones recíprocas, ya que con fecha 26 de junio del 2021, ante notaría, las partes intervinientes del contrato se acogieron a la cláusula de allanamiento a futuro conforme lo indica la cláusula décimo-octava del mencionado contrato, la arrendataria debe desocupar el inmueble ya sea por incumplimiento o vencimiento del contrato.

Fuente: Elaboración propia (2023)

III.- Discusión

En referencia al objetivo general de la investigación, que es determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento. en la primera categoría, tenemos la posición de Chiovenda (1935) ; que considera la acción; como un acto discrecional, que da vida a la condición necesaria de ley que puede influir en una situación jurídica, posición que vinculada a la teoría del contrato de Messineo (1968); que indica que el contrato sirve para establecer las normas que definan el contenido de estos mismos, por cuanto las cláusulas que se pacten en un contrato se deben respetar al pie de la letra; lo que se evidencia en el caso de Isabel Tobalina, donde, la existencia de una cláusula de desocupación extrajudicial en el contrato de arrendamiento tendría influencia, ya que permitiría actuar de forma inmediata sin la necesidad de recurrir a la intervención de un juez.

En cuanto al primer objetivo específico que es determinar la influencia del *acto discrecional* del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; en el que se estudia la primera subcategoría, que es el acto discrecional, donde la ley deja a libre criterio el obrar o abstenerse en una situación jurídica, según lo indica Dromi (1985); de manera que, se aprecia el vínculo de las teorías de la acción y de contrato, con el caso de Isabel Tobalina, que actúa a criterio potestativo de hacer ejercicio de la cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato.

En cuanto al segundo objetivo específico que es determinar la influencia de la *situación jurídica* del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; en el que se estudia la segunda subcategoría denominada situación jurídica que se entiende como la manera de ser de cada uno frente a una regla de derecho según lo indica Bonecase(s.f.), se evidencia en el caso de Isabel Tobalina que existe relación entre la teoría de la acción, y la del contrato y sobre todo con el acto discrecional,

debido a que la demandante actúa potestativamente al ver que las reglas de derecho se vulneran.

En cuanto al tercer objetivo específico que es determinar la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en las *prestaciones recíprocas* de los contratos de arrendamiento en el que se estudia la tercera subcategoría que son las prestaciones recíprocas que según Ortiz (2021) son vínculos jurídicos en cuya virtud una de las partes contratantes, con calidad de acreedor, puede compeler a la otra parte con calidad de deudor, la realización de una conducta, denominada obligación o prestación que radica básicamente en dar, hacer o no hacer, lo que se evidencia en este caso que el contrato de arrendamiento que con fecha 26 de junio del 2021, ante notaría, las partes intervinientes del contrato se acogieron a la cláusula de allanamiento a futuro conforme lo indica la cláusula décimo-octava del mencionado contrato, la arrendataria debe desocupar el inmueble ya sea por incumplimiento o vencimiento del contrato.

IV.- Conclusiones

Primera. Se ha determinado la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento; en virtud que la teoría de la acción de Chiovenda (1935); y la teoría del contrato bajo la óptica de Messineo (1968), permiten comprobar el objetivo general de esta investigación aplicado al caso de Isabel Tobalina, en contra de Mercedes Jaramillo Lazo, por desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato.

Segunda. Se ha determinado la influencia del *acto discrecional* del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento, porque en el caso de estudio de Isabel Tobalina, se contrasta la teoría de la acción de Chiovenda (1935) y la posición de Dromi (1985), lo que ha permitido corroborar el primer objetivo específico de esta investigación, con el caso de Isabel Tobalina, que actúa a criterio potestativo al hacer ejercicio de la cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato.

Tercera. Se ha determinado la influencia de la *situación jurídica* del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en los contratos de arrendamiento, porque el caso de estudio se refleja en la teoría de Chiovenda (1935); y la posición de Bonnecase (s.f), que ha permitido corroborar el segundo objetivo específico de esta investigación del caso de Isabel Tobalina, que al haberse vencido el contrato y falta de pago de la renta, se origina una situación jurídica donde el arrendatario debe desocupar el inmueble, y al no realizarse esta figura, se crea el escenario perfecto para aplicar el derecho de acción.

Cuarta. Se ha determinado la influencia del ejercicio del derecho de acción de la cláusula de desocupación extrajudicial en las *prestaciones recíprocas* de los contratos de arrendamiento, ya que, en el caso de estudio de Isabel Tobalina, en base a la teoría de Messineo (1968) y la

posición de Ortiz (2021), ha permitido corroborar el tercer objetivo específico de esta investigación que Isabel Tobalina tiene un contrato de arrendamiento con una cláusula que indica la obligación de pago de renta mensual y así también menciona que el arrendador se obliga a entregar el bien por el plazo que estipule el contrato.

Quinta. Finalmente, mencionamos que hemos tenido como limitación, el no poder acceder a información en otros idiomas y bases de datos restringidas como algunos repositorios de universidades privadas, por lo que es recomendable que continue el estudio y valoración de este tema y sobre todo el de la subcategoría de *situación jurídica*, porque así existirá un mejor entendimiento de lo que refiere y conlleva.

Referencias

Álvarez, A. (2020). Justificación de la investigación. *Universidad de Lima*. https://hdl.handle.net/20.500.12724/10821

Artigas, W. y Robles, M. (2010). Metodología de la investigación: Una discusión necesaria en Universidades Zulianas. *Revista Digital Universitaria UNAM*, 11 (11). https://revista.unam.mx/vol.11/num11/art107/art107.pdf#:~:text=La%20justificaci%C3%B3n%20te%C3%B3rica%20es%20con%20respecto%20a%20los,sociedad%20o%20comunidad%20en%20las%20cuales%20se%20desarrollan.

Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. Pearson Educación. https://drive.google.com/file/d/1-3wqx7vGGCn6O4FxMPkzKwl5E4tByYXX/view

Cabrera, O. (2014). *Teoría de los contratos: civiles y comerciales*. DyD. https://drive.google.com/file/d/19USbClkzbLkzBvTTegUNks_PIrTM48OO/view

Cajusol, N. (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* [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de tesis USAT. http://hdl.handle.net/20.500.12423/1558

Cárdenas, J. (2010). Normas Jurídicas. En la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (eds.), *Introducción al estudio del Derecho*. (pp.98). Nostra Ediciones. https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3260/7.pdf#:~:text=Introducci%C3%B3n%20al%20estudio%20del%20derecho%2096%20Una%20importante,en%20definitiva%2C%20el%20concepto%20central%20del%20de-%20recho.

