



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN
EL DISTRITO DE JULIACA,
2022 - 2023

TESIS PRESENTADA POR:
Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADA

JULIACA – PERÚ
2024



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN
EL DISTRITO DE JULIACA,
2022 - 2023

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

APROBADA POR EL JURADO REVISOR:

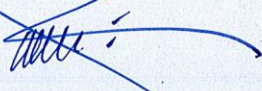
PRESIDENTE :


Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA

PRIMER MIEMBRO :


Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA

SEGUNDO MIEMBRO :


Dr. PIO NAPOLEON VILCA RAMOS

ASESOR DE TESIS :


Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN :

DERECHO PRIVADO - P05

**RESOLUCIÓN N° 1020-2024-D/FCJP-UANCV****Juliaca, 12 de noviembre del 2024.**

Vistos: El expediente, No: **CU-16342** presentado por el Bachiller en Derecho Srta. **KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA**, quien solicita fecha para rendir el examen de sustentación de borrador de tesis denominado: **INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023**, para optar el Título Profesional de Abogada y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, concordante con el Reglamento General de Grados y Títulos de la UANCV, es procedente acceder a la petición del interesado.

Y, estando a los dictámenes presentados por los miembros del jurado en el que aprueban el borrador de tesis, el Decano de la facultad, en uso de sus atribuciones conferidas por la ley universitaria 30220, y el Estatuto de la UANCV.

RESUELVE:

Primero.- El jurado declara **APTO** por tanto debe señalarse lugar, día y hora para la sustentación del borrador de tesis, en forma presencial del Bach. Srta. **KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA**, para optar el Título Profesional de Abogada, el mismo que se llevará a cabo el próximo **18 de noviembre del 2024 a las 5:00 p.m.** en el Salón de Grados de esta facultad.

Segundo.- Designar como Jurados, para la evaluación de examen de sustentación de tesis referido, Integrado por los siguientes Docentes:

Presidente:**Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA****Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA****Dr. PIO NAPOLEON VILCA RAMOS****ASESOR:****Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ**

Tercero.- La Comisión de Grados y Títulos de la Facultad, Secretaría Académica y Administrativa quedan encargadas del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese

UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZDr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
DECANO
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



RESOLUCIÓN N° 391 -2024-D/FCJP-UANCV-J

Juliaca, 25 de, JULIO del 2024.

VISTOS: El Expediente N° CU-6026 presentado por (el),(la) Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA, quien solicita la aprobación del Borrador de Tesis Titulado: **INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023**, para optar título profesional de **ABOGADA**.

CONSIDERANDO:

Que, las facultades son unidades fundamentales de organización, formación académica profesional. Integrado por profesores, estudiantes y graduados, gozan de autonomía de gobierno en lo académico, económico y administrativo de acuerdo a la Ley y al Estatuto Universitario de nuestra primera Casa Superior de Estudios;

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y la Directiva N° 004-2019-UANCV-OI/Oficina de Investigación de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" de Juliaca y el Reglamento de Grados y Títulos de la facultad de Derecho, la Comisión de Grados y Títulos ha designado el jurado pertinente, el mismo que está integrado por:

Presidente:

Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA
Dr. PIO NAPOLEON VILCA RAMOS

Asesor:

Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ

Que, el jurado dictaminador ha emitido el dictamen favorable para, que dicho Borrador de Tesis pueda ser aprobado por resolución.

Estando, el informe favorable de la Comisión de Grados y Títulos, en concordancia con el reglamento de Grados y Títulos de la FACULTAD de Derecho y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y modificatoria. Resolución de Institucionalización 1287-92-NAR. D.L N° 739 y el estatuto de la UANCV, al Decano de la Facultad de Derecho.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el BORRADOR DE TESIS titulado: INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023, presentado por el (la) Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA, de conformidad a lo establecido con el Reglamento de la Unidad de Investigación con fines de obtención de Grados Académicos y Títulos Profesionales, y el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho, se dispone su REVISIÓN.

SEGUNDO: RECONOCER, como ASESOR DE TESIS: Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ.

TERCERO: DISPONER que, el director de la Unidad de Investigación de la Facultad y las secretarías académicas y administrativa, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

REGÍSTRESE. COMUNIQUESE Y CUMPLASE


UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
DECANO
DR. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
DECANO
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS

C c Arch

JRQZ/jahr



Juliaca, 13 de octubre del 2023.

VISTOS:

El Oficio el proveído del director de la Unidad de Investigación de Facultad de Derecho, y el Registro de Proyecto de Investigación, para optar el título profesional de ABOGADA.

CONSIDERANDO:

Que, las facultades son unidades fundamentales de organización, formación académica profesional. Integrado por profesores, estudiantes y graduados, gozan de autonomía de gobierno en lo académico, económico y administrativo de acuerdo a la Ley y al Estatuto Universitario de nuestra primera Casa Superior de Estudios;

Que, el (la) Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA, quien solicita la aprobación del proyecto de Tesis Titulado: **INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023**, para optar título profesional de ABOGADA.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y la Directiva N° 004-2019-UANCV-OI/ Oficina de Investigación de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" de Juliaca;

Que, el Comité de Investigación dio su opinión Técnica sobre la evaluación del proyecto de Tesis, el mismo que ha emitido el dictamen favorable para que dicho proyecto pueda ser aprobado por Resolución;

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho, nominó como **ASESOR DE TESIS**; al **Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ**.

Estando, el informe favorable de la Comisión de Grados y Títulos, en concordancia con el reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y modificatoria. Resolución de Institucionalización 1287-92-NAR. D.L N° 739 y el estatuto de la UANCV, al Decano de la Facultad de Derecho.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el PROYECTO DE TESIS, titulado **INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023**, presentado por el (la) Bach. KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA; de conformidad a lo establecido con el Reglamento de la Unidad de Investigación con fines de obtención de Grados Académicos y Títulos Profesionales, y el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho, se dispone su EJECUCIÓN, cuyos jurados son los siguientes:

PRESIDENTE: **Dr. JAVIER RÓMULO QUISPE ZAPANA**

Dr. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA CALCINA

Dr. PIO NAPOLEON VILCA RAMOS

SEGUNDO: RECONOCER, como ASESOR DE TESIS: AL **Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ**.

TERCERO: DISPONER que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad y las secretarías académicas y administrativa, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

C.c. Arch.

JRQZ/jahr

UNIVERSIDAD ANDINA
"NESTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
DECANO
Dr. JAVIER RÓMULO QUISPE ZAPANA
DECANO
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%

INDICE DE SIMILITUD

12%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE


FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez Trabajo del estudiante	6%
2	idoc.pub Fuente de Internet	2%
3	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
4	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
5	hdl.handle.net Fuente de Internet	<1%
6	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	repositorio.unu.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1%



Título de la tesis	
INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023	
Datos de autor	
Nombres y apellidos	Katherin Noelia Cutipa Coaquira
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	74408062
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-8877-5298
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Nestor Barrantes Sanchez
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	02389922
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0001-6965-6831
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Javier Romulo Quispe Zapana
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01324996
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Jose Domingo Choquehuanca Calcina
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02430962
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Pio Napoleon Vilca Ramos
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02438444



Datos de investigación	
Línea de investigación	DERECHO PRIVADO – P05
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	Ubicación País: Perú Departamento: Puno Provincia: San Román Distrito: Juliaca Coordenadas: Latitud: -15.494268886961828 Longitud: -70.12808245244331 Geolocalización https://maps.app.goo.gl/wKdDtJx6RW1iKsAt5
	
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Octubre 2023 – Noviembre 2024
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html - Librería	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.00 Derecho Penal https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02



Dr. Freddy Chaleo Vargas
DIRECTOR
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
FAC. CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA, identificado con DNI Nro. 74408062 en mi condición de egresado de:

- [X] Escuela Profesional
[] Programa de Segunda Especialidad,
[] Programa de Maestría o Doctorado

CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

informo que he elaborado el/la [X] Tesis o [] Trabajo de Investigación, [] Trabajo Académico denominada:

INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023

Asesorado por: Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y no existe plagio/copia de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 02 de diciembre del 2024

[Signature]
Firma del Asesor (obligatoria)

[Signature]
Firma del Estudiante (obligatoria)



Huella



DEDICATORIA

El presente trabajo lo dedico a mis familiares, a mis queridos hijos por ayudarme a fortalecer y lograr con mis metas trazadas.



AGRADECIMIENTO

Primeramente, agradezco a la casa de estudios que fue mi alma mater para lograr ser una profesional, y ayudarme a fortalecer mis estudios y hacer quedar en alto el nombre de la universidad.



