



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



**RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLAÚSULAS PENALES EN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR
INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS
DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. EDMUNDO ANCALLA SÁNCHEZ

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

JULIACA - PERÚ

2025



UNIVERSIDAD ANDINA

NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLAÚSULAS PENALES EN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR
INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS
DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. EDMUNDO ANCALLA SÁNCHEZ


PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

APROBADA POR EL JURADO REVISOR:

PRESIDENTE

:


Dr. FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO

PRIMER MIEMBRO

:


Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ

SEGUNDO MIEMBRO

:


Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA

ASESOR DE TESIS

:


Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

:

DERECHO PÚBLICO - P05



RESOLUCIÓN N° 00176-2025-D/FCJP-UANCV

Juliaca, 10 de septiembre de 2025.

Vistos: El expediente, **2025-CU-6916** presentado por el Bachiller en Derecho **Sr. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ**, quien solicita nominación de jurados, fecha y hora para rendir el examen de sustentación de borrador de tesis denominado: **RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**, línea de investigación: **DERECHO PÚBLICO - P05**, para optar el Título Profesional de **ABOGADO** 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, la opinión favorable del Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas y las atribuciones que confiere el artículo 28° del Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos, Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

RESUELVE:

Primero.- DECLARAR APTO el informe final de la investigación (Borrador de Tesis), por tanto debe señalarse lugar, día y hora para la sustentación del borrador de tesis, en forma presencial, presentado por el Bach. **Sr. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ**, para optar el Título Profesional de **ABOGADO**, el mismo que se llevará a cabo el próximo **lunes, 13 de Octubre de 2025 a las 4:30:00 PM.** lugar **FILIAL PUNO - SALON DE GRADOS JR. TACNA N° 787.**

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

Presidente del jurado : Dr. FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO
Primer miembro : Dra. KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ
Segundo miembro : Dr. JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA

ASESOR:

Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

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

Regístrese, comuníquese y archívese.

DISTRIBUCIÓN:
DECANATURA FCJP, INTERESADO.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"



RESOLUCIÓN N° 0312-2025-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 04 de junio de 2025

VISTOS:

El Expediente: **2025-CU-3012** de fecha **09 de mayo de 2025**, presentado por el **Bach. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ**, quien solicita Revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) y el **Anexo (04 o 05) "Ficha de Opinión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis)"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el **Bach. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ**, quien solicita la revisión del Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del tema titulado: **RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**, línea de investigación: **DERECHO PÚBLICO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADO**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable al Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis).

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corrobora el asesoramiento en el Informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) del **ASESOR Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR EL INFORME FINAL DE LA INVESTIGACIÓN (BORRADOR DE TESIS) para la **REVISIÓN DE SIMILITUD TURNITIN**, del tema titulado: **RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**, presentado por el **Bach. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ**, para optar el Título Profesional de **ABOGADO**, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RATIFICAR, como **ASESOR** al **Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR**.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR
DIRECTOR (a)



RESOLUCIÓN N° 0110-2025-UI-FCJP-UANCV-J

Juliaca, 07 de abril de 2025

VISTOS:

El Expediente: **2025-503** de fecha **15 de enero de 2025**, el cual solicita Revisión de propuesta de Investigación y el **Anexo (02 o 03) "Ficha de Opinión de la Propuesta de Investigación"** que fue revisada por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho.

CONSIDERANDO:

Que, las Unidades de Investigación son unidades académicas que agrupan a docentes y estudiantes de diversas disciplinas, en razón del desarrollo de investigación científica, tecnológica y humanista de acuerdo al Estatuto Universitario Modificado 2020 de nuestra primera Casa Superior de Estudios.

Que, el Bach. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ, quien solicita la revisión y aprobación de la propuesta de Investigación de Título: **RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**, línea de investigación: **DERECHO PÚBLICO - P05**, conducente para optar el Título profesional de **ABOGADO**.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Que, el Comité de Investigación emitió su opinión favorable a la propuesta de investigación.

Que, el Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, Escuela Profesional de Derecho, corroboro la propuesta del ASESOR Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR, quien debe estar acreditado y facultado para orientar y ayudar al asesorado en el proceso de elaboración del trabajo de investigación (Tesis) de acuerdo a la DIRECTIVA N° 004-2019-UANCV-VRAD-OI; y,

Estando, la opinión favorable del comité de Investigación, en concordancia con el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R, de conformidad a lo que establece la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y Modificatoria N° 24661 y el Estatuto de la UANCV, que confiere facultades a la unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR Y AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN, titulado: **RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024**, presentado por el Bach. EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ, en virtud de los considerandos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER, como ASESOR al Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
JULIACA



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
DR. JAVIER DOMÍNGO QUIROGA ZAPANA
DIRECTOR
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
FAC. Cs. JURÍDICAS Y POLÍTICAS



17% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Fuentes principales

- 13% Fuentes de Internet
- 4% Publicaciones
- 15% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.



Metadatos Complementarios

RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLAÚSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024	
Datos de autor	
Nombres y apellidos	EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	45468839
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0002-6331-7868
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	LUIS CHAYÑA AGUILAR
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	02363034
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-9829-1721
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	FELIX CRISTOBAL OCHATOMA PARAVICINO
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02436114
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	KATTY AGRIPINA PEREZ ORDOÑEZ
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01225791
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01324996



Datos de investigación	
Línea de investigación	DERECHO PÚBLICO - P05
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	<p>País: Perú Departamento: Puno Provincia: San Román Distrito: Juliaca</p> <p>Coordenadas: Latitud: -15.4994122 Longitud: -70.1321598</p> <p>https://maps.app.goo.gl/McwM9v1v3jwS3eyE9</p> 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Abril 2025 – Octubre 2025
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html	<p>Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford/5.05.00</p> <p>Derecho penal https://purl.org/pe-repo/ocde/ford/5.05.02</p>


INVESTIGADORA ANDINA
ROSALBA GARCÍA DE LA ROSA
COORDINADORA GENERAL
OFICINA DE INVESTIGACIÓN
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
INIC DE JURÍDICAS Y POLÍTICAS



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo EDMUNDO ANCALLA SÁNCHEZ, identificado con DNI Nro. 45468839 en mi condición de egresado de:

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

DERECHO

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

RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLAÚSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024

Asesorado por: Mgtr. LUIS CHAYÑA AGUILAR

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 10 de Noviembre del 2025

Firma del Asesor (obligatoria)

Firma del Estudiante (obligatoria)



Huella



DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia, pues su confianza y sacrificio han sido determinantes en mi perseverancia. A mis padres, por ser la fuente más importante que he tenido para aprender que el trabajo y el esfuerzo tienen su recompensa. A todas las personas que han hecho posible este trabajo.