Casey, M. (2021). Desalojos comienzan a aumentar en EEUU. *Los Angeles Time*. https://www.latimes.com/espanol/eeuu/articulo/2021-12-15/desalojos-comienzan-a-aumentar-en-eeuu

Chávez, J. (2008). Proceso de desalojo por vencimiento de contrato. [Tesis de magíster, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. https://es.scribd.com/document/210918937/Tesis-Desalojo-pdf#

Cortés, L. (2020). *Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Análisis y propuestas*. [Tesis de Magíster, Universidad de Chile]. Repositorio de UCHILE. https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178042

Daza, M. (2009). La teoría chiovendiana de la acción según Michele Taruffo. *Derecho Público*. https://derechopublicomd.blogspot.com/2009/11/consideraciones-sobre-la-teoria.html

Delgadillo, V. (2022). Urge una legislación en México que aborde los desalojos forzosos y que limite la expulsión de los más pobres. *El País*. https://elpais.com/planeta-futuro/seres-urbanos/2022-11-07/urge-una-legislacion-en-mexico-que-aborde-los-desalojos-forzosos-y-que-limite-la-expulsion-de-los-mas-pobres.html

El Financiero. (2022). *Desalojo de vivienda*. https://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/2022/10/23/recibiste-una-orden-de-desalojo-de-vivienda-esta-podria-ser-la-razon/

Enciclopedia Jurídica. (2020). *Teoría de las situaciones jurídicas abstractas y concretas*. http://www.enciclopedia-juridica.com/d/teor%c3%ada-de-las-situaciones-jur%c3%addicas-abstractas-y-concretas/teor%c3%ada-de-las-situaciones-jur%c3%addicas-abstractas-y-concretas.htm#:~:text=Teor%C3%ADa%20de%20las%20situaciones%20jur%C3%ADdicas%20abstractas

González, J. (2020). Virdzhiniya Petrova Georgieva: la investigación jurídica (orientaciones para un estudiante). *Revistas del IIJ*. https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/hechos-y-derechos/article/view/14764/15794#:~:text=6%29%20%C2%BFPor%20qu%C3%A9%20es%20importante%20investigar%20el%20derecho%3F,de%20la%20comunidad.%20Podemos%20verlo%20como%20un%20cuchillo.

Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2006). *Metodología de la investigación.* Mc Graw Hill. https://drive.google.com/file/d/0B7gC0vup46j2TUh2T2FjR1V2WVk/view?resourcekey=0-D7WWUB9D_0ffpl-FZjUqyw

Hernández-Sampieri, R. y Mendoza. C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixtas.* Mc Graw Hill Education. https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/?p=2612

Inmuebles24. (2022). *Desalojo de vivienda en México: 5 Claves para actuar de inmediato*. https://www.inmuebles24.com/noticias/sabias-que/desalojo-de-vivienda-en-mexico-cinco-claves/

Kopinski, F. & Ramm, M. (2022). Demanda de desalojo: lo que necesita saber sobre el proceso, la duración y los costos. *ANWALT.DE*. https://www.anwalt.de/rechtstipps/raeumungsklage

La República. (2019). *Inquilinos morosos: el 70% de arrendatarios se va del inmueble sin pagar*. https://larepublica.pe/economia/2019/08/20/inquilinos-morosos-el-70-de-arrendatarios-se-va-de-la-casa-sin-pagar

McCombes, Shona. (2022). Descriptive Research Design: Definition, Methods & Examples. Scribbs, https://www.scribbr.co.uk/research-methods/descriptive-research-design/

Molina, E. (2017). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo.* [Tesis Doctoral, Universitat Rovira I Virgili]. https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/461049/TESI.pdf?sequence=1

Orrego, J. (2015). *Teoría General del Contrato*. https://www.academia.edu/31085139/TEORIA_GENERAL_DEL_CONTRATO_1

Ortiz, A. (2021). *Manual de obligaciones*. Editorial Temis S.A. https://books.google.com.mx/books?id=5eBYEAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Priya, A. (2019). Case Study Methodology of Qualitative Research: Key Attributes and Navigating the Conundrums in Its Application. *Sage Journals*. https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0038022920970318

Ruiz, J. (2010). Importancia de la investigación. *Revista Científica*, 20 (2). http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0798-22592010000200001

Sánchez, J. (s.f.). *El acto discrecional: principios que lo rigen y su jerarquía*. https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2396/24.pdf

Sastoque E. y Culma, A. (2020) Los retos del sistema judicial en Colombia. *Razón Pública*. https://razonpublica.com/los-retos-del-sistema-judicial-colombia/

SoloSfratti. (2017). *¿Cuánto dura un desalojo?* https://solosfratti.it/quanto-dura-uno-sfratto/

Soriano, M. (2021). Los juicios de desalojo tardan hasta tres años en resolverse. *La Nación*. https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/denuncian-que-los-juicios-tardan-hasta-tres-anos-en-resolverse-nid07072021/

Valencia, F. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador.* [Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio académico UCSG. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17506/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-756.pdf

Vega, C. (2017). *El desalojo y la usucapión bajo el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema (2011-2014) como posibles pretensiones acumulables.* [Tesis de Maestría, Universidad de San Martín de Perres]. Repositorio académico USMP. https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/3455

Anexo 1. Documento que sustenta el estudio de caso



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Consta por el presente documento el contrato de Arrendamiento de Inmueble que suscriben:

- De una parte, **ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA**, identificado con D.N.I. N° 07712697 con domicilio señalando en Jr. AricaN°399, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima;a quien en adelante se les denominará como "**LA ARRENDADORA**", y, de la otra parte,

- **MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO**, identificada con D.N.I. N° **42260091**, de nacionalidad peruana, con domicilio en Jr. Ignacio Merino N° 626, Dpto. 701, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima,a quien en adelante se la denominará "**LA ARRENDATARIA**".

Cada vez que se desee hacer referencia en forma conjunta a **LA ARRENDADORA** y a **LA ARRENDATARIA** en el presente Contrato, se les denominará como las "Partes" o en forma individual a cada una de ellas e indistintamente, como la "Parte".

El Contrato se celebra de acuerdo con los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

LA ARRENDADORA es propietario de los siguientes inmuebles: Departamento 402 - Duplex ubicado en Av. Mariscal La Mar N° 271, Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima y del Estacionamiento Nro. 4 – Simple, ubicado en Av. Mariscal La Mar N° 275, Urbanización Santa Cruz, Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya área, medidas perimétricas y demás características corren debidamente inscritas en las partidas electrónicas N° 12116093 y N °12116084 respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima(a dichos inmuebles, en lo sucesivo, se les denominará únicamente como **EL INMUEBLE**);y los bienes muebles que se detallen en el Anexo 1 - Inventario

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

2.1. Por el presente Contrato, **LA ARRENDADORA** arrienda **EL INMUEBLE** a favor de **LA ARRENDATARIA** en los términos pactados en este documento.