NDICE GENERAL

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
ÍNDICE GENERAL	v
ÍNDICE DE TABLAS	viii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	ix
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	xii

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.2.1. Problema general.....	4
1.2.2. Problemas específicos	4
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	4
1.4. OBJETIVOS	6
1.4.1. Objetivo General	6
1.4.2. Objetivos específicos.	6
1.5. HIPÓTESIS	6
1.5.1. Hipótesis general.....	6
1.5.2. Hipótesis específicos	6
1.6. VARIABLES E INDICADORES	6
1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES.....	8

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO



2.1.	ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	10
2.1.1.	Antecedentes locales	10
2.1.2.	Antecedentes regionales.....	11
2.2.	BASES TEÓRICAS	13
2.2.1.	El contrato de arrendamiento.....	13
2.3.	MARCO CONCEPTUAL	23

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	25
3.1.1.	Enfoque	25
3.1.2.	Método	25
3.1.3.	Tipo.....	26
3.1.4.	Nivel.....	26
3.1.5.	Diseño	27
3.2.	Ámbito de investigación	28
3.2.1.	Método específico	28
3.3.	TIPO DE INVESTIGACIÓN	29
3.4.	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	29
3.5.	NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN	29
3.6.	POBLACIÓN Y MUESTRA	30
3.6.1.	Población.....	30
3.6.2.	Muestra	30
3.7.	TÉCNICAS, FUENTES E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN ..	31
3.7.1.	Técnicas	31
3.7.2.	Instrumentos.....	32



3.7.3.	Recogida de datos	32
3.7.4.	Validez de instrumento.....	32

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Discusión	41
CONCLUSIONES	43
RECOMENDACIONES.....	45
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	46
ANEXOS	49
Anexo 1 Matriz de consistencia	50
Anexo 2 Matriz de datos.....	52
Anexo 3 Instrumento	54
Anexo 4 Validación de instrumento.....	55



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 ¿Cree usted que los contratos de arrendamiento inmueble se incrementaron significativamente en el distrito de Juliaca?	35
Tabla 2 ¿Ud. es propietario de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca? 37	
Tabla 3 ¿Usted como propietario en algún momento celebró contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca?	38



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	¿Cree usted que los contratos de arrendamiento inmueble se incrementaron significativamente en el distrito de Juliaca?	35
Figura 2	¿Ud. es propietario de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca.	37
Figura 3	¿Usted como propietario en algún momento celebró contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca?	39



RESUMEN

Objetivos: Determinar las causas y consecuencias del incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023. Determinar la influencia de la situación económica en el incremento de los contratos de arrendatario. Analizar las herramientas y figuras legales se puede recurrir ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento. **Tipo de investigación:** No experimental. **Método** hipotético-deductivo. **La técnica** fue la Encuesta en función a las dimensiones de ambas variables. **Conclusiones:** La variable monetaria es la razón del grado de expansión en el contrato de arrendamiento de terrenos en la región de Juliaca, periodo 2022 - 2023. El componente financiero del habitante es la razón del grado de rebeldía con el pago del contrato de arrendamiento de terrenos. Los recortes de trabajo y la pérdida de negocios es la razón del grado de incumplimiento del contrato de arrendamiento de tierras.

Palabras clave: Contratos; arrendamiento; inmueble; situación económica; incremento de los contratos de arrendatario; herramientas; figuras legales.



ABSTRACT

Objectives: Determine the causes and consequences of the increase in real estate lease contracts in the district of Juliaca, period 2022 2023. Determine the influence of the economic situation on the increase in tenant contracts. Analyze the legal tools and figures that can be resorted to in the event of non-payment of the lease contract. **Type of research:** Non-experimental. Hypothetico-deductive method. **The technique** was the Survey based on the dimensions of both variables. **Conclusions:** The financial component is the reason for the degree of expansion in the land rent contract in the region of Juliaca, period 2022 2023. The financial component of the occupant is the reason for the degree of rebelliousness with the installment of the land rent contract. Cutbacks and loss of work are the reason for the degree of non-installment of the land rent contract.

Keywords: Contracts; lease; property; economic situation; increase in tenant contracts; tools; legal figures.



INTRODUCCIÓN

La exploración que ponemos a su pensamiento reconocido, lo que significa decidir las causas y los resultados del incremento de los contratos de arrendamiento de tierras en el área de Juliaca, período 2022 2023.

En este sentido, abordamos en el examen una de las cuestiones que se relacionan con los ejercicios cotidianos sobre el incremento de los contratos de arrendamiento de tierras, que se resumen de la siguiente manera:

En el capítulo I establece el escenario del examen y distingue las cuestiones a las que se tenderá;

En el capítulo II expone oficialmente y da forma a la cuestión; la tercera parte da sentido a por qué el examen es legítimo; la cuarta parte expone los objetivos del examen; y las secciones quinta y sexta hablan de los impedimentos del examen y presentan las especulaciones, factores e indicaciones. La premisa hipotética, que incorpora el conjunto de experiencias, establecimientos hipotéticos y sistema aplicado, se introduce en la sección posterior.

En el capítulo III, Presentamos el sistema de exploración, retratando la técnica aplicada en el examen, el tipo, el nivel y el plan del examen, así como el significado de la población y la prueba para el examen, los métodos e instrumentos de surtido de información, la legitimidad y fiabilidad de los instrumentos y el plan de la metodología de prueba de especulación.



En el capítulo IV presentamos los resultados, en esta parte presentamos el examen y la traducción de la información, el proceso de comprobación de la especulación y la conversación de los resultados.

Finalmente las conclusiones, recomendaciones de la investigación, referencias y anexo.



CAPÍTULO I

ASPECTOS DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Actualmente muchas personas que habiendo celebrado contratos de arrendamiento antes de la declaratoria del estado de emergencia y tienen la condición de arrendatario de un bien inmueble para uso comercial, industrial o de servicios; se ha encontrado impedidos de abrir sus establecimientos, atender y desempeñar sus actividades con normalidad, situación que forzosamente los ha conducido al cierre temporal de sus establecimientos, reduciendo sus ingresos a cero, cese de la producción, falta de liquidez o flujo efectivo disponible, rompiendo la cadena de pagos, entre otros; poniéndolos en una situación de insolvencia y verse imposibilitados de cumplir con sus obligaciones contractuales, llevando a incurrir en el incumplimiento de las cláusulas del contrato y pago de sus obligaciones, viéndose en la necesidad de aplazar o renegociar las cuotas de sus deudas.

Nos encontramos, pues, ante un escenario de mucha incertidumbre económica; donde muchas personas, algunas de ellas vulnerables han



perdido sus empleos y fueron abruptamente despedidos, debido a que el rubro en el que trabajaban no se encontraba dentro de las actividades permitidas. Aun cuando la actividad no haya debido suspender forzosamente o se encuentre dentro de las actividades autorizadas, a pesar de ello tienen problemas para cubrir o pagar sus deudas vencidas de arrendamiento o alquiler con su propietario, ya sea debido a su acción laboral, infortunio o suspensión del negocio, disminución de su indemnización, etc., o en vista de que no pueden pagar su arrendamiento o alquiler, disminución importante de la clientela o dificultades en la distribución de sus productos, lo que los ha llevado a cambiar de rubro o reinventarse para no eludir sus obligaciones.

En ese sentido, muchas de estas personas arrendatarias no cuentan con ingresos económicos para cumplir sus obligaciones, sea parcial o total por falta de medios económicos, a consecuencia del aislamiento social, cierre de sus negocios, recorte de personal en las empresas donde trabajaban o simplemente quiebra o disolución del mismo, siendo la consecuencia el incumplimiento del pago de la renta pactada, pese a ello los arrendamientos se ha incrementado.

Las consideraciones expuestas que han desencadenado esta situación La infección ha hecho especialmente problemático, y de vez en cuando incluso inimaginable, consentir los compromisos contraídos con anterioridad a los límites, ya que muchos se han visto impactados tanto en su bienestar como monetariamente, por lo que se resolverán así los peligros y posibilidades que pudieran prever los



reunidos según la perspectiva de consistencia o resistencia con los compromisos emergentes de los acuerdos; Pensar en la capacidad concebible de la infección como una posible ocasión de mayor poder que haga totalmente impensable la exposición, y en consecuencia la posibilidad de que sea un motivo excusable de la obligación, o que, si no la impide, la haga innecesariamente más gravosa.

No parece haber duda de que la pandemia, las medidas para combatirla y las consecuencias económicas de estas medidas son generales, sistémicas e inmediatas. En términos económicos, representan una conmoción de gran envergadura con efectos probados a muy corto plazo. Se trata de un impacto súbito en el marco contractual y económico de los países más afectados por la emergencia, entre ellos el nuestro.

La problemática actual en el país es preocupante para las personas que han arrendado un bien inmueble, se podría superar esta problemática si conocieran y se informaran acerca de las posibilidades y opciones que tendrían para modificar los términos y condiciones contractuales, mediante el principio de la autonomía de la voluntad, con el fin de que cumplan con las obligaciones contraídas, y de este modo disminuir el impacto provocado por el Covid-19, al no tener claro una oportunidad ofrecida por el gobierno, sin embargo existe un notorio incremento de los arrendamientos.



1.2. FORMULACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema general

¿Cuáles son causas y consecuencias del incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022-2023?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cómo influye la situación económica en el incremento de los contratos de arrendatario?
- ¿A qué herramientas y figuras legales se puede recurrir ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento?

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Perú es una de las naciones que ha sido duramente golpeada por el brote de la pandemia provocada por el Coronavirus, en esta circunstancia actual el Estado ha ejecutado contramedidas a través del Pronunciamiento Preeminente N°044-2020-PCM y la Declaración Incomparable N°046-2020-PCM, que proclamó una Provincia de Crisis Pública y dio cabida a la separación obligatoria o inmovilización social, que llevó a las personas a permanecer en sus hogares, y por lo tanto prevenir la propagación sin fin de la infección. Consecuentemente, muchos trabajadores formales e informales quedaron sin empleo.

La justificación teórica recae en analizar la dimensión del incremento de los contratos de arrendamiento; el mismo que ha merecido innumerables



discusiones, a nivel nacional e internacional. Así también, pasa por centrar el estudio en relación a diferentes figuras y remedios jurídicos que estaría llamado a resolver.

Los argumentos e ideas plasmadas son formuladas por personas que consideran que la ley no es en absoluto un sistema administrativo del que puedan extraerse futuras respuestas razonables, y mucho menos un entorno en el que puedan separarse las recomendaciones legítimas, lo que no les deja otra opción que leer detenidamente los artículos enumerados por extraordinarios especialistas en derecho que transmiten un punto legal por dentro y por fuera. **(Arata, 2020, p. 13).**

Comparable a la legitimación sistémica, implica que nuestro examen puede recuperar medidas en vista de contenciones predecibles, claras, compactas, sintácticas, semánticas y correctas (Piscoya, 2009). Del mismo modo, la presente investigación tiene una legitimación social, ya que trata de plantear una forma de comportarse de valor entre las personas; teniendo en cuenta que se debe agotar o recurrir a métodos legítimos pertinentes.