AGRADECIMIENTOS

Profundamente agradecido con mi familia, mis padres, por su amor incondicional, apoyo incondicional y sacrificio, que sin duda han sido el horizonte que me ha impulsado a seguir en todas las etapas de mi vida. A mis profesores y tutor, ya que sus consejos e instrucciones han sido necesarios para poder cumplir con esta tesis. A mis amigos por su apoyo moral y por estar siempre a mi lado dándome fuerzas cuando yo más lo necesitaba.



ÍNDICE GENERAL

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

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	3
1.2.1. Problema principal.....	3
1.2.2. Problemas específicos	3
1.3. JUSTIFICACIÓN	3
1.3.1. Teórica.....	3
1.3.2. Práctica.....	4
1.3.3. Metodológica	4
1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	4
1.4.1. Objetivos generales.....	4
1.4.2. Objetivos específicos.....	4
1.5. HIPÓTESIS	5
1.5.1. Hipótesis general.....	5
1.5.2. Hipótesis específicas.....	5

CAPÍTULO II

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

2.1. ANTECEDENTES	7
2.1.1. Antecedentes internacionales	7



- 2.1.2. Antecedentes nacionales 9
- 2.1.3. Antecedentes locales 11
- 2.2. BASES TEÓRICAS 13
 - 2.2.1. Inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento 13
 - 2.2.2. Tipo de cláusula..... 13
 - 2.2.3. Formalidad jurídica 14
 - 2.2.4. Conocimiento del arrendatario 14
 - 2.2.5. Conflictos por incumplimiento..... 15
 - 2.2.6. Frecuencia de conflictos de arrendamiento 15
 - 2.2.7. Naturaleza de conflictos 15
 - 2.2.8. Resolución de conflictos 16
- 2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS 16
 - 2.3.1. Cláusula de penalización en contratos de arrendamiento 16
 - 2.3.2. Formalidad legal 16
 - 2.3.3. Disputas derivadas del incumplimiento 17
 - 2.3.4. Resolución de conflictos en contratos de arrendamiento 17
 - 2.3.5. Características de las disputas en los arrendamientos..... 17
 - 2.3.6. Incidencia de disputas de arrendamiento..... 17
 - 2.3.7. Conciencia del arrendatario..... 17

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

- 3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN 18
 - 3.1.1. Enfoque de investigación 18
 - 3.1.2. Nivel de investigación 18
 - 3.1.3. Tipo de investigación 18
 - 3.1.4. Diseño de investigación..... 19
- 3.2. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN 19
- 3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA 19
 - 3.3.1. Población 19



3.3.2. Muestra.....	19
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN. .	20
3.4.1. Técnica de recolección de datos	20
3.4.2. Instrumento de recolección de datos	21
3.5. RECOGIDA DE DATOS.....	21
3.5.1. Confiabilidad	21
3.5.2. Validez	23
3.5.3. Procesamiento de datos y contrastación de hipótesis	23

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. PRESENTACIÓN	25
4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	30
4.2.1. Análisis según objetivo general	30
4.2.2. Análisis según el primer objetivo específico.....	31
4.2.3. Análisis según el segundo objetivo específico	32
4.2.4. Análisis según el tercer objetivo específico.....	33
4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS	33
4.3.1. Contrastación de la hipótesis general	33
4.3.2. Contrastación de la primera hipótesis específica.....	35
4.3.3. Contrastación de la segunda hipótesis específica	37
4.3.4. Contrastación de la tercera hipótesis específica.....	38
4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	40
CONCLUSIONES.....	42
RECOMENDACIONES	43
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44
ANEXOS.....	49



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de variables.....	6
Tabla 2 Valores de Alfa de Cronbach.....	21
Tabla 3 Confiabilidad de V1.....	22
Tabla 4 Confiabilidad de V2.....	22
Tabla 5 Correlación de Spearman.....	24
Tabla 6 Descripción de V1.....	25
Tabla 7 Descripción de D1	26
Tabla 8 Descripción de D3	27
Tabla 9 Descripción de V2.....	28
Tabla 10 Descripción de D6	29
Tabla 11 Análisis según objetivo general	30
Tabla 12 Análisis según el primer objetivo específico.....	31
Tabla 13 Análisis según el segundo objetivo específico	32
Tabla 14 Análisis según el tercer objetivo específico.....	33
Tabla 15 Contrastación de la hipótesis general	34
Tabla 16 Contrastación de la primera hipótesis específica.....	36
Tabla 17 Contrastación de la segunda hipótesis específica	37
Tabla 18 Contrastación de la tercera hipótesis específica.....	39



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 fórmula para calcular la muestra.....	20
Figura 2 grafico de V1	25
Figura 3 gráfica de D1	26
Figura 4 gráfica de D3.....	27
Figura 5 gráfica de V2	28
Figura 6 gráfica de D6.....	29



RESUMEN

El objetivo principal de la investigación fue determinar la relación entre la inclusión de cláusulas penales en los contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024. Para ello, se aplicó un enfoque cuantitativo, de nivel correlacional, con diseño no experimental y tipo básico. La muestra estuvo conformada por 132 arrendadores y arrendatarios seleccionados de una población de 150, utilizándose encuestas validadas y confiables ($\alpha = 0.832$ y 0.820). El procesamiento de los datos se realizó con SPSS v.27, empleando pruebas de correlación de Spearman. Los resultados demostraron que no existe correlación significativa entre las cláusulas penales y los conflictos por incumplimiento ($r = -0.013$; $p = 0.879$), ni entre la formalidad jurídica y dichos conflictos ($r = 0.030$; $p = 0.731$). Asimismo, no se halló relación entre cláusulas penales y resolución de conflictos ($r = 0.064$; $p = 0.467$). Sin embargo, se identificó una correlación negativa significativa entre el conocimiento del arrendatario y la ocurrencia de conflictos ($r = -0.270$; $p = 0.002$), lo que implica que a mayor conocimiento legal, menor es la probabilidad de incumplimientos. En conclusión, la inclusión de cláusulas penales no garantiza la reducción de conflictos, siendo el factor determinante el nivel de conocimiento contractual del arrendatario. Se recomienda fortalecer la educación legal ciudadana y los mecanismos de asesoría para prevenir incumplimientos y promover soluciones efectivas en el marco arrendaticio.

Palabras clave: cláusulas penales, contratos de arrendamiento, conflictos, arrendatarios, conocimiento legal



ABSTRACT

The main objective of this research was to determine the relationship between the inclusion of penalty clauses in lease contracts and conflicts due to non-compliance in properties in the Manco Cápac neighborhood, Juliaca, 2024. To this end, a quantitative, correlational approach was applied, with a non-experimental and basic design. The sample consisted of 132 landlords and tenants selected from a population of 150, using validated and reliable surveys ($\alpha = 0.832$ and 0.820). Data processing was performed with SPSS v. 27, employing Spearman correlation tests. The results showed no significant correlation between penalty clauses and conflicts due to non-compliance ($r = -0.013$; $p = 0.879$), nor between legal formality and said conflicts ($r = 0.030$; $p = 0.731$). Likewise, no relationship was found between penalty clauses and conflict resolution ($r = 0.064$; $p = 0.467$). However, a significant negative correlation was identified between tenant knowledge and the occurrence of conflicts ($r = -0.270$; $p = 0.002$), implying that greater legal knowledge indicates a lower likelihood of noncompliance. In conclusion, the inclusion of penalty clauses does not guarantee a reduction in conflicts; the determining factor is the tenant's level of contractual knowledge. It is recommended to strengthen citizen legal education and advisory mechanisms to prevent noncompliance and promote effective solutions within the leasing framework.