EL INMUEBLE será destinado única y exclusivamente como vivienda.**LA ARRENDATARIA** se obliga a no dar un uso distinto al aquí establecido a **EL INMUEBLE** salvo que cuente para ello con la autorización expresa y por escrito de **LA ARRENDADORA**.

2.2. Por su parte, **LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar a **LA ARRENDADORA** la renta de acuerdo con los términos y condiciones pactados en la Cláusula Tercera.

TERCERA: RENTA Y FORMA DE PAGO

3.1. El importe de la renta mensual que **LA ARRENDATARIA** deberá pagar a **LA ARRENDADORA** por el arrendamiento de **EL INMUEBLE** materia de este Contrato ascenderá a la suma de **S/2300.00** (Dos mil trescientos con 00/100 soles).

3.2. El pago de la renta mensual se efectuará por mes adelantado, debiendo efectuarse en los primeros 5 días de cada mes. A la firma del presente Contrato de Arrendamiento **LA ARRENDATARIA** entregará a **LA ARRENDADORA** el importe de S/. 2300.00 (Dos mil trescientos y 00/100 Soles) correspondiente al primer mes de renta, mediante depósito en la cuenta corriente que a continuación se detalla.

El pago de la renta deberá ser realizado por **LA ARRENDATARIA** en la Cuenta de Ahorros en Moneda Nacional No. 192-10651480-0-69, con CCI 00219211065148006931, abierta en el Banco de Crédito del Perú, debiendo remitir **LA ARRENDATARIA** a **LA ARRENDADORA**, las constancias de depósito dentro de un plazo no mayor a dos días hábiles de realizado el pago.

RIA FLORES ALVAN
La Marina 3129 - San Miguel
Telf.: 573-4524 / 573-5676

3.3. Cualquier retraso en el pago de la renta mensual, constituirá en mora automáticamente a **LA ARRENDATARIA** quien deberá pagar intereses compensatorios y moratorios calculados con la tasa máxima permitida por la legislación vigente.

De igual forma, **LA ARRENDATARIA** autoriza expresamente a **LA ARRENDADORA** para, previo a INFOCORP o a cualquier otra entidad que haga sus veces, en caso **LA ARRENDATARIA** incumpla cualquiera de las obligaciones dinerarias a su cargo derivadas del Contrato, quedando **LA ARRENDADORA** totalmente liberada de cualquier responsabilidad por ello.

CUARTA: GARANTÍA

4.1. **LA ARRENDATARIA** entregará a **LA ARRENDADORA**, en calidad de depósito en garantía, una suma ascendente **S/ 4600.00** (Cuatro mil seiscientos y 00/100Soles), en respaldo del cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el primero de los nombrados. Esta suma permanecerá invariable durante todo el plazo de vigencia del presente Contrato, no generándose interés alguno a favor de **LA ARRENDATARIA**. .Dicha garantía será entregada de la siguiente forma:

4.1.1 50% inicial al momento de la suscripción del presente documento.
4.1.2 50% restante a los 30 días de la firma del presente documento.

4.2. **LA ARRENDADORA** se obliga a devolver la garantía descrita en el numeral 4.1precedente, a **LA ARRENDATARIA**, sin intereses ni concepto adicional alguno dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha de restitución de **EL INMUEBLE** siempre que se haya verificado previamente: (i) el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de **LA ARRENDATARIA**; y, (ii) la devolución de **EL INMUEBLE**, en buen estado de conservación tal y como fue entregado a **LA ARRENDATARIA**, sin más deterioro que el ocasionado por el uso diligente y ordinario.

4.3. La garantía pactada en la presente cláusula tiene por finalidad garantizar a **LA ARRENDADORA** el cumplimiento de todas las obligaciones de **LA ARRENDATARIA** establecidas en el Contrato.

No obstante lo anterior, durante la vigencia del Contrato, **LA ARRENDADORA**, de considerarlo oportuno, podrá aplicar la garantía al pago de la reparación de los daños materiales que se pudieran ocasionar a **EL INMUEBLE** y a sus instalaciones y equipamiento que sean de responsabilidad de **LA ARRENDATARIA**, siempre que, de manera previa, (i)**LA ARRENDADORA** haya solicitado por escrito a **LA ARRENDATARIA** la reparación de estos daños, otorgándole un plazo de cinco días calendario para su realización; y, (ii) **LA ARRENDATARIA** no haya cumplido con esta reparación en el plazo otorgado. Queda establecido por las partes que **LA ARRENDATARIA** podrá solicitar la ampliación del plazo establecido en el presente párrafo en atención a la naturaleza y/o complejidad de la reparación, quedado dicha decisión a discrecionalidad de **LA ARRENDADORA**.

4.4. El importe de la garantía no constituye limitación alguna en el derecho de **LA ARRENDADORA** de exigir el pago de cualquier suma o reparación que le corresponda conforme al presente Contrato, lo cual deberá ser debidamente comunicado mediante carta notarial a **LA ARRENDATARIA**.

4.5. En todos los casos en que **LA ARRENDADORA** utilice la garantía para la reparación de algún daño, **LA ARRENDATARIA** deberá reponer el monto correspondiente dentro del plazo no mayor a cinco días calendario desde que ello le sea requerido por **LA ARRENDADORA**. La falta de pago dentro del plazo señalado constituirá en mora a **LA ARRENDATARIA**, quien deberá pagar intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio del derecho de **LA ARRENDADORA** a resolver el presente Contrato.

QUINTA: ENTREGA DE EL INMUEBLE Y DECLARACION DE BUEN ESTADO

5.1. **LA ARRENDADORA** entregará la posesión de **EL INMUEBLE** a **LA ARRENDATARIA** el día 26 de Junio del 2021. **LA ARRENDATARIA** reconoce el buen estado de conservación y funcionamiento de **EL INMUEBLE**, siendo plena constancia de dicha afirmación y de su recepción en la fecha de suscripción del presente contrato, su firma inserta al pie del presente

A FLORES ALVAN
Abogado
Contrato.

5.2. **LA ARRENDADORA** quedará liberado de cualquier responsabilidad futura por cualquier perturbación, daño, perjuicio u otro similar, derivado del uso y/o explotación de **EL INMUEBLE** por **LA ARRENDATARIA**, salvo que en la generación de los mismos medie causa imputable exclusivamente a **LA ARRENDADORA** derivada de su dolo o culpa inexcusable, o resulten como resultado de vicios ocultos no detectados al momento de la firma del contrato.