Por otra parte, el examen pretende proponer un arreglo factible, donde tanto el arrendador como el arrendatario se beneficiarán, ya que una actividad excusaría un compromiso, dando lugar a un sistema de respuesta, frente a una ruptura del contrato de alquiler en una circunstancia imprevisible, lo que lleva a la sociedad a tomar medidas de azar según la situación presentada. **(Montilla, 2018, p. 460).**



1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. Objetivo General

Determinar las causas y consecuencias del incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023.

1.4.2. Objetivos específicos.

- Determinar la influencia de la situación económica en el incremento de los contratos de arrendatario.
- Analizar las herramientas y figuras legales se puede recurrir ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento.

1.5. HIPÓTESIS

1.5.1. Hipótesis general

El factor económico, es la causa en el nivel de incremento del contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023.

1.5.2. Hipótesis específicos

- El factor económico del arrendatario es la causa en el nivel de incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento inmueble.
- Los despidos laborales y la pérdida de empleo, es la causa en el nivel de incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento inmueble.

1.6. VARIABLES E INDICADORES

Variables independientes



Variable 1: Incremento de los contratos de arrendamiento

Variables dependientes

Variable 2: Incumplimiento de contrato de arrendamiento

Definición conceptual. - Torres (2000) Por el contrato de alquiler (antes llamado alquiler conducción de cosas), el arrendador abraza a repartir la utilización de un decente al arrendatario y la última opción de pagar un arrendamiento (premio conductor, arrendamiento, gasto). (p.773).

1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES

Definición conceptual Variables	Definición operacional	
	Dimensiones	Indicadores
VARIABLE INDEPENDIENTE INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Torres (2000) Es el aumento en la cantidad de acuerdos legales entre arrendador y arrendatario para el uso de un bien inmueble a cambio de una renta acordada, durante un período determinado. (p.771).	1.1. Volumen de contratos 1.2. Características contractuales 1.3. Valor económico 1.4. Formalización	a. Número absoluto de nuevos contratos de arrendamiento registrados mensualmente b. Tasa de variación porcentual de contratos respecto al mes anterior c. Porcentaje de renovación de contratos existentes d. Cantidad total de contratos vigentes en el período a. Plazo de duración estipulado en los contratos de arrendamiento b. Número de cláusulas de renovación automática incluidas c. Tipos de garantías exigidas en el contrato d. Cantidad de condiciones especiales establecidas para el uso del inmueble a. Monto mensual de la renta establecida en el contrato b. Porcentaje de incremento anual del valor de la renta c. Monto total de la garantía solicitada d. Valor de los gastos adicionales incluidos (mantenimiento, servicios, arbitrios) a. Número de contratos con firma legalizada ante notario b. Cantidad de contratos registrados ante SUNAT c. Porcentaje de contratos que cuentan con seguro de arrendamiento d. Número de contratos que incluyen cláusulas de arbitraje



VARIABLE DEPENDIENTE	2.1.Incumplimiento contractual
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	a. Consentimiento b. Lesión contractual c. Estado de necesidad d .Excesiva onerosidad c. Caso fortuito d. Fuerza mayor e. Renegociación
Torres (2000) Por el contrato de alquiler (antes llamado alquiler conducción de cosas), el arrendador abraza a repartir la utilización de un decente al residente y la última opción de pagar un arrendamiento (premio conductor, arrendamiento, carga). (p.773).	



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. Antecedentes locales

Cahuana (2021) dirigió una revisión que significa decidir la presencia de desnaturalización en los acuerdos para la contratación de administraciones en UNA PUNO durante el período 2018. Fue una revisión expresiva, cuantitativa y transversal. El ejemplo fue provincial y comprendió a todos los trabajadores contratados bajo la metodología de contrato asistencial en la Universidad Nacional del Altiplano, durante el tiempo de 2018. La estrategia de exploración utilizada fue la investigación narrativa y la percepción narrativa. Los resultados demuestran que hay una desnaturalización de los convenios en el período de revisión y que esto aborda el 3,6% de la totalidad de los convenios marcados, prescribiendo la organización para ajustarse a las pautas de trabajo vigentes.



Parillo (2018) evaluó los elementos que inciden en la presencia de elusión tributaria en el arrendamiento de terrenos que cobran primera clasificación de pago a los estudiantes universitarios migrantes en la ciudad de Puno, periodo 2015-2016. Se trató de una investigación subjetiva de tipo claro, donde se utilizó una progresión de factores. El ejemplo fue provincial y estuvo conformado por 356 estudiantes universitarios extranjeros de la ciudad de Puno. Los datos fueron recogidos utilizando una encuesta y una reunión. El examen se realizó con el entendimiento de la información medible. Los resultados infieren que hay una ausencia de información de gastos en los dos inquilinos y arrendadores sobre cuánto la tasa de derechos personales de clase principal, siendo no muchos arrendadores que cumplen estas obligaciones; denotando en el resto una evasión tributaria en las rentas de primera categoría.

2.1.2. Antecedentes regionales

Espillico (2020) El objetivo de este examen fue evaluar las razones de la prohibición en el pago de la tasa local por parte de los ciudadanos a su distrito en la zona de Puno. Se trató de un examen cuantitativo, atractivo y transversal. Los datos fueron recogidos a través de un estudio y una encuesta Likert. La investigación de los datos se ayudó a través de tablas medibles y el examen de los archivos utilizando Microsoft Succeed. Los resultados presumen que la mayoría de los ciudadanos tienen un bajo grado de cumplimiento, ven una organización extremadamente desafortunada de los activos



de gasto, y no están en ese estado de ánimo de pagar sus cargos según la ley.

Mamani (2019) diseccionó la administración de la adquisición pública en la región común de San Román y distinguió los principales impulsores y carencias en la obtención gubernamental. La técnica utilizada es inductiva, diferenciada y cuantitativa. O plano foi não experimental e transversal. El ejemplo era territorial y comprendía a trabajadores de los centros de trabajo de almacén, depósito, organización y contabilidad del distrito de San Román. Los datos se recogieron utilizando la estrategia de estudio. El examen se hizo en tres etapas y los sistemas de preguntas objetivo, razonando a través de la exploración, estudios y reuniones las razones de las cuestiones creadas en las etapas mencionadas anteriormente. Al final, se encontraron pruebas adecuadas para confirmar que el 1.9% de los encuestados ven un pésimo nivel en la variable captación de público, el 96.3% un nivel normal, el 1.9% un nivel decente, siendo el nivel normal el abrumador en captación abierta, en el Distrito Poblado de San Román - Puno 2017.

Arpita y Cutipa (2021) dirigió un proyecto de examen dirigido a investigar el grado de discernimiento y las mentalidades de los planificadores de viajes y los ocupantes de la ciudad de Puno con respecto al Coronavirus y su efecto en la industria de viajes, 2020. La metodología fue cuantitativa, clara, no experimental y transversal.



El ejemplo fue provincial y comprendió 76 servicios de viajes y 382 ocupantes como encuestados. Los datos se recogieron mediante un examen y una encuesta organizada.

Las consecuencias del examen muestran que esta acción se encuentra en vulnerabilidad según los ocupantes y planificadores de viajes de la ciudad de Puno, ya que el 83,41% de los encuestados opina que el Coronavirus afectó terriblemente a la industria de viajes.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. El contrato de arrendamiento

2.2.1.1. Definición:

Artículo 1666 del Código Común, da: «Por un alquiler el arrendador se compromete a entregar al residente la utilización de una propiedad para un arrendamiento específico concurrido por un breve tiempo».

Torres (2000) hace referencia a que «Por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a entregar la utilización de un inmueble al residente y el inquilino a pagar un arrendamiento (premio conducente, arrendamiento, gasto)».. (p.773).

Arias-Schreiber (2006) señalaba:

Hablamos de contrato de alquiler cuando una de las partes (arrendador) se compromete a ceder a la otra (arrendatario), durante un plazo determinado.

2.2.1.2. Principales caracteres:

a) Consensual



El contrato de alquiler no necesita para su impecabilidad, más que el asentimiento de las reuniones, según lo dispuesto de una manera convencional, para todos los acuerdos, por el artículo 1352 del Código Común: «Los acuerdos son idealizados por el asentimiento de las asambleas, a excepción de aquellos que, además, deben notar la estructura mostrada por la regulación bajo pena de nulidad».

Se refiere a que solo basta para su formación o perfeccionamiento, el consenso o acuerdo de las voluntades de las partes; por lo tanto, no es necesario la observancia de alguna formalidad o que se firme ningún tipo de documento, para que el contrato cree la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario.

b) Con prestaciones recíprocas

El artículo 1666 del Código Común señala que el arrendador está obligado a relegar la utilización de un inmueble, por el término concurrido, y que el residente está obligado a pagar el arrendamiento concurrido.

De tal manera, Castillo Freyre hace referencia a:

El arrendamiento es, básicamente, un contrato respectivo, sinalagmático o de ventajas proporcionales. Desde una perspectiva, el arrendador se obliga a ceder brevemente al residente la utilización de un recurso, mientras que el



arrendatario se obliga a pagar un determinado arrendamiento concurrido.

En lo que le concierne, afirma Gonzales:

El acuerdo reporta beneficios a ambas partes, que están vinculadas de forma complementaria, dependiente o común, de modo que el compromiso para una está estrechamente ligado al compromiso para la otra».

c) Oneroso

Al respecto Castillo menciona:

Por valoración, el alquiler es un acuerdo puesto en para el pensamiento importante. Por lo tanto, mientras que el arrendador se compromete a transmitir la propiedad para ser utilizada por el inquilino, el residente espera que el compromiso de pagar un contrato de arrendamiento para el arrendador.

Arias-Schreiber, sobre esta marca hace referencia a:

En el alquiler, tanto el arrendador como el arrendatario experimentan una penitencia que es remunerada con un beneficio. El arrendador pierde brevemente el aprovechamiento de las cualidades positivas a cambio de un arrendamiento antes concurrido; mientras que el arrendatario ve disminuido su patrimonio en el arrendamiento que transmite al arrendador, que se ve retribuido por el aprovechamiento que se le ha cedido brevemente de las cualidades positivas.



d) Conmutativo

Arias-Schreiber, aludiendo a este componente, ha opinado:

Desde la instantánea de la finalización del acuerdo, el arrendador y el arrendatario conocen la penitencia y el beneficio que pueden lograr. Las ventajas no se arriesgan, sino que no están grabadas en piedra desde el principio.