Keywords: penalty clauses, lease agreements, conflicts, tenants, legal knowledge



INTRODUCCIÓN

La cláusula penal en los contratos de arrendamiento constituye una disposición que asegura el cumplimiento de las obligaciones contractuales mediante la imposición de sanciones económicas en caso de incumplimiento. Gerencie (2023) sostiene que este tipo de estipulación tiene como finalidad garantizar la ejecución del acuerdo y prever una compensación en caso de infracción, por lo que actúa como un instrumento preventivo frente a la morosidad o incumplimiento de deberes. En la misma línea, Guzmán (2021) explica que la cláusula penal no solo resguarda el cumplimiento de los pagos, sino que también abarca daños ocasionados a la propiedad o un uso indebido de la misma, constituyéndose así en una herramienta que refuerza la posición jurídica del arrendador.

Respecto de los conflictos, Bazán (2017) los define como aquellas disputas que surgen cuando el arrendatario incumple obligaciones esenciales como el pago de la renta o el mantenimiento del inmueble, generando la posibilidad de procedimientos judiciales de desalojo. Asimismo, Coca (2020) clasifica los conflictos en dos grandes ámbitos; los derivados de la violación de obligaciones expresas como el cuidado de la propiedad y aquellos que emergen de ambigüedades en la interpretación de las cláusulas contractuales, lo cual genera tensiones jurídicas y deteriora la relación entre propietario e inquilino.

La interacción entre la inclusión de cláusulas penales y los conflictos por incumplimiento se manifiesta en un plano preventivo y correctivo. Quiroz y Torres (2024) señalan que gran parte de las disputas arrendatarias se originan en la falta de claridad de las estipulaciones contractuales, lo que conlleva a dilatados procesos judiciales y perjuicios económicos. En este contexto, las cláusulas



penales se articulan como mecanismos que buscan disuadir la falta de pago o el incumplimiento de deberes, reduciendo la incertidumbre jurídica y facilitando la pronta recuperación del inmueble. Por ello, su adecuada redacción y aplicación puede incidir en la disminución de litigios y en el fortalecimiento de la seguridad contractual.

No obstante, la investigación evidencia que, en la práctica, las cláusulas penales no siempre logran reducir los niveles de conflicto. Valenzuela y Quispe (2024) destacan que la falta de precisión normativa y la oscuridad en las condiciones contractuales prolongan las disputas entre arrendadores e inquilinos, incrementando la pérdida económica y la inseguridad jurídica. Además, los resultados empíricos de la tesis indican que dichas cláusulas, junto con la formalidad jurídica, no guardan una relación significativa con la disminución de conflictos, siendo más determinante el conocimiento del arrendatario sobre sus obligaciones. En consecuencia, los problemas identificados se centran en la necesidad de rediseñar las cláusulas penales, dotándolas de claridad y proporcionalidad, y en promover programas de educación legal que fortalezcan la comprensión de los contratos para disminuir los incumplimientos.

La problemática abordada gira en torno a los frecuentes conflictos en contratos de arrendamiento en el barrio Manco Cápac, Juliaca, los cuales, pese a contener cláusulas penales, no logran evitar los incumplimientos. En consecuencia, la presente investigación se estructura en cuatro capítulos principales.:

El Capítulo I expone los aspectos generales del estudio: la formulación del problema, la hipótesis y los objetivos, entre los que destaca establecer si las



cláusulas penales inciden en la reducción de conflictos. También se justifica la investigación desde un plano teórico, práctico y metodológico.

En el Capítulo II se desarrolla el marco teórico. Se presentan antecedentes internacionales, nacionales y locales que muestran experiencias previas en torno a la eficacia de las cláusulas contractuales. Asimismo, se revisan conceptos clave: inclusión y tipo de cláusulas, formalidad jurídica, conocimiento del arrendatario, naturaleza y frecuencia de los conflictos, y mecanismos de resolución.

El Capítulo III detalla la metodología aplicada. Se optó por un enfoque cuantitativo, de nivel correlacional, con diseño no experimental y tipo básico. La investigación se realizó en Juliaca, con una población de 150 arrendadores/arrendatarios y una muestra de 132. Se utilizó la encuesta como técnica y el cuestionario como instrumento, validados mediante prueba piloto y análisis de confiabilidad (α de Cronbach). Los datos fueron procesados en SPSS v.27, aplicándose estadística descriptiva e inferencial, con especial énfasis en la correlación de Spearman.

Finalmente, el Capítulo IV presenta los resultados y su discusión. Los hallazgos revelaron que las cláusulas penales, así como la formalidad jurídica, no se relacionan significativamente con la disminución ni con la resolución de conflictos. En cambio, se comprobó que el conocimiento del arrendatario sobre el contrato influye de manera inversa en la aparición de incumplimientos, confirmando la importancia de la educación legal. En la discusión se contrasta este hallazgo con la literatura, destacando que la prevención efectiva depende más de la cultura jurídica y el acceso a información que de la mera existencia de cláusulas contractuales.



CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En la investigación realizada en Colombia por Giraldo (2024), el problema se deriva de la carencia de salvaguardias explícitas para el propietario y el arrendatario, que los protejan de los incumplimientos contractuales. Las causas principales que pueden explicar ese problema son: los vacíos legales, las cláusulas contractuales no debidamente definidas y la escasa vigilancia en el cumplimiento de las cláusulas contractuales, lo que se traduce en múltiples interpretaciones y litigios. Las consecuencias son el deterioro económico del propietario de la propiedad inmueble, por daños en el inmueble o la falta de pago, y la inseguridad jurídica y económica del arrendatario, quien puede sufrir desalojo. En resumen, debe modificarse el marco regulador actual para incluir ciertas cláusulas que reduzcan el riesgo y dibujen el procedimiento legal, además de reclamar la existencia de un seguro específico que resguarde a las partes y garantice la ejecución de derechos y obligaciones en el marco del contrato.