SEXTA: OBLIGACIONES DELA ARRENDADORA

6.1. **LA ARRENDADORA** se obliga a lo siguiente:

a. Entregar a **LA ARRENDATARIAEL INMUEBLE** materia del arrendamiento en el momento y en las condiciones pactadas en el presente Contrato.

b. Realizar todos los actos y suscribir todos los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar el presente Contrato.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DELA ARRENDATARIA

7.1. **LA ARRENDATARIA** se obliga a lo siguiente:

a. Pagar la renta mensual convenida en la manera y oportunidad estipuladas en las Cláusula Tercera.

b. Destinar **EL INMUEBLE** exclusivamente a los fines detallados en la Cláusula 2.1 del presente Contrato.

c. Devolver a **LA ARRENDADORA EL INMUEBLE** al vencimiento del plazo referido en la Cláusula Décimo Segunda, o a su término, por cualquier causa, en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el desgaste por el uso normal y el transcurso del tiempo.

d. No modificar la estructura y diseño de **EL INMUEBLE**, salvo que cuente para ello con la autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.

e. Permitir que **LA ARRENDADORA** inspeccione **EL INMUEBLE** cuando éste lo considere necesario, dando aviso por escrito previo con tres (03) días hábiles de anticipación.

f. Cursar aviso, de manera inmediata, por escrito a **LA ARRENDADORA** de cualquier daño que un tercero pretenda causar o cause a **EL INMUEBLE**, para que **LA ARRENDADORA** tome las acciones pertinentes, sin perjuicio de las acciones de defensa posesoria que **LA ARRENDATARIA** deberá adoptar sin solución de continuidad.

g. A pagar en la fecha requerida todos los arbitrios, gastos y suministros que le correspondan. Correrá por cuenta de **LA ARRENDADORA** el impuesto predial y el impuesto a la renta de primera categoría.

h. No subarrendar ni ceder a terceros **EL INMUEBLE** sin la autorización expresa y por escrito de **LA ARRENDADORA**.

i. **LA ARRENDATARIA** se obliga a dar un adecuado mantenimiento a **EL INMUEBLE**. En ese sentido, **LA ARRENDATARIA** se hará responsable de cualquier daño que pueda generarse dentro de **EL INMUEBLE** debido a un inadecuado mantenimiento y/o a una mala operación de dichos sistemas o mal uso de las instalaciones.

OCTAVA: RESPONSABILIDADES

LA ARRENDADORA queda liberado de toda responsabilidad por deficiencia, paralización o problema de cualquier naturaleza en el funcionamiento o suministro de los servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica, teléfono, cable, internet y, en general, cualquier servicio o suministro brindado por terceros.

LA ARRENDADORA queda también liberado de toda responsabilidad por cualquier molestia, daño o perjuicio que pudiera ocasionarse por cualquier obra de mejora, reparación, remodelación o conservación de los referidos servicios, obras públicas o privadas que sean ejecutados por las empresas prestadoras de servicios públicos, la municipalidad distrital, metropolitana o provincial o el gobierno central.

8.2. **LA ARRENDATARIA** asume toda responsabilidad por los daños ocasionados a personas o bienes como resultado de una acción, siniestro o accidente, siempre y cuando dichos daños hayan sido originados por **LA ARRENDATARIA**, sus empleados y/o cualquiera de sus subcontratistas, terceros, vinculados o no a **LA ARRENDATARIA**, y que ingresen a **EL INMUEBLE**, con autorización de **LA ARRENDATARIA**, durante el desarrollo de su actividad en **EL INMUEBLE**.

Igualmente, **LA ARRENDATARIA** se compromete a mantener indemne a **LA ARRENDADORA** ante cualquier acción, demanda o denuncia que sea interpuesta contra **LA ARRENDADORA** como consecuencia de dichos daños.

NOVENA: REPARACIONES

En caso se presenten desperfectos en los Bienes muebles que se detallan en el Anexo 1 **LA ARRENDATARIA** informará de estos y coordinarán su reparación por cuenta de **LA ARRENDADORA**, en esto se incluye también los arreglos en el sistema de agua y desagüe y/o electricidad. No obstante, queda claro que, si la reparación obedeciera a un mal uso o mantenimiento por parte de **LA ARRENDATARIA**, será este quien asuma el costo de las reparaciones realizadas.

DÉCIMA: MEJORAS, CAMBIOS O MODIFICACIONES

10.1. **LA ARRENDATARIA** queda prohibido de introducir mejoras estructurales, cambios o modificaciones internas o externas en **EL INMUEBLE**, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LA ARRENDADORA**.

En el caso que **LA ARRENDATARIA** decida incorporar mejoras estructurales en **ELINMUEBLE** deberá presentar una propuesta de mejoras por escrito a **LA ARRENDADORA,** la misma que podrá estar, a juicio de **LA ARRENDADORA**, acompañada de los correspondientes planos de arquitectura e ingeniería.

En ningún caso las mejoras introducidas por **LA ARRENDATARIA** serán reembolsadas por **LA ARRENDADORA**, salvo pacto escrito en contrario.

10.2. En caso de que **LA ARRENDATARIA** introduzca mejoras no autorizadas en **EL INMUEBLE**, **LA ARRENDADORA** podrá optar por: (i) solicitar que, inmediatamente, las mismas sean retiradas, bajo cuenta costo y riesgo de **LA ARRENDATARIA**, sin generar daños a **EL INMUEBLE**; o, (ii) incorporar las mejoras a **EL INMUEBLE**, sin obligación alguna de reembolso.

En cualquiera de los casos, **LA ARRENDATARIA** será responsable y deberá asumir el resarcimiento de cualquier daño que pudiera generarse en **EL INMUEBLE** como producto de su incumplimiento.

10.3. Por su parte, en el caso de las mejoras que sean autorizadas, al finalizar el Contrato, éstas podrán ser retiradas por **LA ARRENDATARIA**, sin que esto suponga un costo en perjuicio de **LA ARRENDADORA,** siempre que no se genere un daño sobre **EL INMUEBLE**. Caso contrario, estas mejoras quedarán en beneficio de **EL INMUEBLE**, sin obligación de reembolso alguno por parte de LA ARRENDADORA.

A FLORES ALVAN
Jarina 3120 - San Miguel
cel.: 578-4522 / 578-5676

DÉCIMO PRIMERA: SERVICIOS DE COMUNICACIONES

LA ARRENDATARIA podrá contratar con los concesionarios o proveedores de servicios de comunicaciones que considere convenientes, siempre que no afectan la infraestructura de comunicación, voz y data provista en **EL INMUEBLE**.