Por fin, aludiendo a la apuesta en este acuerdo, Castillo ha sacado a colación:

El contrato de arrendamiento es esencialmente un pacto conmutativo, ya que la presencia y medida de las ventajas a realizar por el arrendador y el arrendatario son seguras, es decir, conocidas de antemano.

e) Temporal

El contrato de alquiler es uno, básicamente impermanente. Como se indica en las disposiciones del artículo 1688 del Código Común:

El plazo del alquiler de duración determinada no puede superar una década. En el momento en que el inmueble arrendado tenga un lugar con sustancias públicas o personas no aptas, el plazo no podrá superar los seis años. Cualquier plazo o ampliación que supere los plazos demostrados se entenderá disminuido a dichos plazos. En la actualidad, cuando las partes coinciden en que el arrendamiento es por tiempo indefinido, éste puede finalizar cuando una de las partes transmite a la siguiente su voluntad de finalizar algo similar, según lo dispuesto en el



artículo 1703 del Código: «El arrendamiento por tiempo indefinido se extingue por notificación judicial o extrajudicial al siguiente contratante».

Gonzales alude al alquiler como un acuerdo de duración:

El alquiler tiene como presupuesto la presencia de una necesidad que se dilata en el tiempo, así, en correspondencia con esa necesidad, el interés de los reunidos debe ser satisfecho a través de un compromiso que se dilata en el tiempo.

En este sentido, el motivo del acuerdo debe satisfacerse en el supuesto de que el arrendatario utilice el inmueble de forma constante durante el plazo acordado. En realidad, sería ridículo que el arrendador entregara el inmueble y, al mismo tiempo, exigiera su devolución, ya que, en tal caso especulativo, no podría cumplirse la ventaja del arrendatario.

La apreciación de este creador alude, sobre todo, a que el contrato de arrendamiento no es de ejecución rápida, sino, en todo caso, de trámite.

Arias-Schreiber, al aludir a esta marca, como una de parcela progresiva, hace referencia a:

La exposición de las administraciones se entrega en plazo, sin interferencias, y para ello es un contrato de parcela progresiva de ejecución incesante y no ocasional.



2.2.1.3. Elementos naturales

a) El bien cedido por el arrendador

Al respecto Arias-Schreiber, señala:

El bien objeto de la prestación del arrendador pueden ser corporales o incorporales, una amplia gama de productos, ya sean cosas o libertades. El principal impedimento que existe es el relativo a la utilización de la parte superior. Ciertamente, como el alquiler es un acuerdo de plazo (lote progresivo) hay una obligación ineludible de protección y la decencia que es objeto de la exposición no puede ser cambiada significativamente y debe ser devuelta - sin prácticamente ningún otro cambio obtenido de su kilometraje regular hacia el final del acuerdo.

De otro lado, Gonzales, refiriéndose al objeto en la prestación del arrendador, opina:

El arrendador se obliga a la cesión en uso de bien mueble o inmueble (art. 1666 CC), con la única excepción de los consumibles, pues en el art. 1681 - 10 CC se establece que el arrendatario se encuentra obligado a devolver el mismo bien, no otro, sin más deterioro que el de su uso ordinario. Por el contrario, los bienes consumibles son aquellos que se pierden o destruyen con el primer uso, por tanto, no podrían ser objeto de arrendamiento, en tanto la cesión del uso conllevaría su inmediata destrucción, como ocurriría con todos los alimentos, el combustible o el dinero,



que son bienes consumibles, y sobre ellos no podría realizarse la devolución in natura.

Como también lo hace Arias-Schreiber, Gonzales opina:

Este tema de que los bienes consumibles no sean objeto del alquiler, a consumir, tiene que ver con la norma del artículo 1675 del Código Común, que expresa: «La cosa mueble arrendada debe ser devuelta al lugar donde fue entregada, salvo concurrencia general».

La obligación del arrendatario, de restituir el bien, al momento de llegar a su término final, el plazo del contrato de arrendamiento, impide que este acto jurídico verse sobre bienes consumibles, cuando los mismos van a consumirse, como ya se ha hecho notar.

Se ha regulado en nuestro Código Civil lo referido al contrato de arrendamiento, cuando el objeto de la prestación del arrendador sean bienes ajenos.

b) La renta convenida

Una primera pregunta que surge del análisis de la renta como elemento natural del contrato de arrendamiento es si esta puede pagarse en especie, o si, por el contrario, parte de su esencia, es que siempre deba pagarse en dinero.



Según Aníbal Torres Vásquez (2000) La renta puede consistir en una cantidad de dinero, que es lo que generalmente ocurre, o en la entrega de cualquier otro bien, ya sea en propiedad, uso o posesión, o en un servicio material o intelectual, o en un deber de abstención. Puede estar constituida parte en dinero y parte en todo bien, servicio o abstención. Quanto ao arrendamento poderá ser aludido aos arquivos de correção programada, ou ao valor de diferentes formas monetárias ou de produto para manter o arrendamento em valor constante (artigo 1235).

Gonzales, aludiendo a este tema, y diseccionando el objeto de la presentación del arrendatario, dice:

El residente está obligado a pagar por el arrendador «cierto arrendamiento concurrencio» (obr. 1666 CC), sin decir más, lo que comprende absolutamente un desatino, de metódico, a la luz del hecho de que no determina si el arrendamiento se comunica en metálico o en productos diferentes.

Por ejemplo, suponiendo que una de las partes, en el pensamiento para el intercambio que se utiliza de un decente, paga un total relacionado con el dinero, entonces es, obviamente, dentro de la especie de alquiler, sin embargo, sigue existiendo la incertidumbre de si la ordinariez se mantiene cuando el arrendamiento se paga en diferentes mercancías, por ejemplo, a través de una cantidad exacta de artículos agrícolas, pero no cuando las



dos partes contratantes participan en un nivel de la creación con una suma cuestionable, ya que este acto no puede subsumirse en ese marco, pues el pensamiento sugiere una apuesta monetaria, lo que lo aclimata con los acuerdos cooperativos, de razón normal, y que el precepto conoce bien con el nombre de «aparcería», que es anormal en nuestro marco.

2.2.1.4. Principales obligaciones de las partes:

El artículo 1666 del Código Civil señala:

Por un alquiler, el arrendador abarca relegar brevemente al arrendatario la utilización de un recurso para un arrendamiento específico concurrido.

Consecuentemente, la definición contenida en el artículo recién referido es restrictiva; no podemos tratar, a nivel funcional o de praxis, una idea alternativa de alquiler. En consecuencia, por ejemplo, es inimaginable pretender hablar de un alquiler que sugiera la cesión de un derecho de felicidad; ni de un alquiler sin arrendamiento. El arrendador espera el compromiso de ceder la utilización de un bien por un tiempo restringido. «El arrendador satisface su compromiso de ceder el bien arrendado mediante la transmisión del bien con todos y cada uno de sus elementos, en el plazo, lugar y condiciones establecidos». Ninamancco, pp. 50-52).

El inquilino, por su parte, espera el compromiso de pagar el alquiler.



En cualquier caso, el Código Común permite que las comunidades puedan acordar que el arrendatario tenga igualmente el privilegio de subarrendar la vivienda. De esta forma, vía caso especial, el residente podría adquirir productos orgánicos comunes de la finca arrendada⁶⁵. Hay que tener en cuenta, en cualquier caso, que las juntas tienen que acordar esta posibilidad; el inquilino, por regla general, no puede subarrendar la propiedad. Si de algún modo consiguiera hacerlo, sin el consentimiento del arrendador, éste tendría que pagarle una indemnización.

2.2.1.5. Resolución del arrendamiento

La rescisión del contrato de arrendamiento está prevista en el artículo 1697 del Código Común, que establece las presunciones relacionadas con la ruptura de los compromisos derivados del arrendamiento.

En consecuencia, es motivo de resolución del contrato de alquiler el hecho de que el residente destine el inmueble a un fin distinto del previsto en el contrato; por ejemplo, alquilar un inmueble para destinarlo a residencia y, en un segundo momento, abrir un restaurante o un salón de belleza.

Del mismo modo, será motivo de rescisión permitir que se realicen en el inmueble actos contrarios a la petición pública o a las grandes tradiciones; por esta situación, por ejemplo, sería

motivo de rescisión del contrato de alquiler alquilar un terreno para abrir un botellón o un bar, y promocionar y permitir la prostitución clandestina, al interior de dicho inmueble (este asunto debería estar acreditado, por ejemplo, a través de un acata de intervención policial).

2.3. MARCO CONCEPTUAL

- **Contratos de arrendamiento de duración determinada**

Cuando el contrato de arrendamiento es de duración determinada, por ejemplo, un año, concluye el mismo cuando vence el plazo estipulado en el contrato.

En este caso, ninguna de las partes está obligada a dar aviso previo, a la otra, de la finalización del contrato, lo que conllevará su conclusión. Ello conforme lo establecido en el artículo 1699 del Código Civil. No obstante, lo anterior, es recomendable que el arrendador requiera al arrendatario la desocupación y restitución del bien, indicándole que esta por vencer el contrato, a efectos de evitar la alegación de continuación del arrendamiento.

Sobre la continuación del arrendamiento, el artículo 1700 establece:

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

- **Contratos de arrendamiento de duración indeterminada**



En el caso de los contratos de arrendamiento de duración indeterminada, estos concluyen cuando el arrendador o el arrendatario avisan a su contraparte de su voluntad de darlo por finalizado; esto de conformidad a lo establecido en el artículo 1703 del Código Civil.