Quiroz y Torres (2024), a partir del asunto expuesto en dicho documento, se concentran en el incumplimiento de plazos y condiciones del acatamiento contractual en el distrito judicial de Carabayllo como motivo del problema que da pie a las disputas legales significativas entre propietarios e inquilinos, donde el



incumplimiento e la resistencia a la desocupación de la propiedad tras la expiración del término de la obligación contractual, provocan una importante indeterminación jurídica y económica a los propietarios, resultando en contratos e ingresos económicos anormalmente prolongados, conflictos para la recuperación de las propiedades y, ante la indeterminación jurídica y económica, la vía que puede dar solución al problema está determinada por el empleo de normas contractuales no idóneas, aristas penales duras, la recepción de la ejecución rápida del contrato y, finalmente, la entrega de recursos como puede ser el desalojo administrativo municipal. Finalmente, es de suma importancia que las leyes de arrendamiento, junto con recursos fraccionados para los propietarios, sean equilibradas y mejorar sus garantías contractuales, observando la afilada presencia de la ley en la misma forma de las obligaciones contractuales

Valenzuela y Quispe (2024) que investigan la región de Puno, y que, en base a lo que les motiva el problema se centra en los pleitos, los efectos de las cláusulas contractuales del incumplimiento de los plazos y condiciones en el distrito judicial de Puno. Las motivaciones para dicho incumplimiento contractual son la rectitud de la regulación, el control y la oscuridad de las condiciones contractuales que derivan en disputas prolongadas entre propietarios e inmobiliarios multiplicando el tiempo de cumplimiento del contrato, arrastrando la pérdida de ingresos, obstaculizando la desocupación de la propiedad. Lo que la investigación determina es la necesidad de mejorar las condiciones de la ley, la claridad de las cláusulas contractuales empujando la recepción del proceso rápido forzado en virtud de la normativa vigente que es importante en cuanto a



derechos y deberes, dirigiéndose a un proceso equitativo e igualitario de las normas contractuales arrendaticias regionales.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema principal

- ¿Existe una correlación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Existe una relación entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?
- ¿Existe una relación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?
- ¿Existe una relación entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?

1.3. JUSTIFICACIÓN

1.3.1. Teórica

Bernal (2016) corroboró que sirve para atajar vacíos por parte de la ley o de la parte teórica sobre cómo las cláusulas penales tienen una repercusión sobre los contratos de arrendamiento, es por todo lo cual el presente estudio tendrá una vinculación con el conocimiento académico y práctico, dado que utiliza un enfoque particular con posibilidad de ser aplicado a otras temáticas o regiones. La investigación configura respuestas a preguntas sobre cómo se



manifiestan las cláusulas penales sobre los conflictos que surgen y cómo sus efectos pudiesen ser replantados en foros jurídicos y académicos.

1.3.2. Práctica

En lo que se refiere a la definición que nos aportan Hernández et. al., (2014), se tiene como finalidad, obtener respuestas infructuosas a problemas reales en el área de Manco Cápac, lidiando, entre otras cuestiones, con los conflictos legales y los desalojos; es por eso que la investigación se puede presentar como iniciativas prácticas, como marcos contractuales o métodos de solución de conflictos, de forma acentuada con los intereses del área.

1.3.3. Metodológica

Desde el punto de vista metodológico, para Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), esta explicación hace énfasis en el desarrollo o la mejora de los instrumentos que sirven para la evaluación de las cláusulas penales o de nuevos procedimientos para gestionar la controversia arrendaticia y permitir una resolución más conveniente de dicha controversia.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. Objetivos generales

- Establecer la correlación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024

1.4.2. Objetivos específicos

- Establecer la correlación entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024



- Analizar la correlación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024
- Determinar la correlación entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024

1.5. HIPÓTESIS

1.5.1. Hipótesis general

- Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024

1.5.2. Hipótesis específicas

- Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024
- Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024
- Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024



Tabla 1

Operacionalización de variables

Variable	Dimensión	Indicadores	Escala
V1 relacional: Inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamien to	D1: Tipo de cláusula	I1 Cláusula penal I2 Montos de cláusulas penales	Ordinal, tipo Likert: 1: Totalmente en desacuerdo 2: Moderadame nte en desacuerdo 3: Ni de acuerdo ni en desacuerdo 4: Moderadame nte de acuerdo 5: Totalmente de acuerdo
	D2: Formalidad jurídica	I3 Presencia en el contrato I4 Legalidad y registro	
	D3: Conocimien to del arrendatario	I5 Comprensión de las cláusulas	
	D4: Frecuencia de conflictos de arrendamie nto	I6 Número de conflictos registrados	
	D5: Naturaleza de conflictos	I7 Tipo de incumplimientos I8 Acciones legales generadas	
	D6: Resolución de conflictos	I9 Métodos de resolución de conflictos I10 Tiempo promedio de resolución	



CAPÍTULO II

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

2.1. ANTECEDENTES

2.1.1. Antecedentes internacionales

Cancino (2022) en su investigación titulada: "La penalización en los contratos administrativos: ¿cláusula penal o sanción administrativa? "Una Nueva Aproximación", el problema estudiado fue la caracterización jurídica de la sanción en los contratos administrativos, considerados como una cláusula penal o una sanción administrativa; el objetivo fundamental fue el de facilitar una lectura nueva que sirva para aclarar su significado jurídico. Metodológicamente, el enfoque de trabajo fue cualitativo, basado en un análisis doctrinal y jurisprudencial. Los resultados indicaron que clasificar la multa como una cláusula penal incrementa la certeza contractual, mientras que referirla como una sanción administrativa refuerza el control por parte del Estado. El resultado principal fue la necesidad de un ajuste normativo más explícito que evite desajustes o problemas en la práctica y, con ello, incrementar la eficiencia de los procesos administrativos.

Carrillo (2023) en su investigación titulada: "El Contrato de Arrendamiento en Tabasco en Circunstancias Extraordinarias", estuvo centrada en el problema del incumplimiento en los contratos por circunstancias excepcional o



extraordinarias, la pandemia de COVID-19 como una de ellas. El objetivo principal fue poder determinar las directrices que se podían adoptar para hacer frente al desajuste contractual. Para llevar a cabo el objetivo de la investigación hizo uso de una metodología cualitativa mediante un estudio de caso y legislaciones comparadas, focalizando el mismo en arrendamientos residenciales y arrendamientos comerciales en el estado de Tabasco. Los resultados de la investigación arrojaron un mal uso de los métodos de resolución alternativa de disputas u homólogos y, su efecto en la equidad en los contratos arrendaticios. Con ello, se concluyó que el mejorar la operación de esos servicios es vital y ser importante para no perder la equidad y el equilibrio, adoptando como propuesta el cambio legislativo como principal aportación.

Arévalo y Reyes (2019) en su trabajo titulado: "La Cláusula Arbitral en los Contratos de Arrendamiento Comercial en Honduras: ¿Legitimidad o No?", el estudio de este fenómeno se debió a la falta del aprecio de los organismos estatales por los términos de arbitraje en los contratos comerciales, lo que trajo como consecuencia la ambigüedad de los lineamientos legales. El objetivo era utilizar un método que pudiera ayudar a la validación de las cláusulas arbitrales en contratos, mediante análisis comparativo, entrevistas y análisis doctrinal. Los hallazgos pusieron en evidencia la necesidad de volver a actualizar la Ley de Arrendamientos y así volver a armonizar el marco legal con las prácticas que se iban desarrollando en la práctica arbitral. En definitiva, se destacó la importancia del arbitraje como un procedimiento útil para la resolución de las controversias, así como la forma de favorecer la inversión nacional y extranjera, siendo esta última la principal contribución.