DÉCIMO SEGUNDA: PLAZO DEL CONTRATO

12.1. Las Partes convienen en fijar un plazo de duración determinado del Contrato, que será de 01 (Un) año forzoso para **LA ARRENDATARIA** y para **LA ARRENDADORA**.

12.2. El plazo se computará desde el 01 de Julio del 2021

12.3. Queda entendido que la obligación de pago de la renta se devengará desde el momento de entrada en vigencia del Contrato.

DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN Y PAGO DEPENALIDADES

13.1. En el supuesto que **LA ARRENDATARIA** incumpla cualesquiera de sus obligaciones establecidas en este Contrato, **LA ARRENDADORA** le cursará una comunicación vía carta notarial otorgándole un plazo no menor de cinco (05) días calendario para que regularice el cumplimiento de sus obligaciones, bajo apercibimiento de que el Contrato queda resuelto de pleno derecho. El otorgamiento de dicho plazo es facultativo para **LA ARRENDADORA**, quien podrá resolver este acuerdo si se configura cualquiera de las causales de resolución previstas en el presente Contrato.

13.2. **LA ARRENDADORA** podrá resolver el presente Contrato:

13.2.1. Si **LA ARRENDATARIA** deja de pagar un mes de renta o deja de cumplir con el pago de un mes de cualquiera otra de sus obligaciones dinerarias, ya sea por pago de servicios, mantenimiento u otros;

13.2.2. Si **LA ARRENDATARIA** destina **EL INMUEBLE** a fines diferentes a los pactados;

13.2.3. Si **LA ARRENDATARIA** realiza mejoras sin autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA**;

13.2.4. Si **LA ARRENDATARIA** cede su posición contractual o subarrienda **EL INMUEBLE** o parte del mismo;

13.2.5. Si **LA ARRENDATARIA** no contrata los seguros pactados en este acuerdo;

13.2.6. Si **LA ARRENDATARIA** incumple cualquier otra obligación asumida en el presente Contrato;

13.2.7. En todos los demás casos previstos en este documento.

13.3. En el supuesto de que, llegada la fecha del vencimiento del plazo del Contrato, o en caso de haberse resuelto el mismo por cualquier motivo, **LA ARRENDATARIA** no cumpliera en desocupar y entregar a **LA ARRENDADORAEL INMUEBLE** en arrendamiento en la fecha prevista, y salvo que medie causa imputable a **LA ARRENDADORA**, se devengará una penalidad automática equivalente a S/ 700.00 (Setecientos con 00/100 Soles) por cada día que demore la devolución de **EL INMUEBLE** hasta su entrega efectiva. El pago de esta penalidad no significará la continuación del Contrato, ni liberará a **LA ARRENDATARIA** de su obligación de devolver **EL INMUEBLE** ni del pago de la renta. Esto significa que la penalidad se añadirá al pago de la renta, salvo que **LA ARRENDADORA** decida lo contrario.

DÉCIMO CUARTA: MORA AUTOMÁTICA

FLORES ALVAN
...: 574-4522 / 578-4575

Sin perjuicio de los plazos y reglas específicas en el siguiente Contrato, las Partes convienen en que en el caso que una de ellas incumpla cualquiera de sus obligaciones, quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad que se le exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

DÉCIMO QUINTA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que las Partes contratantes se deban cursar en ejecución del presente Contrato se entenderán bien realizadas en los domicilios indicados en la parte introductoria del presente documento. Toda variación del domicilio sólo tendrá efecto después de comunicada por escrito a la otra parte contratante con una anticipación no menor a 15 (quince) días calendarios y deberá realizarse dentro del radio de la ciudad de Lima.

DÉCIMO SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Lima.

DÉCIMO SEPTIMA: NORMA APLICABLE

El presente Contrato se rige por las normas vigentes en la República del Perú. En consecuencia, en todo lo no previsto por las Partes en el mismo se aplicarán supletoriamente las normas contenidas en el Código Civil Peruano.

DECIMO OCTAVA: ALLANAMIENTO ANTICIPADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley N° 30201 —que reconoce el derecho potestativo de todo arrendador de obtener de la manera más eficaz la posesión del bien arrendado—, **LA ARRENDATARIA** reconoce de antemano y expresamente que se allana irrevocablemente a la futura pretensión de desalojo, en el supuesto que **LA ARRENDADORA** optara por iniciar un proceso de desalojo en contra de aquél, según corresponda, a efectos de que se le haga entrega de la posesión de **EL INMUEBLE**, y en caso la referida pretensión se sustente en la conclusión del arrendamiento por cualquier causa o en la resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, u otros supuestos que la ley o su reglamento contemplen, para que **LA ARRENDATARIA** haga entrega de **EL INMUEBLE** a favor de **LA ARRENDADORA**. A efectos de ello, las Partes cumplen con legalizar sus firmas en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en la normativa antes citada.

Las Partes dejan claramente establecido que el allanamiento a la futura pretensión de desalojo regulado en la presente cláusula no excluye ni limita, en manera alguna, los demás derechos que le asisten a **LA ARRENDADORA** bajo el presente Contrato o las leyes aplicables.

El presente documento se extiende por triplicado, en Miraflores, a los 26 días del mes de Junio de 2021

LA ARRENDADORA **LA ARRENDATARIA**

SIGUE VUELTA

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA

FLORES ALVAN
...ión 3129 - San Miguel
...: 575-4922 / 575-5676

Sin perjuicio de los plazos y reglas específicas en el siguiente Contrato, las Partes convienen en que en el caso que una de ellas incumpla cualquiera de sus obligaciones, quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad que se le exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

DÉCIMO QUINTA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que las Partes contratantes se deban cursar en ejecución del presente Contrato se entenderán bien realizadas en los domicilios indicados en la parte introductoria del presente documento. Toda variación del domicilio sólo tendrá efecto después de comunicada por escrito a la otra parte contratante con una anticipación no menor a 15 (quince) días calendarios y deberá realizarse dentro del radio de la ciudad de Lima.

DÉCIMO SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Lima.

DÉCIMO SEPTIMA: NORMA APLICABLE

El presente Contrato se rige por las normas vigentes en la República del Perú. En consecuencia, en todo lo no previsto por las Partes en el mismo se aplicarán supletoriamente las normas contenidas en el Código Civil Peruano.