En ambos casos, esto es, si el contrato de arrendamiento es de duración determinada o indeterminada, la no restitución del bien por parte del arrendatario, al finalizar el contrato, da derecho al arrendador para exigir la devolución del bien y el cobro de penalidad, si así se ha pactado.

En el caso que no se haya estipulado penalidad, el arrendador tiene derecho a una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta la devolución efectiva del bien.

Otro tema importante es el de las causales de conclusión extrajudicial del contrato de arrendamiento, diferentes a la finalización del plazo de duración de este.

- **Consignación del bien arrendado**

El artículo 1706 establece que, cuando el contrato ha concluido o cuando el arrendatario tiene derecho a resolver el mismo, y siempre y cuando el arrendador no pueda o no quiera recibir el bien, el arrendatario puede consignarlo.



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. Enfoque

Cabezas et al. (2018) la metodología cuantitativa busca reunir información para afirmar especulaciones mediante estimaciones matemáticas, con el objetivo de aprobar hipótesis a través de esta técnica de examen Este enfoque permite analizar el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca durante los años 2022-2023, utilizando herramie.

3.1.2. Método

Hernandez-Sampieri & Mendoza Torres (2018), La estrategia correlacional clara, tal y como se ha mencionado anteriormente, persigue dos objetivos principales: en primer lugar, trata de establecer el nivel de conexión entre los factores en un entorno concreto; en segundo lugar, se sitúa en la descripción minuciosa de las cualidades de estos factores en la circunstancia



de la revisión. En este caso, se analiza el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca durante los años 2022-2023, explorando las relaciones entre factores socioeconómicos, demográficos y legales, y proporcionando una descripción exhaustiva de las dinámicas observadas en este fenómeno.

3.1.3. Tipo

La clasificación esencial se aplicó con la plena intención de ampliar y desarrollar la actual colección de información lógica sobre el mundo real concentrado. (Carrasco Diaz, 2006). Este enfoque busca generar una comprensión teórica sobre el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca durante los años 2022-2023, analizando los factores que inciden en este fenómeno y contribuyendo al desarrollo de nuevos conocimientos que puedan servir de base para futuros investigaciones en el ámbito del mercado inmobiliario y la economía local.

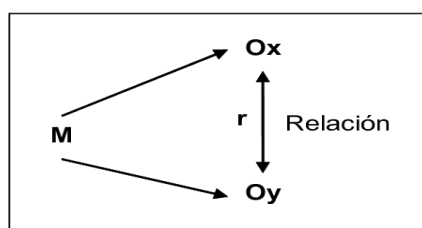
3.1.4. Nivel

Hernandez-Sampieri & Mendoza Torres (2018), determina el nivel instructivo, que trata de ofrecer una comprensión cada vez más clara de las características y cuestiones examinadas. En este caso, el presente estudio sobre el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca, durante los años 2022-2023, se desarrolla bajo un nivel explicativo, ya que busca

identificar las causas y factores determinantes que han influido en esta tendencia, como los cambios socioeconómicos, demográficos y legales. Este nivel no permite solo describir el fenómeno, sino también establecer relaciones causales que ayuden a comprender su comportamiento y evolución.

3.1.5. Diseño

El plan transversal no experimental sugiere que el factor libre no necesita un control consciente, no excluye una reunión de control o exploratoria, sino que se limita a inspeccionar las peculiaridades de la realidad después de que hayan sucedido. (Carrasco Diaz, 2006). este diseño se limita a examinar los fenómenos tal como se presentan en la realidad después de haber ocurrido. Además, el estudio se realizó en un período específico de tiempo, centrado en analizar el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca durante los años.



Donde:

M: muestra (200 personas)

Ox: Contratos declaración de estado de emergencia

Oy: Incumplimiento de contrato de arrendamiento

r: correlación entre variables

3.2. **Ámbito de investigación**

La revisión fue conducida en la Zona de Juliaca, Región de San Román, Sucursal de Puno. Esta región tiene una superficie de 526,00 km² y está situada a una altura de 3.877 metros sobre el nivel del mar. Las direcciones geográficas de la localidad son: Longitud 15° 29' 36" Sur y Longitud 70° 8' 8" Oeste. Juliaca limita con las localidades de Atuncolla, Caracoto, San Miguel y Calapuja. **(Distrito.pe, 2024).**

3.2.1. **Método específico**

Los métodos específicos empleados son los siguientes:

- a. **Hermenéutico**, por cuanto se buscó comprender e interpretar el sentido de los fundamentos, teorías, doctrina y figuras jurídicas que justifican la fuerza mayor e imprevisibilidad en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, extendiendo esta acción interpretativa al examen de las especulaciones relacionadas con el punto de exploración. La estrategia hermenéutica se utilizó en su nivel teleológico; considerando las motivaciones que subyacen al tema, buscamos averiguar sus razones básicas.
- b. **Argumentativo**, se utilizará la argumentación para realizar la contrastación conceptual de la hipótesis y construir el discurso jurídico.
- c. **Dogmático**, teniendo en cuenta el marco legal presente en el Código Civil, la doctrina, la jurisprudencia como el principal



implica para descifrar el significado de la norma legítima o el contenido regularizador, ya que, al tratarse de mandatos vagos, es importante delimitar su ámbito de utilización a la luz de los entendimientos doctrinales, generalmente fundados en las fuentes convencionales que integran el conjunto de leyes.

3.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo corresponde al tipo de investigación cuantitativa, porque se basa en el análisis y la argumentación y nos permite comprender el complejo mundo de la existencia vivida desde el punto de vista de lo que las personas dicen y viven. **(Taylor y Bogdan, 1984).**

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo contempla una investigación no experimental, caracterizada por no hacer variar intencionalmente las variables independientes, sino analizar los fenómenos, tal como se dan en su contexto natural.

Como señala Kerlinger (1979, p. 116) «La investigación no exploratoria o ex-post-facto es cualquier examen en el que sea difícil controlar factores o designar arbitrariamente sujetos o condiciones». de hecho, no hay circunstancias ni mejoras a las que se vean expuestos los sujetos del examen. Los sujetos se ven como en casa, en su mundo.

3.5. NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN

Hernandez-Sampieri & Mendoza Torres (2018), especifica el nivel informativo, que busca dar una comprensión más clara de las peculiaridades y cuestiones que se desglosan. En este sentido, mediante

la aplicación de este nivel, se diseccionaron de arriba abajo los tipos de daños y los componentes que cortan el anuncio en cuanto al salvajismo contra los familiares.

De acuerdo a la naturaleza de estudio, teniendo en cuenta que el fenómeno de estudio pertenece a las ciencias del derecho; y esta a su vez, pertenece a las ciencias sociales; el nivel de nuestro trabajo de investigación es descriptivo, explicativo y correlacional.

3.6. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.6.1. Población

Hernández et al. (2014) caracteriza al conjunto de criaturas, personas o cosas, con cualidades y pensamientos similares. En el presente trabajo de exploración, el aún en el aire por los propietarios y ocupantes de la región de Juliaca, en el que se aplicará el instrumento que fue debidamente aprobado; y siendo un similar un examen social.

3.6.2. Muestra

Según Hernández et al. (2014), caracteriza el ejemplo como un subconjunto de partes que comparan a no enteramente fijado en piedra por las cualidades del populacho.

El ejemplo es un subconjunto del universo del populacho que no está grabado en piedra, para confirmar su representatividad, en este examen aplicaremos el ejemplo no probabilístico, para lo cual, aún en el aire en cuanto a la delimitación de este trabajo de exploración, se dirigió un panorama general a administradores de propiedades y ocupantes, que entraron en un contrato de alquiler y



peritos legítimos en una suma de 200 encuestados en la ciudad de Juliaca.

3.7. TÉCNICAS, FUENTES E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

3.7.1. Técnicas

Santiesteban Naranjo (2014) tiene sentido que el método de revisión se utilice para recopilar datos en el campo humanístico a través de una encuesta previamente planificada. En este estudio se aplicó la revisión como una estrategia en la que el encuestado lee la encuesta y da sus respuestas registradas en una copia impresa, la revisión se describe por tener un diseño inflexible y consistente, que permanece inalterable durante toda la exploración.

La reseña es un método de recogida de datos que, además de ser uno de los sistemas utilizados en los procesos de investigación, a partir de ahora tiene un valor en sí mismo. Tanto si se explica como una característica de un proyecto de examen como si se planifica externamente un informe organizado, tiene cualidades similares y sigue los medios de este sistema de obtención de datos.

El objetivo principal de la visión general es adquirir datos orales y personalizados sobre ocasiones, encuentros y valoraciones de individuos.

La estrategia que se utilizará en este trabajo de exploración será el estudio, que se utilizará para adquirir los datos esperados a través de los ejemplos preestablecidos.

3.7.2. Instrumentos

El instrumento utilizado fue la encuesta precodificada, que consta de un conjunto de preguntas formuladas por el sujeto estudiado, esta encuesta restringe las respuestas del encuestado y depende de la percepción básica. En este caso, el sondeo precodificado se centró en los tipos de daños y elementos disuasorios que revelan los puntos de ruptura, permitiendo una única reacción para cada pregunta. (ver Apéndice 2).

3.7.3. Recogida de datos

La recopilación de datos en este estudio se llevó a cabo mediante el uso de herramientas estructuradas, tales como encuestas, entrevistas y análisis de documentos, con el objetivo de obtener información precisa sobre el incremento de los contratos de arrendamiento inmobiliario en el distrito de Juliaca durante los años 2022-2023. Se seleccionan muestras representativas de arrendadores, arrendatarios y actores clave del sector inmobiliario, lo que permitió obtener una visión integral de las variables que influyen en este fenómeno. La recolección de datos se realizó de manera sistemática y planificada, respetando las normas éticas de confidencialidad y consentimiento informado de los participantes, para asegurar la confiabilidad y validez del instrumento.