López (2023) en su trabajo titulado: "La importancia de la cláusula penal como norma de garantía contractual en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Valle de los Chillos", constituyó como un problema destacado la alta incidencia de incumplimientos contractuales en los contratos de opción de compra frente a disposiciones insuficientes de penalización. El objetivo consistió en evaluar la bondad de las disposiciones penales como norma de garantía. El diseño fue un diseño mixto y se valió del análisis de tipo normativo y de encuestas. Los resultados evidencian que el uso de las potencialidades de las cláusulas penales para hacer de éstas un medio de confianza contractual. El hallazgo final mostró la necesidad de capacitación en su uso, para dar instrucciones a modo de una guía para incorporarlas a los contratos inmobiliarios como aportaciones.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Pintado y Puscan (2020) en su artículo titulado: "Terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago del alquiler como presupuestos básicos para interponer una demanda de desalojo", tuvo como problema general la inexistencia de criterios sistemáticos de desalojo en un marco legal peruano. Su objetivo general fue determinar el valor de la terminación del arrendamiento por falta de pago como presupuesto del desalojo. Para conseguir sus fines emplearon enfoques teológicos y hermenéuticos en un planteamiento de investigación documental con un enfoque cualitativo. Las conclusiones demostraron que el acuerdo es importante para la fuente jurídica del deber de restituir la cosa. También concluyeron que la consistencia legislativa sobre este aspecto favorecería la eficiencia procesal y la seguridad jurídica para arrendadores e inquilinos.



Por su parte, Pita (2022), en su artículo: "Cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento Durante un Estado de Emergencia". El problema fue el incumplimiento de los contratos de arrendamiento durante la epidemia de COVID-19. El objetivo general era determinar la necesidad de la acción del Estado para balancear los contratos. Se utilizó un nivel de investigación descriptivo utilizando análisis doctrinal y normativo. Las conclusiones indicaron que las normas jurídicas ahondaban en la situación de incumplimiento. Determinaron que la regulación era una necesidad para precautelar los derechos contractuales y la libertad del contrato, siendo esta su principal aportación.

Huallparimachi (2021) en su tesis titulada: "La Escritura Pública y el Cumplimiento de los Contratos de Arrendamiento en la Jurisdicción de Lima Sur - 2020", esta investigación tuvo como objeto el incumplimiento de contratos de arrendamiento. La finalidad fue indagar entre la escritura pública y el cumplimiento de los contratos. Se utilizó una metodología cuantitativa, utilizando una muestra de 61 arrendadores. Los hallazgos demostraron que la escritura pública sirve para la seguridad jurídica y el cumplimiento. Sostuvieron que el adoptarla genera la solución de conflictos y aumenta la integridad contractual en el sur de Lima.

Arias y Condor (2021) es su trabajo titulado: "Contratos de Arrendamientos de Bienes Inmuebles y la Eficacia del Procedimiento de Desalojo con Intervención Notarial, Huancayo 2021", que tuvo como problema la ineficacia de los procesos judiciales de desalojo, que el objetivo era determinar la eficacia del proceso notarial de acuerdo a la Ley 30933. Con una metodología de nivel descriptivo-correlacional aplicando 25 abogados, concluyeron que sería más ágil y más eficiente que las alternativas judiciales. Concluyeron que la mejora a una



mayor participación notarial podría mejorar la recuperación de propiedades, constituyendo su principal aporte.

Laurel (2023) en su trabajo titulado: "Un análisis sobre la eficacia de la cláusula de renuncia futura en los contratos de arrendamiento", trataba acerca de la eficacia de la cláusula de renuncia futura en los contratos de arrendamiento, el objetivo era evaluar su efecto en la protección de la propiedad del arrendatario, su metodología de enfoque cualitativo, al final determinaron que la inclusión de esa cláusula mejora considerablemente la eficacia de los procedimientos judiciales de desalojo, su principal contribución fue resaltar su importancia en la disminución de las cargas procesales y la defensa de los derechos del arrendador.

2.1.3. Antecedentes locales

De forma local, Valenzuela y Quispe (2024) en su trabajo: "Prescripción y Caducidad en los Contratos de Arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024", llegó a discutir la relación existente entre los conceptos de la prescripción y la caducidad en los contratos de arrendamiento en el Distrito Judicial de Puno. Buscó como objetivo general determinar la relación entre la prescripción y la caducidad en los contratos de arrendamiento y la certidumbre de los mismos. El trabajo se desarrolló con un tipo de diseño correlacional con un enfoque, serían cualitativos, utilizando encuestas para la recolección de la información a 81 personas y de enfoque cuantitativo. Los resultados dieron cuenta que la prescripción y la caducidad formando parte de los procedimientos para conseguir la extinción de los derechos y obligaciones de forma rápida e inmediata, teniendo como coeficientes de correlación estrechos 0.820 y 0.698. La conclusión fue que permitir su implementación permitirá generar mejor los niveles de seguridad



jurídica en los arrendamientos, convirtiéndose en instrumentos legales útiles para las partes.

Bernedo y Coloma (2022) en su investigación titulada: "La Incidencia de los Delitos de Usurpación y su Efectos en los Derechos de Posesión entre los Habitantes del Distrito de Puno - 2021". El texto analizó el papel de la usurpación en el derecho de posesión y en el contexto de Puno. Tuvo el objetivo de analizar cómo se trabaja la usurpación y su relación con respecto al derecho posesorio. La recolección de los datos fue a través de entrevistas y observaciones usando una técnica cualitativa y un tipo de diseño no experimental. La investigación concluyó que las formas de usurpación han sido la desposesión, la interrupción de la propiedad, el cambio de límites, y la informalidad, y la pandemia de COVID-19. Las áreas que más se vieron afectadas incluyen Salcedo, Alto Puno y otros centros urbanos significativos. Se ha determinado que la usurpación afecta de manera considerable los derechos de posesión, lo que resalta la urgencia de implementar medidas legales más rigurosas.