DECIMO OCTAVA: ALLANAMIENTO ANTICIPADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley N° 30201 —que reconoce el derecho potestativo de todo arrendador de obtener de la manera más eficaz la posesión del bien arrendado—, **LA ARRENDATARIA** reconoce de antemano y expresamente que se allana irrevocablemente a la futura pretensión de desalojo, en el supuesto que **LA ARRENDADORA** optara por iniciar un proceso de desalojo en contra de aquél, según corresponda, a efectos de que se le haga entrega de la posesión de **EL INMUEBLE**, y en caso la referida pretensión se sustente en la conclusión del arrendamiento por cualquier causa o en la resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, u otros supuestos que la ley o su reglamento contemplen, para que **LA ARRENDATARIA** haga entrega de **EL INMUEBLE** a favor de **LA ARRENDADORA**. A efectos de ello, las Partes cumplen con legalizar sus firmas en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en la normativa antes citada.

Las Partes dejan claramente establecido que el allanamiento a la futura pretensión de desalojo regulado en la presente cláusula no excluye ni limita, en manera alguna, los demás derechos que le asisten a **LA ARRENDADORA** bajo el presente Contrato o las leyes aplicables.

El presente documento se extiende por triplicado, en Miraflores, a los 28 días del mes de Junio de 2021

LA ARRENDADORA **LA ARRENDATARIA**

SIGUE VUELTA

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA

ADENDA N° 01 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, la Adenda N° 02 al Contrato de Arrendamiento del 01 de Octubre del 2022 que celebran:

- De una parte, **ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA**, identificado con D.N.I. N° 07712437, con domicilio señalando en Jr. Arica N°399, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se les denominará como "**LA ARRENDADORA**"; y, de la otra parte,

- **MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO**, identificada con D.N.I. N° **42260091**, de nacionalidad peruana, con domicilio en Av. La Mar N° 271, Dpto. 402, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará "**LA ARRENDATARIA**";

Cada vez que se desee hacer referencia en forma conjunta a **LA ARRENDADORA** y a **LA ARRENDATARIA** en la presente Adenda, se les denominará como las "Partes" o en forma individual a cada una de ellas e indistintamente, como la "Parte".
La presente Adenda se rige bajo los términos y condiciones siguientes:

NOTARIA FLORES ALVAN
Av. La Marina 3129 - San Miguel
Telf.: 576-4022 / 972-4676

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES:
Con fecha 26 de Junio del 2021, se suscribió el Contrato de Arrendamiento entre Mercedes Victoria Jaramillo Lazo a quien se le denomina **LA ARRENDATARIA**, y de la otra parte Isabel Antonieta Tobalina Quintana a quien se le denomina **LA ARRENDADORA** con el objeto de arrendar los siguientes inmuebles de propiedad de **LA ARRENDADORA:** Departamento 402 - Duplex ubicado en Av. Mariscal La Mar N° 271, Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima y del Estacionamiento Nro. 4 – Simple, ubicado en Av. Mariscal La Mar N° 275, Urbanización Santa Cruz, Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya área, medidas perimétricas y demás características corren debidamente inscritas en las partidas electrónicas N° 12116093 y N °12116084 respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (a dichos inmuebles, en lo sucesivo, se les denominará únicamente como **EL INMUEBLE**).y los bienes muebles que se detallen en el Anexo 1 – Inventario

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DE LA ADENDA:

1.- PLAZO DEL CONTRATO
1.1. Las Partes convienen en fijar un plazo de duración determinado del Contrato, que será de Seis meses (06) forzosos para **LA ARRENDATARIA** y para **LA ARRENDADORA**.
1.2. El plazo se computará desde el 01 de Julio del 2022.
1.3. Queda entendido que la obligación de pago de la renta se devengará desde el momento de entrada en vigencia del Contrato.

2.- GARANTÍA
Se modifica el importe de la Garantía, quedando fijado el importe entregado a **LA ARRENDADORA**, en calidad de depósito en garantía, una suma ascendente **S/ 2300.00** (Dos mil Trescientos y 00/100Soles); en respaldo del cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el primero de los nombrados. Esta suma permanecerá invariable durante todo el plazo de vigencia del presente Contrato, no generándose interés alguno a favor de **LA ARRENDATARIA.**

CLAUSULA TERCERA: DEL CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LAS PARTES dejan expresa constancia que los términos y condiciones de **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de **LOS INMUEBLES** que no hubiesen sido modificados por la presente adenda seguirán vigentes e inalterable entre **LAS PARTES**. Así mismo, **LAS PARTES** dejan expresamente establecido que la Adenda no podrá ser interpretada como causa de limitación o modificación de ninguno de los derechos y obligaciones establecidas a favor de, o asumidas por **LAS PARTES** en **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, si es que ello no hubiese sido previsto de modo expreso en la misma.

Suscrito en Lima, en dos ejemplares de idéntico tenor, el 01 de Octubre de 2022

42260091

SIGUE VUELTA ➡

CERTIFICACIÓN A LA VUELTA ➡



NOTARIA CRUZADO

AV. ANGAMOS OESTE N° 574
MIRAFLORES – LIMA

CERTIFICO: LA AUTENTICIDAD RESPECTO SOLO DE LA(S) FIRMA(S) Y HUELLA(S) DIGITAL(ES) DE FOJA VUELTA, CORRESPONDE(N) A: ==========
ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA, CON D.N.I. N° **07712637**. ==========
MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO, CON D.N.I. N° **42260591**. ==========
DEJO CONSTANCIA: QUE CONFORME AL ARTICULO 97 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1232, LA IDENTIDAD DEL(LOS) OTORGANTE(S) HA SIDO CORROBORADA POR EL SERVICIO DE VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA DEL RENIEC Y/O CONSULTA AL SERVICIO EN LINEA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES Y/O MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES. ==========
CONSTANCIA - CONFORME A LA **LEY N° 30730**, POR LA NATURALEZA DEL ACTO DEL PRESENTE DOCUMENTO, NO SE EXHIBE NINGÚN MEDIO DE PAGO. ASIMISMO, DEJO CONSTANCIA QUE NO SE REALIZÓ PAGO Y/O ENTREGA DE DINERO EN EFECTIVO AL INTERIOR DE MI OFICIO NOTARIAL. ======
CONSTANCIA - LA PRESENTE CERTIFICACIÓN DE FIRMA(S) SE EFECTUA CONFORME A LOS ARTICULOS **106** Y **108** DEL **DECRETO LEGISLATIVO N° 1049** – DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, POR LO QUE SOLO SE LEGALIZA LAS FIRMAS DESCRITAS PRECEDENTEMENTE. ==========
LIMA, 11 DE OCTUBRE DE 2022. ==========

DOCUMENTO NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

Teddy Salvador Cruzado Ríos
Notario de Lima

CERTIFICO:
Que la fotocopia que antecede, tanto su anverso como su reverso es reproducción exacta del documento original que tengo a la vista de lo que doy fe.
Lima, 31 ENE. 2023