3.7.4. Validez de instrumento



La validez del instrumento fue garantizada mediante un proceso de revisión y evaluación por expertos en el campo, quienes analizaron su contenido, estructura y pertinencia en relación con los objetivos de la investigación. Esto aseguró que los instrumentos de recolección de datos midieran de manera precisa las variables de interés y fueran adecuados para el contexto del estudio, siguiendo las recomendaciones metodológicas establecidas.



CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

Tabla 1

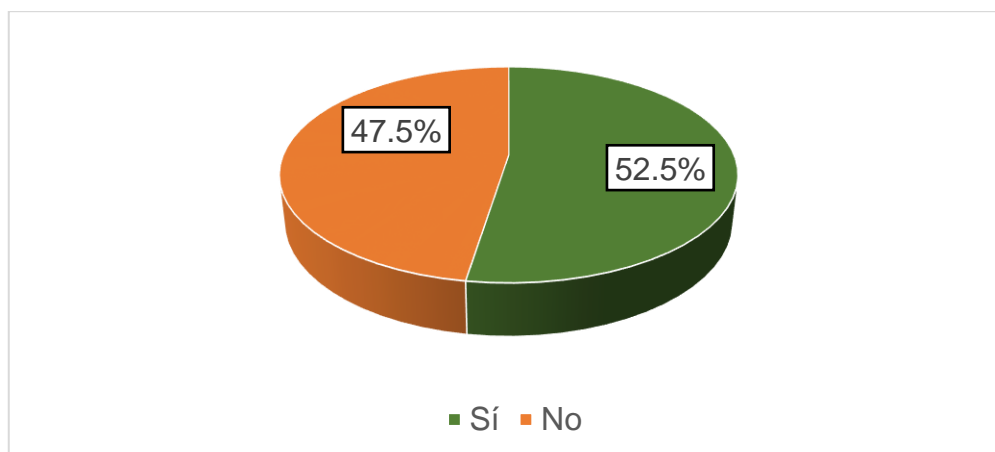
¿Cree usted que los contratos de arrendamiento inmueble se incrementaron significativamente en el distrito de Juliaca?

Alternativa	fi	%
Sí	105	52.5
No	95	47.5
Total	200	100%

Nota: Encuesta aplicada a los abogados, especialistas y población de la ciudad de Juliaca.

Figura 1

¿Cree usted que los contratos de arrendamiento inmueble se incrementaron significativamente en el distrito de Juliaca?



Nota: tabla 1



Interpretación de la tabla 1 y figura 1

Los resultados de la investigación sobre el incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca durante el periodo 2022-2023 revelan patrones interesantes en cuanto a la percepción y experiencia de los encuestados. En primer lugar, al analizar la Tabla 1 y Figura 1, se observa una ligera mayoría del 52.5% de los participantes que perciben un incremento significativo en los contratos de arrendamiento, frente a un 47.5% que no lo considera así. Esta división casi equitativa en las opiniones sugiere que el fenómeno del incremento en los arrendamientos, aunque presente, no es percibido de manera uniforme por la población, lo que podría indicar que el aumento ha sido moderado o que sus efectos se han distribuido de manera desigual en diferentes zonas o sectores del distrito.

Tabla 2

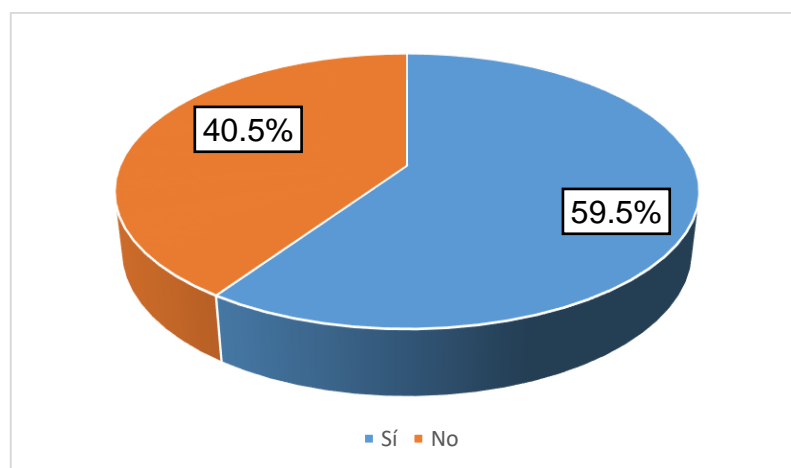
¿Ud. es propietario de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca?

Alternativa	fi	%
Sí	119	59.5
No	81	40.5
Total	13	100%

Nota: Encuesta aplicada a los abogados, especialistas y población de la ciudad de Juliaca.

Figura 2

¿Ud. es propietario de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca



Nota: Tabla 2



Interpretación de la tabla 2 y figura 2

En cuanto a la propiedad de bienes inmuebles, los datos de la Tabla 2 y Figura 2 muestran que una mayoría significativa del 59.5% de los encuestados son propietarios de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca, mientras que el 40.5% no lo son. Esta distribución es particularmente relevante ya que indica que la muestra incluye una proporción importante de personas con interés directo en el mercado inmobiliario local, lo que añade validez a sus percepciones sobre las dinámicas del arrendamiento en la zona. El alto porcentaje de propietarios también sugiere un nivel considerable de inversión en bienes raíces en el distrito, lo cual podría estar relacionado con el desarrollo urbano y económico de la región.

Tabla

3

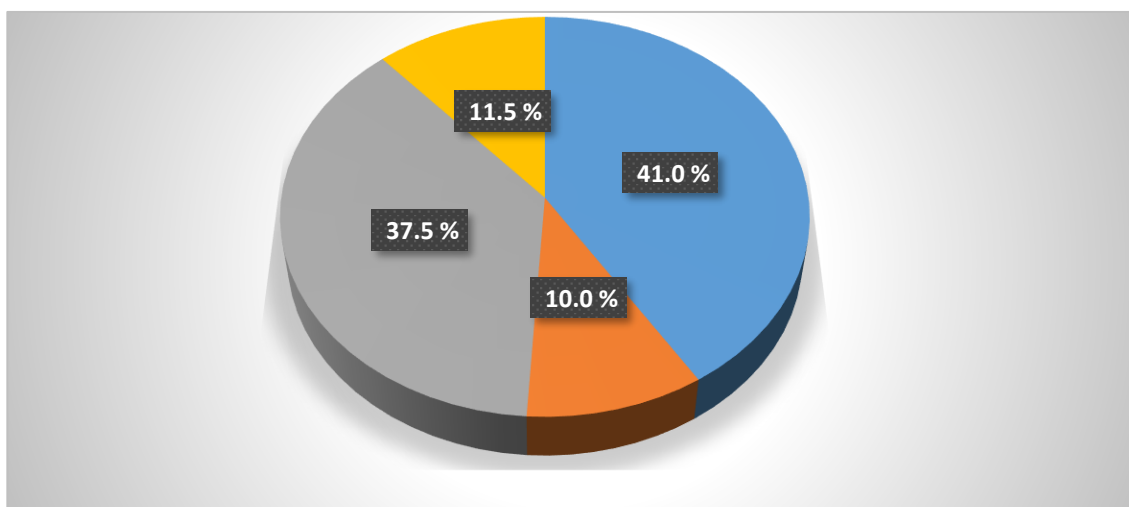
¿Usted como propietario en algún momento celebró contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca?

Alternativa	fi	%
Totalmente de acuerdo	82	41.0
De acuerdo	20	10.0
Totalmente en desacuerdo	75	37.5
En desacuerdo	23	11.5
Total	200	100%

Nota: Tabla 3

Figura 3

¿Usted como propietario en algún momento celebró contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca?



Nota: Tabla 3



Interpretación de la tabla 3 y figura 3

El análisis de la Tabla 3 y Figura 3 revela un panorama más detallado sobre la experiencia en la celebración de contratos de arrendamiento. Un 41% de los encuestados está "Totalmente de acuerdo" en haber celebrado contratos de arrendamiento, y un 10% adicional está "De acuerdo", sumando un total de 51% de respuestas positivas. Por otro lado, un 37.5% está "Totalmente en desacuerdo" y un 11.5% "En desacuerdo", acumulando un 49% de respuestas negativas. Esta distribución casi equitativa entre quienes han participado en contratos de arrendamiento y quienes no lo han hecho sugiere un mercado inmobiliario dinámico en Juliaca, donde aproximadamente la mitad de los propietarios participan activamente en el mercado de alquileres.



Discusión

Los resultados de la investigación sobre el incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca durante el periodo 2022-2023 revelan patrones significativos que merecen un análisis detallado. El hallazgo de que el 52.5% de los encuestados percibe un incremento en los contratos de arrendamiento, frente a un 47.5% que no lo percibe así, sugiere una realidad compleja en el mercado inmobiliario local. Esta división casi equitativa en las percepciones podría estar relacionada con diversos factores socioeconómicos, como la recuperación económica post-pandemia, los cambios en los patrones de migración urbana, o las variaciones en los precios de los alquileres en diferentes zonas del distrito.

Un aspecto particularmente relevante es la alta proporción de propietarios de inmuebles entre los encuestados (59.5%). Este dato es crucial porque refleja un nivel significativo de inversión en bienes raíces en Juliaca, lo que podría estar influyendo en la dinámica del mercado de arrendamientos. La presencia de un grupo importante de propietarios sugiere también la existencia de un mercado inmobiliario maduro, donde la propiedad de bienes raíces se considera una forma de inversión y generación de ingresos a través del arrendamiento. Sin embargo, esto también podría estar contribuyendo a la creación de brechas socioeconómicas entre propietarios y no propietarios.

La distribución casi equitativa entre quienes han participado en contratos de arrendamiento (51%) y quienes no lo han hecho (49%) sugiere un mercado activo pero posiblemente saturado. Este equilibrio podría indicar que el mercado de arrendamientos en Juliaca ha alcanzado un punto de madurez donde la oferta y la demanda se encuentran en un estado de relativo equilibrio. No obstante, es



importante considerar que esta situación podría estar ocultando desigualdades en términos de acceso a vivienda de calidad o variaciones significativas en los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento.