En su análisis titulado "Evaluación de las Sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre Desalojo, Expediente No. 00049-2013-0-2107-JM-CI-01, Distrito Judicial de Puno – Juliaca, 2018", Mayorga (2018) planteó como problema central la evaluación de la calidad de las sentencias emitidas en los procedimientos de desalojo en ambas instancias. El objetivo principal de la investigación era examinar la calidad de estos fallos en relación con los estándares normativos, doctrinales y jurisprudenciales vigentes. Para ello, se aplicó un enfoque de métodos mixtos dentro de un diseño no experimental, basado en el análisis de contenido de documentos legales. Los resultados revelaron que las sentencias de primera instancia presentaron una calidad



insatisfactoria tanto en sus partes explicativas como en las resolutivas, mientras que las sentencias de segunda instancia alcanzaron una calidad media. Las conclusiones destacaron una mejora relativa en la calidad de las decisiones judiciales, lo que resalta la importancia de capacitar a los jueces en la redacción competente de documentos legales para los procedimientos sumarios.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento

La cláusula penal en un contrato de arrendamiento constituye una estipulación que establece una penalización económica para el inquilino en caso de no cumplir con sus obligaciones, ya sea por retrasos en el pago o por el incumplimiento de la entrega del alquiler. Esta sección tiene como objetivo asegurar el cumplimiento del acuerdo y ofrecer una compensación anticipada frente a posibles infracciones (Gerencie.com, 2023).

Según Guzmán (2021), esta cláusula actúa como un mecanismo de penalización ante ciertas faltas del inquilino, tales como daños a la propiedad o un uso inapropiado de la misma. Su finalidad es compensar al propietario por las pérdidas ocasionadas por el incumplimiento.

2.2.2. Tipo de cláusula

Las cláusulas penales en los contratos de arrendamiento pueden clasificarse en dos categorías principales: aquellas de carácter compensatorio, diseñadas para restituir las pérdidas en caso de incumplimiento, y las moratorias, que imponen sanciones por retrasos en el cumplimiento de las obligaciones (Gerencie.com, 2022).

En concordancia con lo señalado por Ródenas (2024), las penalizaciones en los contratos de arrendamiento se dividen en dos tipos: Cláusula de



penalización compensatoria, esta se aplica en situaciones de incumplimiento total del compromiso principal. La penalización especificada reemplaza la indemnización por daños, funcionando como un acuerdo preventivo para tales eventos y Cláusula de penalización por incumplimiento, se invoca en casos donde hay un desempeño tardío o ineficaz de las obligaciones. Esta penalización se acumula al deber principal, compensando las pérdidas sufridas como consecuencia de los retrasos o de una ejecución deficiente.

2.2.3. Formalidad jurídica

De acuerdo con Vásquez (2018), la formalidad legal en los contratos de arrendamiento implica el cumplimiento de requisitos legales necesarios para garantizar su validez. Esto incluye la obligación de documentar ciertos contratos de manera escrita, bajo la advertencia de nulidad, lo que proporciona claridad y manifiesta las intenciones de las partes involucradas.

Velarde (s.f.) opina que los contratos de arrendamiento son conversacionales, escritos o formalizados mediante escritura pública y que el formato elegido puede influir sobre la prioridad en relación a los arrendamientos existentes sobre el mismo bien.

2.2.4. Conocimiento del arrendatario

Urrea (2022), en acuerdo, denota el deber del arrendador de informar sobre toda la información inherente al contrato, así como a las cláusulas penales, con el objetivo de que el inquilino familiarice con cualquier información necesaria que le permita entender sus derechos y sus obligaciones.

Señala que el arrendatario debe conocer el contenido del contrato, en especial las cláusulas sobre las penalizaciones o multas que puedan incluirse, a



fin de mantener la información obligada y evitar que surjan consecuencias sobrevenidas en caso de incumplimiento (Asuntos Legales, 2021).

2.2.5. Conflictos por incumplimiento

Según Bazán (2017), estos son conflictos que ocurren cuando una de las partes no cumple con los requisitos estipulados en el contrato de arrendamiento, como el pago del alquiler o el mantenimiento de la propiedad, lo que podría resultar en procedimientos legales como el desalojo.

Estos se refieren a los conflictos que surgen de la violación de disposiciones contractuales, quizás incluyendo la ejecución de cláusulas penales o la búsqueda de compensación por daños (Gerencie, 2022).

2.2.6. Frecuencia de conflictos de arrendamiento

La frecuencia de los conflictos en los contratos de arrendamiento puede ser elevada en situaciones donde no se cumplen las formalidades legales, como la prevista por la falta de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, tal que pudiera derivar en un desalojo durante los procedimientos de venta forzosa de propiedades (HuffPost, 2024).

Según Bazán (2017), para la ocurrencia de contenciones en los arrendamientos influyen la exactitud de las cláusulas contractuales y el conocimiento del inquilino sobre sus obligaciones, con disyuntivas legales que surgen frecuentemente del incumplimiento realizado de una de las partes.

2.2.7. Naturaleza de conflictos

Naturaleza de las contiendas Las disputas en los contratos de arrendamiento pueden ser de orden económico, referidas a los pagos del alquiler; jurídicas, concernientes a la interpretación de las cláusulas contractuales; o de convivencia, derivadas del uso de la finca (Juris.pe, s.f.).



Según Coca (2020), los conflictos pueden categorizarse en aquellos que surgen de violaciones de responsabilidades contractuales, como el mantenimiento de la propiedad, y aquellos que derivan de ambigüedades en la interpretación de las disposiciones del contrato, afectando la relación entre el propietario y el inquilino.

2.2.8. Resolución de conflictos

Bazán (2017) afirmó que la resolución de problemas en arrendamientos puede lograrse mediante negociación directa, mediación, arbitraje o procedimientos judiciales, dependiendo de la gravedad del conflicto y de las disposiciones contractuales especificadas.

Incluye métodos como la mediación extrajudicial, destinada a lograr resoluciones pacíficas, y la intervención judicial, mediante la cual se hacen cumplir las cláusulas penales estipuladas o se evalúan las compensaciones por daños y pérdidas (Coca Guzmán, 2020).

2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

2.3.1. Cláusula de penalización en contratos de arrendamiento

Es una cláusula contractual que impone una penalización monetaria al inquilino o arrendatario por violar ciertas responsabilidades delineadas en el acuerdo, como pagos atrasados o uso inapropiado de la propiedad.

2.3.2. Formalidad legal

Colección de estipulaciones legales esenciales para que un contrato de arrendamiento tenga validez legal. Esto incluye la redacción textual, las firmas de las personas involucradas y, en algunos casos, el registro en un registro público para la ejecución contra terceros.



2.3.3. Disputas derivadas del incumplimiento

Conflictos legales que surgen cuando una de las partes del contrato, ya sea el arrendador o el inquilino, no cumple con las responsabilidades estipuladas, como pagar el alquiler, mantener la propiedad o devolverla en las condiciones especificadas.

2.3.4. Resolución de conflictos en contratos de arrendamiento

Métodos legales o extrajudiciales utilizados para resolver conflictos entre propietarios e inquilinos. Esto incluye discusiones directas, mediación, arbitraje y acciones legales, incluidos los procesos de desalojo.

2.3.5. Características de las disputas en los arrendamientos

Se refiere a las clasificaciones de problemas que pueden surgir en un contrato de arrendamiento, incluyendo conflictos económicos (incumplimiento de pago de alquiler), conflictos legales (ambigüedad en las disposiciones) o conflictos administrativos.