María E. Flores Chávez
NOTARIA DE LIMA

VERIFICADO POR: YOSELYN MEDRANO ESTRADA

18
Diciembre

EXPEDIENTE:
ESPECIALISTA:
ESCRITO:
SUMILLA: DEMANDA DESALOJO DERIVADO DE CONTRATO CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO POR CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA – SEDE MIRAFLORES

ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA, identificada con DNI N°07712637, con domicilio real en Jr. Arica N° 399, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima; señalando domicilio procesal en Av. 6 de Agosto 1064 Int. 101, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, **CASILLA ELECTRÓNICA DEL SINOE 58504; CASILLA FÍSICA 69730 DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA – SEDE PUNO CARABAYA,** correos electrónicos vipacnato@hotmail.com/vpachecocastillo57@gmail.com y Celular 995149593; a Ud. respetuosamente digo:

PETITORIO:

En la vía de **PROCESO ESPECIAL** (con cláusula de allanamiento a futuro)**, interpongo** demanda de desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, contra **MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO**, con DNI N° 42260091, debiéndosele notificar a la misma, en **DEPARTAMENTO 402 – DÚPLEX EN AV. MARISCAL LA MAR N° 271, URBANIZACIÓN SANTA CRUZ, DISTRITO DE MIRAFLORES,** domicilio en la que se encuentran los bienes materia de la demanda (Art. 24 C.P.C.); inscrito en las Partidas N°12116093 y N°12116084 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; cuya obligación contractual del plazo de arrendamiento se extiende del **01 de julio hasta el 31 de diciembre de 2022, Y EN ALAMEDA ANTUNEZ DE MAYOLO 312, DISTRITO DE SAN BORJA, AMBAS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA**, dirección que señala en su Documento Nacional de Identidad (Art. 589 del C.P.C.), a efectos de que:

13
DESCARGO

1. **DEMANDA DESALOJO DERIVADO DE CONTRATO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO POR CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO, como pretensión principal**
2. **ENTREGA DE BIENES INMUEBLES**
3. **PAGO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO NO EFECTUADOS**
4. **PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO,** por la consecuencia lógica de que se ampare la demanda.

Es de resaltar que la acumulación objetiva originaria de pretensiones reclamadas por la accionante (a que hace referencia el artículo 83 del C.P.C.) reúne los requisitos exigidos en el artículo 85 del Código Procesal Civil:

- Porque las pretensiones materia de acumulación son de competencia del mismo juez, tal como se infiere del artículo 85 del Código Procesal Civil.
- Porque las pretensiones objeto de acumulación no son contrarias entre sí.
- Porque las pretensiones acumuladas objetiva y originariamente son tramitables en una misma vía procedimental, o sea, mediante el proceso especial, según lo prevé el inciso 1) del artículo 85 y 594 del Código Procesal Civil modificada por Ley N°30201.

I. **HECHOS QUE SUSTENTAN EL PETITORIO:**

1.1 Con fecha 26 de junio de 2021 ante la Notaría Cruzado la demandada suscribió con la demandante el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firma legalizada conforme lo estipula el artículo 5° de la Ley 30201, por un plazo de 1 (un) año forzoso que se iniciaba a partir del **01 de junio de 2021 hasta el 30 de junio de 2022** los inmuebles de mi propiedad, ubicados en **Departamento 402 – Dúplex en Av. Mariscal La Mar N° 271 y del Estacionamiento N° 4 – Simple en Av. Mariscal La Mar N° 275, ambos en la Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima;** cuyos dominios, de linderos y medidas perimétricas de los inmuebles se encuentran inscritos en las Partidas N° 12116093 y 12116084 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; así como también, de la adenda al contrato de arrendamiento suscrita ante la misma notaria de fecha 11 de octubre de 2022, donde se amplió el plazo de arrendamiento por 6 (seis) meses forzosos del **01 de julio al 31 de diciembre de 2022**.

20
VEINTE

1.2 Las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento nos acogimos a la cláusula de allanamiento a futuro conforme se estipula en la cláusula décimo octava del referido contrato de arrendamiento, en la que la arrendataria se allana desde el momento de su firma en él a la demanda judicial de **ALLANAMIENTO A FUTURO** para desocupar el inmueble por las causales de **vencimiento de contrato** o por incumplimiento del pago de la renta que en esta primera causal es mi caso; y como proceso de acumulación objetiva originaria de pretensión el incumplimiento del pago de la renta.

Cabe señalar que el contrato de arrendamiento cumple con los requisitos exigidos con la denominada "Cláusula de allanamiento a futuro"; toda vez, que éste consta en el contrato y se encuentran con firmas legalizadas ante la Notaría Cruzado.

De acuerdo a las precisiones realizadas por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, se acordó que los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, que "El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso **especial y rápido.** Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el juez debe declarar de plano su improcedencia".

1.3 No obstante, haberle solicitado directamente que desocupe los bienes inmuebles materia de litis por el vencimiento del plazo de arrendamiento en reiteradas oportunidades la demandada siempre se ha negado, es más, con una actitud descortés y desafiante, mostrando así el no tener interés y voluntad de desocupar los bienes inmuebles en el plazo conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento y la adenda al contrato.

1.4 No habiéndose resuelto el conflicto de intereses inter subjetivos en forma definitiva, he quedado legitimada para demandar el desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, para que se me restituyan la posesión de los inmuebles

2.1
FUNDAMENTO

ubicados en el **Departamento 402 – Dúplex en Av. Mariscal La Mar N° 271 y Estacionamiento N° 4 – Simple en Av. Mariscal La Mar N° 275, ambos en la Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima**.

1.5 Por otro lado, la demandada ha incumplido con el pago de la renta mensual por el arrendamiento de los bienes inmuebles los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022 y enero de 2023, haciendo un total de S/9,200.00 (Nueve mil doscientos y 00/100 Soles) a razón de S/2,300.00 (Dos mil trescientos y 00/100 Soles) por mes.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparo mi demanda en las siguientes normas:

2.1 Artículo 594° del Código Civil que dispone:

(...)

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.

22
JUDICIALES

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

2.2 Si el artículo 585° del C.P.C., dispone: "La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

2.3 Y, el artículo 1699° del C.C. dispone: "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas."

2.4 Entonces, es evidente que estoy amparada por la ley para demandar el DESALOJO derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato, de conformidad al artículo 5° de la Ley 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil, en que la arrendataria se allana desde el momento de su firma en el presente contrato a la demanda judicial de ALLANAMIENTO A FUTURO para desocupar el inmueble por las causales en este caso de vencimiento de contrato.