La investigación también pone de manifiesto la necesidad de examinar los factores que influyen en la decisión de arrendar o no un inmueble. El hecho de que un porcentaje significativo de propietarios no participe en el mercado de arrendamientos podría indicar la existencia de barreras o preocupaciones específicas, como la incertidumbre económica, los riesgos de impago, o las complejidades legales asociadas con los contratos de arrendamiento. Estos factores podrían estar limitando el crecimiento potencial del mercado de alquileres en la región.

Finalmente, los resultados sugieren la importancia de desarrollar políticas públicas más efectivas para regular y fomentar un mercado de arrendamientos más equitativo y eficiente. La división en las percepciones sobre el incremento de los contratos de arrendamiento podría estar señalando la necesidad de mayor transparencia en el mercado inmobiliario, mejor acceso a información sobre precios y condiciones de alquiler, y mecanismos más efectivos para proteger tanto a arrendadores como a arrendatarios. Estas medidas podrían contribuir a un desarrollo más sostenible y equitativo del mercado inmobiliario en Juliaca.

CONCLUSIONES

PRIMERA Los resultados demuestran que existe un incremento moderado en los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca durante el periodo 2022-2023, evidenciado por un 52.5% de encuestados que perciben este aumento. Sin embargo, esta tendencia no es uniforme en toda la población, lo que sugiere que el crecimiento del mercado de arrendamientos está influenciado por factores socioeconómicos específicos y posiblemente concentrado en ciertas zonas del distrito. Esta situación refleja un mercado inmobiliario en desarrollo pero con patrones de crecimiento heterogéneos.

SEGUNDA La investigación revela una significativa participación de propietarios de inmuebles en el distrito de Juliaca (59.5% de los encuestados), con una distribución casi equitativa entre quienes participan activamente en el mercado de arrendamientos (51%) y quienes no lo hacen (49%). Esta estructura del mercado inmobiliario indica un equilibrio entre oferta y demanda, pero también sugiere la existencia de barreras o limitaciones que impiden que algunos propietarios participen en el mercado de arrendamientos, lo cual podría estar afectando la dinámica general del sector inmobiliario en la región.

TERCERA El factor económico emerge como un elemento determinante en el incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, manifestándose tanto en las decisiones de los



propietarios para arrendar sus inmuebles como en la capacidad de los potenciales arrendatarios para acceder a estas propiedades. Esta conclusión se sustenta en la estrecha división observada en las percepciones sobre el incremento de contratos (52.5% vs 47.5%), lo que sugiere que las condiciones económicas actuales están influyendo significativamente en el desarrollo del mercado inmobiliario local y en las decisiones de sus participantes.



RECOMENDACIONES

PRIMERA.- Se recomienda a las autoridades de la Municipalidad Provincial de San Román una política dirigida a capacitar y preparar a los propietarios para una mejor comprensión de lo prescrito en cuanto a los arrendamientos.

SEGUNDA.- Se recomienda a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria lleve a cabo de forma permanente auditorías a los arrendamientos de bienes inmuebles, para así se controlar y verificar la informalidad, la misma que debería enmarcarse en la probidad y ética.

TERCERA.- Se recomienda a los propietarios evitar los despidos laborales y la pérdida de empleo de los trabajadores, por cuanto repercute en el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuerdo Plenario, 4-2015/CJ-116 (Corte Suprema de Justicia de Lima 02 de octubre de 2015).
- Carlos, Z. R. (18 de Mayo de 2020). *Lp Pasión por el Derecho*. Obtenido de https://lpderecho.pe/violacion-sexual-importancia-pericia-psicologica/#_ftnref4
- Carrasco, S. (2018). *Metodología de la investigación científica*. San Marcos.
- Carrasco, S. (2018). *Metodología de la investigación científica*. San Marcos.
- Castex N, M. (2010). *El Daño en Psiquiatría Forense* (3ra edición ed.). Buenos Aires: Ad Hoc.
- Castilla, D. (16 de Agosto de 2011). *Over blog*. Obtenido de <http://diego-castilla.over-blog.es/article-en-que-consiste-peritaje-psicologico-86237874.html>
- De Escamilla, A. A. (2001). *Manual de Derecho Penal. Parte Especial*. Madrid, España: Colex.
- Duce, M. (2011). Admisibilidad de la prueba en juicios orales: un modelo para armar en la jurisprudencia nacional. *Revista institucional de la Defensa Pública* , 57-92.
- Echandia, D. (1988). *Teoría General de la Prueba Judicial*. (Zavalía, Ed.) Buenos Aires, Argentina.
- Framarino del Malatesta, N. (1973). *Lógica de las Pruebas en Materia Criminal* (Vol. II). Bogotá: Temis.
- Gútierrez, C. (2012). *Psicoterapia y Psicología Jurídica*. Madrid. Obtenido de http://icam.es/docs/ficheros/201210300003_6_0.pdf



- Hernandez, R. (2019). *Metodología de la investigación*. Mexico, Mexico , Mexico : Mc Graw Hill.
- Hernandez, S., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investivgación*. Mexico: Mc Graw Hill. Obtenido de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>
- Marfull, A. (marzo de 2017). El método hipotético-deductivo de Karl Popper. *Filatura urbana*. Obtenido de <https://andreumarfull.com/2019/12/18/el-metodo-hipotetico-deductivo/>
- Martínez Ruiz, Jesús & Cobo del Rosal, Manuel. (1999). *Comentarios al Título III de las lesiones, artículos 147.1, 147.2, 148, 149, 150* (Vol. V). Madrid, España: De Derecho Reunidas S.A.
- Miranda Estrampes, M. (2011). *La Prueba en el Proceso Penal Acusatorio, Reflexiones adoptadas al Código Procesal Penal Peruano del 2004*. Lima, Perú: Jurista Editores y CEPDE.
- Peña Cabrera, R. (1992). *Tratado de Derecho Penal. Parte Especial*, (Vol. Tomo I). Lima: Ediciones Juridicas.
- Pino, G. (2018). *Metodología de la investigación*. Lima, Lima, Perú: San Marcos de Anibal Jeses Paredes Galvan.
- Pino, R. (2018). *Metodología de la investigacion*. Lima, Lima, Perú: San Marcos de Anibal Jesus Paredes Galvan.
- Rodriguez de Vesa, J & Serrano Gómez, A. (1995). *Derecho Penal Español Parte Especial* (Décima octava ed.). Madrid, España: Dykinson.
- Salinas Siccha, R. (2013). *Derecho Penal Parte Especial* (5 ed.). Lima, Perú: Grijley y Justitia.



- Silva, P. y. (2011). Admisibilidad y valoración de la prueba pericial en el proceso penal. *Admisibilidad y valoración de la prueba pericial en el proceso penal*. Universidad de Chile , Santiago, Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/111879/Admisibilidad-y-valoracion-de-la-prueba-pericial-en-el-proceso-penal?sequence=1>
- Sosa Calderón, G. (2019). *Manual de Derecho Penal Peruano* (3ra Edición ed.). Arequipa, Perú: SCRIP S.A.C.
- Sosa Calderón, G. (2019). *Manual de Derecho Penal Peruano* (3ra edición ed.). Arequipa, Perú: SCRIP S.A.C.
- Tamarit Sumalla, José Maria & Quinteros Olivares, Gonzalo. (1999). *Comentarios a la Parte Especial del Derecho Penal* (2da ed.). España, España: Navarra.
- Tecnológica, U. (09 de 05 de 2021). *Tech Perú school of psychology*. Obtenido de <https://www.techtitute.com/pe/psicologia/blog/la-prueba-pericial#:~:text=A%20la%20hora%20de%20realizar,lo%20es%20la%20Psicolog%C3%ADa%20Forense>.



ANEXOS

Anexo 1

Matriz de consistencia

Título: INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>Pregunta General ¿Cuáles son causas y consecuencias del incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023?</p> <p>Preguntas específicas</p> <p>-¿Cómo influye la situación económica en el incremento de los contratos de arrendatario?</p> <p>- ¿A qué herramientas y figuras legales se puede recurrir ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento?</p>	<p>Objetivo General Determinar las causas y consecuencias del incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>-Determinar la influencia de la situación económica en el incremento de los contratos de arrendatario.</p> <p>- Analizar las herramientas y figuras legales se puede recurrir ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento.</p>	<p>Hipótesis General. - El factor económico, es la causa en el nivel de incremento del contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca, periodo 2022 2023.</p> <p>Hipótesis Específico.</p> <p>-El factor económico del arrendatario es la causa en el nivel de incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento inmueble.</p> <p>- Los despidos laborales y la pérdida de empleo, es la causa en el nivel de incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento inmueble.</p>	<p>VI:</p> <p>- Incremento de los contratos de arrendamiento</p>	<p>1.1.Volumen de contratos</p> <p>1.2. Características contractuales</p>	<p>a. Número absoluto de nuevos contratos de arrendamiento registrados mensualmente</p> <p>b. Tasa de variación porcentual de contratos respecto al mes anterior</p> <p>c. Porcentaje de renovación de contratos existentes</p> <p>d. Cantidad total de contratos vigentes en el período</p> <p>a. Plazo de duración estipulado en los contratos de arrendamiento</p> <p>b. Número de cláusulas de renovación automática incluidas</p> <p>c. Tipos de garantías exigidas en el contrato</p> <p>d. Cantidad de condiciones especiales establecidas para el uso del inmueble</p>	<p>METODO GENERAL correlacional descriptivo,</p> <p>MÉTODO ESPECÍFICO - Descriptivo y Analítico</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN -Aplicada --Descriptivo-Propositivo.</p> <p>DISEÑO Descriptivo - Explicativo</p> <p>POBLACIÓN arrendadores y arrendatarios, del distrito de Juliaca</p>