2.3.6. Incidencia de disputas de arrendamiento

Una métrica que cuantifica la incidencia de conflictos relacionados con los contratos de arrendamiento dentro de un determinado contexto. Esta noción se evalúa para comprender las variables contractuales y sociales que aumentan la probabilidad de conflictos.

2.3.7. Conciencia del arrendatario

Comprensión y conocimiento del inquilino sobre los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, incluyendo posibles multas por incumplimiento.



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. Enfoque de investigación

Esta investigación es de enfoque cuantitativo ya que, según Romero et. al., (2021), esta metodología de investigación utiliza datos cuantitativos para caracterizar fenómenos, examinar correlaciones entre variables y evaluar hipótesis. Se basa en metodologías definidas, incluyendo encuestas y experimentos, para garantizar la imparcialidad y la repetibilidad.

3.1.2. Nivel de investigación

En cuanto al nivel de la investigación, es de nivel correlacional pues Hadi et. al., (2023) afirmó que este nivel de estudio tiene como objetivo determinar la correlación entre dos o más variables. No indica causalidad, pero facilita la cuantificación de la relación entre las variables a través del análisis estadístico.

3.1.3. Tipo de investigación

Ñaupas et. al., (2014) definieron que este estudio busca proporcionar conocimientos teóricos y mejorar la comprensión de ideas básicas, sin aspirar a aplicaciones prácticas inmediatas. Es crucial para el avance del conocimiento científico y la innovación; por ello, esta investigación recorrerá un tipo básico de investigación.



3.1.4. Diseño de investigación

De acuerdo con Ruiz y Valenzuela (2022), en este enfoque, el investigador no modifica deliberadamente las variables independientes, sino que observa y analiza los eventos tal como se manifiestan en su entorno natural. Es prevalente en la investigación descriptiva, correlacional y longitudinal; es por ello que esta investigación de un diseño no experimental.

3.2. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

La investigación se realizará en el distrito de Juliaca, específicamente las encuestas serán realizadas en el barrio Manco Cápac a los propietarios y arrendatarios.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.3.1. Población

Zamora y Calixto (2021) mencionaron que en la investigación, la población se define como el conjunto completo de componentes, individuos, objetos o eventos que poseen ciertas cualidades y son relevantes para la investigación. Estos factores se refieren a los fenómenos o problemas bajo investigación. La población denota la totalidad de la cual se extrae información. Definirlo claramente es esencial para garantizar la precisión y validez del estudio. Asimismo, se tomó una población de 150 propietarios y arrendatarios.

3.3.2. Muestra

Bernal (2006) afirmó que la muestra constituye un subconjunto representativo de la población. La investigación se lleva a cabo cuando es impráctico, inviable o innecesario evaluar a toda la población. Para garantizar la fiabilidad de los hallazgos de la investigación, la muestra debe ser representativa y reflejar proporcionalmente las características de la población. La selección de

la muestra puede llevarse a cabo utilizando enfoques probabilísticos (donde cada elemento de la población tiene la misma probabilidad de ser seleccionado) o métodos no probabilísticos. Asimismo, se aplicó la siguiente fórmula, en donde dio como resultado una muestra de 132 encuestados:

Figura 1

Fórmula para calcular la muestra

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

Donde:

N = 150 (población).

Z = 1.96, nivel de confianza de 95%.

p = 0.5.

e = 0.03.

$$\frac{150 * 1.96^2 * 0.50 * 0.50}{0.03^2(150 - 1) + 1.96^2(0.50 * 0.50)} = 132$$

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN.

3.4.1. Técnica de recolección de datos

Bernal (2006) definió que una encuesta es un método de recopilación de datos que emplea un conjunto estructurado de preguntas dirigidas a una muestra de personas para recopilar información sobre opiniones, actitudes, comportamientos o atributos relevantes. Se utiliza extensamente en la investigación social y de mercado debido a su capacidad para obtener información directa de las personas. Las preguntas pueden ser abiertas o cerradas, y la encuesta puede administrarse en persona, por teléfono o en línea. Es por ello que en esta investigación se realizará una encuesta.



3.4.2. Instrumento de recolección de datos

Para este estudio se utilizó como instrumento el cuestionario. De acuerdo con Arias (2021) menciona que el cuestionario sirve como la herramienta principal utilizada en la metodología de la encuesta. Comprende una serie sistemática de preguntas a las que los participantes responden por sí mismos o con la ayuda de un entrevistador. Está explícitamente destinado a recopilar información precisa y relevante para el estudio, de acuerdo con los estándares de validez y fiabilidad.

3.5. RECOGIDA DE DATOS

3.5.1. Confiabilidad

De acuerdo con Ñaupas et. al., (2023), un instrumento se considera confiable cuando sus mediciones muestran poca variación, ya sea con el tiempo o entre diferentes usuarios. Si se administra una prueba de inteligencia hoy y produce ciertos resultados, luego se repite el mismo examen el mes siguiente a las mismas personas en circunstancias similares, produciendo resultados inconsistentes, esto indica que el instrumento no es confiable. Por lo tanto:

Tabla 2

Valores de Alfa de Cronbach

Rango	Nivel
0.9 >	Excelente
0.8 < 0.9	Muy bueno
0.7 < 0.8	Bueno
0.6 < 0.7	Moderado
< 0.6	Pobre

Nota. (Farahiyah et. al., 2020)

Entonces, en esta investigación se realizó un prueba piloto de 20 encuestados para probar la confiabilidad de ambas variables, entonces:

Tabla 3

Confiabilidad de V1

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,832	12

Nota. Elaboración propia

Las 12 preguntas para la variable 1 tiene un nivel de consistencia interna alto, ya que el valor del Alfa de Cronbach es mayor a 0.8, lo que se considera generalmente un buen nivel de fiabilidad. Esto significa que las preguntas o ítems del instrumento son coherentes entre sí y miden adecuadamente la misma dimensión o constructo.

Tabla 4

Confiabilidad de V2

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,820	13

Nota. Elaboración propia

De igual manera, con un Alfa de Cronbach de 0.820, también se muestra una alta consistencia interna del instrumento compuesto por 13 preguntas. Aunque el valor es ligeramente menor que en la primera tabla, sigue siendo un resultado sólido y confiable.



3.5.2. Validez

El instrumento será sometido a validez por expertos en la materia, lo que permitirá la aplicación de esta encuesta

3.5.3. Procesamiento de datos y contrastación de hipótesis

Para esta investigación, Excel y SPSS versión 27 serán instrumentos cruciales para procesar y evaluar datos de investigación. Excel es óptimo para estructurar conjuntos de datos extensos, ejecutar cálculos rápidos y generar gráficos básicos que representan tendencias o distribuciones de datos. Por el contrario, SPSS v.27 es un software estadístico sofisticado diseñado para realizar estudios complejos, incluyendo pruebas de hipótesis, estadísticas descriptivas, análisis de correlación y análisis de regresión. Colectivamente, estos instrumentos proporcionan precisión y eficacia, abarcando desde la primera organización de datos hasta el análisis estadístico más avanzado.