2.5 De acuerdo a lo establecido por el artículo 330° y siguientes del C.P.C. respecto al allanamiento y reconocimiento donde el demandado puede expresamente allanarse o reconocer la demanda por su incumplimiento.

2.6 De conformidad con lo que dispone el artículo 586° del C.P.C. "Puede demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, tenga derecho a la restitución de un predio", por lo que estoy en capacidad procesal para demandar la restitución del predio arrendado. Asimismo, tiene capacidad procesal para ser demandado el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

23
VEINTITRES

2.7 Invoco a favor de mi pretensión, lo dispuesto en el artículo 1681° incisos 11, del C.C. que impone la obligación del arrendatario a cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato, con sujeción a las normas que los regulan.

2.8 Procesalmente, me amparo en lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 546° del C.P.C. y demás normas del subcapítulo 4 del mismo Código Adjetivo.

2.9 De acuerdo a las precisiones realizadas por el **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017**, se acordó que los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento futuro, que "El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el juez debe declarar de plano su improcedencia".

III. MEDIOS PROBATORIOS QUE OFREZCO:

3.1 En mérito al contrato de arrendamiento de fecha 26 de junio de 2021, con objeto de probar el vínculo contractual, obligaciones contractuales demandadas y la legitimidad para obrar de demandante y demandada.

3.2 El mérito a la adenda al contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2022, para probar la existencia de la ampliación del plazo de arrendamiento

3.3 En mérito a las Partidas Registrales N°12116093 y 12116084 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, expedido por la SUNARP, que acredita al titular del inmueble.

3.4 En mérito a los 4 recibos de arrendamiento impagas por los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2022; y, de enero de 2023.

IV. **VÍA PROCIDIMENTAL:**

Proceso Especial de conformidad con el artículo 594° numeral 4 del C.P.C., modificada por Ley N°30201.

V. **COMPETENCIA JURISDICCIONAL:**

Es de competencia el Juez de Paz Letrado de conformidad al artículo 547° del Código Procesal Civil y del penúltimo párrafo del artículo 594° del mismo Código acotado establece "Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusula de allanamiento, el juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato".

VI. ANEXOS:

1.a. Copia simple de DNI de la recurrente

1.b. Contrato de arrendamiento de fecha 26 de junio de 2021

1.c. Adenda al Contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2022

1.d. Partidas Registrales N°12116093 y 12116084 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima del Registro de Predios de Lima.

1.e. Recibos de Arrendamiento impagos

1.f. Pago de la Tasa Judicial por ofrecimiento de pruebas y Cédulas de Notificación suficientes.

POR LO EXPUESTO:

Al juzgado pido admitir a trámite la presente y darle el trámite que corresponde.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 80° del C.P.C. otorgo al abogado **VICTOR HUGO PACHECO CASTILLO,** con Registro CAL 69581 las facultades de representación que faculta el artículo 74° del C.P.C. inclusive para firmar escritos y recursos impugnativos sin necesidad de autorización expresa, conforme a lo dispuesto en el artículo 290° del TUO de la LOPJ, declarando estar instruida de la representación que otorgo y sus efectos, para cuyo efecto reitero mi domicilio procesal indicado en la introducción del presente escrito.

25
FOLIOS

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que autorizo a la Abogada Margot Pilar Anaya Pinto, identificada con DNI N° 08603429, y Registro CAL 87255 para realizar los actos de procuraduría que sean pertinentes en este proceso como son el revisar el expediente, sacar copias, copias certificadas, gestionar y recoger oficios, notificaciones, recoger anexos, entre otros.

Lima, 2 de Febrero de 2023.

ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA
DNI N° 07712637

VICTOR HUGO PACHECO CASTILLO
ABOGADO
CAL 69581

EXPEDIENTE: 00566-2023-0-1809-JP-CI-05
ESPECIALISTA: LEON BARREDA, KARINA
ESCRITO: 02
SUMILLA: CALIFICACIÓN DE DEMANDA

SEÑOR JUEZ DEL 5° JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA – SEDE MIRAFLORES

ISABEL ANTONIETA TOBALINA QUINTANA, identificada con DNI N°07712637, en los seguidos contra **MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO**; por Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato; Ud. respetuosamente digo:

Que, a la fecha no se cumple con calificar la demanda dirigida a la demandada **MERCEDES VICTORIA JARAMILLO LAZO**, en el Proceso Especial (con cláusula de allanamiento) que se le sigue por **desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro por causal de vencimiento de contrato**, considerando que la demanda fue presentada el 8.02.2023 y que los plazos estipulados para este proceso no se cumplen, además, se contraviene lo dispuesto en el artículo 50° inciso 3) del C.P.C., es deber del juez dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresen al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada, solicitando se califique la demanda presentada en el presente proceso.

POR TANTO:

A Usted Señor Juez, solicito se califique y admita la demanda al haberse excedido los plazos establecidos de acuerdo a ley.

PRIMER OTROSI DIGO: El presente escrito lo suscribe el Abogado patrocinante de conformidad al artículo 290 de la LOPJ.

PRIMER OTROSI DIGO: Adjunto cédulas de notificación suficientes.

Lima, 23 de marzo de 2023

VICTOR HUGO PACHECO CASTILLO
CAL 69581



1
UNO
ANVERSO 1.A



Anexo 2. Declaratoria de originalidad de autoría

Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 29/06/2023

Yo, **Alexander Román Muñoz Anaya** egresado de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "**EJERCICIO DEL DERECHO DE ACCIÓN DE LA CLÁUSULA DE DESOCUPACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**" Asesorado por el docente: Abel Marcial Oruna Rodríguez DNI: 07966332 ORCID: 000-0001-6380-1014 tiene un índice de similitud de VEINTE (20 %) con código verificable oid:14912:243096524 en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.

Alexander Román Muñoz Anaya		Abel Marcial Oruna Rodríguez
FIRMA Y NOMBRE ESTUDIANTE		FIRMA Y NOMBRE DOCENTE

Lima, 30 de Junio de 2023

Anexo 3. Reporte del Informe de similitud.

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

Formato del Trabajo de Suficiencia Profesional_actualizado Muñoz (B)-2.docx

AUTOR

-

RECUENTO DE PALABRAS

4972 Words

RECUENTO DE CARACTERES

27188 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

12 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

156.8KB

FECHA DE ENTREGA

Jun 30, 2023 1:12 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jun 30, 2023 1:13 PM GMT-5

20% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base d

- 19% Base de datos de Internet
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de Crossref
- Base de datos de contenido publicado de Crossr
- 7% Base de datos de trabajos entregados

Resumen