				<p>1.3. Valor económico</p> <p>1.4. Formalización</p> <p>2.1. Incumplimiento contractual</p>	<p>a. Monto mensual de la renta establecida en el contrato</p> <p>b. Porcentaje de incremento anual del valor de la renta</p> <p>c. Monto total de la garantía solicitada</p> <p>d. Valor de los gastos adicionales incluidos (mantenimiento, servicios, arbitrios)</p> <p>a. Número de contratos con firma legalizada ante notario</p> <p>b. Cantidad de contratos registrados ante SUNAT</p> <p>c. Porcentaje de contratos que cuentan con seguro de arrendamiento</p> <p>d. Número de contratos que incluyen cláusulas de arbitraje</p> <p>a. Consentimiento</p> <p>b. Lesión contractual</p> <p>c. Estado de necesidad</p> <p>d. Excesiva onerosidad</p> <p>c. Caso fortuito</p> <p>d. Fuerza mayor</p> <p>e. Renegociación</p>	<p>MUESTRA 200 arrendadores y arrendatarios, del distrito de Juliaca</p> <p>TÉCNICAS: - Análisis Documental - bibliográfica - Encuestas - observación Directa.</p> <p>INSTRUMENTOS - Encuestas.</p>
--	--	--	--	--	---	--

VD:
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento



Anexo 2

Matriz de datos

BASE DE DATOS_KATERINE.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

4 : Visible: 3 de 3 variables

	PREGUNTA1	PREGUNTA2	PREGUNTA3	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	
1	SI	NO	SI																				
2	NO	NO	SI																				
3	NO	NO	NO																				
4	NO	NO	SI																				
5	SI	SI	SI																				
6	SI	SI	SI																				
7	NO	SI	NO																				
8	SI	SI	NO																				
9	SI	NO	NO																				
10	NO	SI	SI																				
11	NO	SI	SI																				
12	SI	SI	NO																				
13	SI	SI	SI																				
14	NO	SI	NO																				
15	NO	NO	NO																				
16	SI	NO	NO																				
17	SI	NO	NO																				
18	NO	SI	SI																				
19	SI	SI	SI																				
20	NO	NO	SI																				
21	NO	SI	SI																				
22	NO	SI	NO																				
23	NO	NO	SI																				
24	SI	NO	SI																				
25	SI	SI	SI																				
26	SI	SI	SI																				
27	SI	SI	NO																				
28	NO	NO	SI																				
29	NO	NO	SI																				
30	SI	SI	SI																				
31	SI	SI	SI																				
32	NO	NO	NO																				
33	SI	NO	NO																				
34	SI	NO	NO																				
35	NO	SI	SI																				
36	SI	SI	SI																				

Vista de datos Vista de variables



BASE DE DATOS_KATERINE.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

4 : Visible: 3 de 3 variables

	PREGUN TA1	PREGUN TA2	PREGUN TA3	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	var	
37	NO	NO	SI																				
38	NO	SI	SI																				
39	NO	SI	NO																				
40	NO	NO	SI																				
41	SI	NO	SI																				
42	SI	SI	SI																				
43	SI	SI	SI																				
44	SI	SI	NO																				
45	NO	NO	SI																				
46	NO	NO	SI																				
47	SI	SI	SI																				
48	SI	SI	SI																				
49	SI	SI	SI																				
50	SI	SI	NO																				
51	NO	SI	SI																				
52	SI	SI	NO																				
53	SI	NO	NO																				
54	NO	SI	NO																				
55	SI	SI	NO																				
56	SI	SI	NO																				
57	SI	NO	NO																				
58	NO	NO	SI																				
59	NO	NO	SI																				
60	NO	NO	SI																				
61	SI	SI	SI																				
62	SI	SI	NO																				
63	NO	SI	SI																				
64	SI	SI	SI																				
65	NO	NO	SI																				
66	SI	SI	SI																				
67	SI	SI	SI																				
68	NO	SI	NO																				
69	SI	SI	NO																				
70	SI	NO	NO																				
71	NO	SI	SI																				
72	NO	SI	SI																				

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ACTIVADO



Anexo 3

Instrumento

1 ¿Cree usted que los contratos de arrendamiento inmueble se incrementaron significativamente en el distrito de Juliaca?

- Sí
- No

2 ¿Ud. es propietario de algún bien inmueble en la ciudad de Juliaca?

- Sí
- No

3 ¿Usted como propietario en algún momento celebró contrato de arrendamiento inmueble en el distrito de Juliaca?

- Totalmente de acuerdo
- De acuerdo
- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo

4 ¿El factor económico es una causa principal del incremento del contrato de arrendamiento inmueble?

- Totalmente de acuerdo
- De acuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en desacuerdo

5 ¿Considera que los despidos laborales y pérdida de empleo son causas del incumplimiento del pago de arrendamiento?

- Totalmente de acuerdo
- De acuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en desacuerdo

6 ¿El factor económico del arrendatario es causa del incumplimiento del pago del contrato?

- Totalmente de acuerdo
- De acuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en desacuerdo

7 Ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento ¿cuál considera que es la mejor alternativa de solución?

- Consentimiento
- Lesión contractual
- Estado de necesidad
- Excesiva onerosidad
- Caso fortuito
- Fuerza mayor
- Renegociación

Anexo 4

Validación de instrumento

UNIVERSIDAD ANDINA "Néstor Cáceres Velásquez"
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN

Anexo 3

VALIDEZ DE INSTRUMENTO

Investigador: KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA		D.N.I. N°: 74408062				
Título de la investigación: INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023						
Instrumento e Indicador: cuestionario						
Universidad: Andina Néstor Cáceres Velásquez						
Experto: M ^g tr Luis Chayña Aguilar		D.N.I. N°: 02363034				
Grado académico: Doctor () Magister (X) Otros () Especifique:						
Institución donde labora:						
INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-50%	Buena 51-70%	Muy Buena 71-80%	Excelente 81-100%
CLARIDAD	Utiliza lenguaje apropiado				X	
OBJETIVIDAD	Expresa conducta observable				X	
ACTUALIDAD	Acorde al avance de la ciencia y tecnología				X	
ORGANIZACIÓN	Persigue una organización lógica				X	
SUFICIENCIA	La cantidad de ítems presenta calidad y es suficiente				X	
CONSISTENCIA	Sustenta aspectos teóricos, científicos acordes a la tecnología educativa				X	
COHERENCIA	Variables, dimensiones e indicadores están relacionados				X	
METODOLOGÍA	Persigue los objetivos a lograr en la investigación				X	
PERTINENCIA	Es adecuado al tipo de investigación				X	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						80%

Considerar las siguientes observaciones

Ninguna.

Fecha de evaluación (d-m-a): Juliaca, 05/01/2024

Luis Chayña Aguilar
ABOGADO
ICAP N° 665



UNIVERSIDAD ANDINA "Néstor Cáceres Velásquez"
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



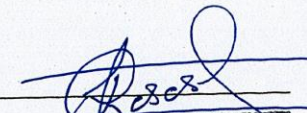
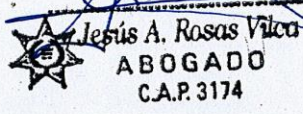
Anexo 3
VALIDEZ DE INSTRUMENTO

Investigador: KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA		D.N.I. N°: 74408062				
Título de la investigación: INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023						
Instrumento e Indicador: cuestionario						
Universidad: Andina Néstor Cáceres Velásquez						
Experto: <u>Jesús Antonio Rosas Vilca</u>		D.N.I. N°: <u>41705695</u>				
Grado académico: Doctor () Magíster () Otros (X) Especifique: <u>Abogado</u>						
Institución donde labora: <u>Estudio Jurídico Rosas</u>						
INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-50%	Bueno 51-70%	Muy Bueno 71-80%	Excelente 81-100%
CLARIDAD	Utiliza lenguaje apropiado				X	
OBJETIVIDAD	Expresa conducta observable				X	
ACTUALIDAD	Acorde al avance de la ciencia y tecnología				X	
ORGANIZACIÓN	Persigue una organización lógica				X	
SUFICIENCIA	La cantidad de ítems presenta calidad y es suficiente				X	
CONSISTENCIA	Sustenta aspectos teóricos, científicos acordes a la tecnología educativa				X	
COHERENCIA	Variables, dimensiones e indicadores están relacionados				X	
METODOLOGÍA	Persigue los objetivos a lograr en la investigación				X	
PERTINENCIA	Es adecuado al tipo de investigación				X	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN					80%	

Considerar las siguientes observaciones

Ninguno.

Fecha de evaluación (d-m-a): Juliaca, 05/01/2024



ANEXO 1
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS
TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital

Fecha de entrega: 02/12/2024

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: KATHERIN NOELIA CUTIPA COAQUIRA
Dirección: Avenida Aviación con Sacsahuan
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: 74408062
Teléfono: 910430060 email: katherincutipacoaquira@gmail.com

Nombres y Apellidos: _____
Dirección: _____
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: _____
Teléfono: _____ email: _____

Facultad y/o Escuela de Posgrado: CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
Escuela Profesional o Mención: DERECHO
Título o Grado Académico a optar: ABOGADA
Asesor: Dr. NESTOR BARRANTES SANCHEZ

Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:
Trabajo de Investigación Tesis Trabajo de Suficiencia Profesional Trabajo Académico

Título: INCREMENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE EN EL DISTRITO DE JULIACA, 2022 - 2023

Palabras claves, (3 a 5 términos): Contratos; arrendamiento; inmueble; situación económica; incremento de los contratos de arrendatario; herramientas; figuras legales.

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV ^{1, 2}?
2

¹ Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entre otros relacionados.

² Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

Bachiller Título 2da Especialidad Maestría Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación.

Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

- Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.
- Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____
- No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

- Sí autorizo
- No autorizo



Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción "internacional" o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción "internacional" emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, la opción "internacional" goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral. Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

Internacional

Nacional

Línea de investigación: DERECHO PRIVADO - P05

Firma de Autor



huella digital

02 de diciembre del 2024

Fecha