Rendón-Macías et. al., (2016) afirmaron que la estadística descriptiva es el segmento de la estadística dedicado a la resumir y presentar datos en un formato claro y comprensible. Emplea medidas estadísticas como la media, la mediana y la desviación estándar para delinear los atributos principales de un conjunto de datos sin extrapolar generalizaciones. Este método es crucial para comprender la distribución, la tendencia central y la variabilidad de los datos recopilados en una investigación.

Asimismo, Batanero et. al., (2015) definieron que la estadística inferencial se refiere a la rama de la estadística que utiliza una muestra aleatoria de datos de una población para hacer inferencias o generalizaciones sobre la población en su conjunto. La estadística inferencial implica generalizar y predecir características de una población a partir de una muestra de datos. Utiliza



instrumentos como intervalos de confianza y pruebas de hipótesis para evaluar la probabilidad de que un descubrimiento sea representativo de la población en general. Esta metodología permite a los investigadores formular hallazgos más completos y evaluar los vínculos causales o patrones dentro de los datos.

Según Rodríguez (2010), el coeficiente de correlación de Pearson cuantifica la asociación lineal entre dos variables cuantitativas, suponiendo que los datos siguen una distribución normal. El coeficiente de Spearman evalúa la correlación entre dos variables a través de rangos, lo que lo hace más apropiado para datos no lineales o cuando se violan las suposiciones de normalidad. Ambos son instrumentos cruciales para evaluar la magnitud y la orientación de la correlación entre variables.

Tabla 5

Correlación de Spearman

$\alpha=0.05$
± 0.900
± 0.829
± 0.714
± 0.643
± 0.600
± 0.564
± 0.506
± 0.441
± 0.379

En donde si r es menor que valor crítico, se rechaza la Hipótesis Nula, por ende, no hay correlación.



CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. PRESENTACIÓN

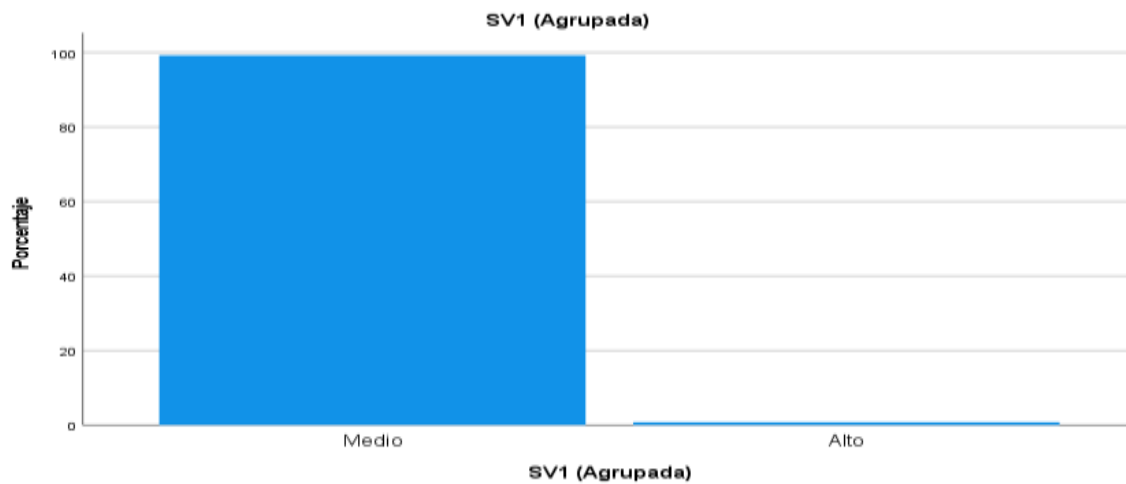
Tabla 6

Descripción de V1

	N	%
Medio	131	99,2%
Alto	1	0,8%

Figura 2

Grafico de V1



La tabla correspondiente junto con la representación gráfica indica que el 99,2% de los contratos analizados se presentan en un nivel medio de inclusión de cláusulas penales; por el contrario, el 0,8% se sitúa en un nivel alto de inclusión. Esto viene a confirmar que, aunque sí que encontramos un cierto porcentaje de cláusulas penales, su uso no tiene institucionalizada una generalidad en los contratos de arrendamiento. Podría indicar también una débil cultura jurídica o una falta de asesoría legal en la confección del contrato.

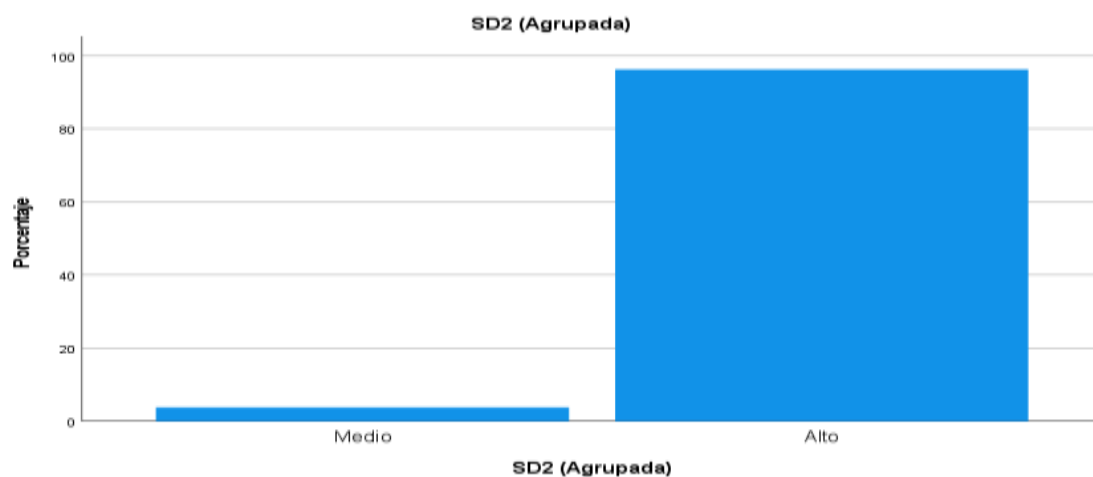
Tabla 7

Descripción de D1

	N	%
Medio	5	3,8%
Alto	127	96,2%

Figura 3

Gráfica de D1



El 96,2% de casos cuentan con un nivel alto de formalidad jurídica, por oposición al 3,8% que refleja una formalidad jurídica de nivel medio. Esta distribución deja traslucir que las cláusulas penales no se extienden en todo su

rigor (tal como se había reflejado en el apartado SV1), pero sí que hay una clara tendencia a la formalización del contrato, lo cual se puede interpretar como una ventaja para la seguridad jurídica entre arrendador y arrendatario.

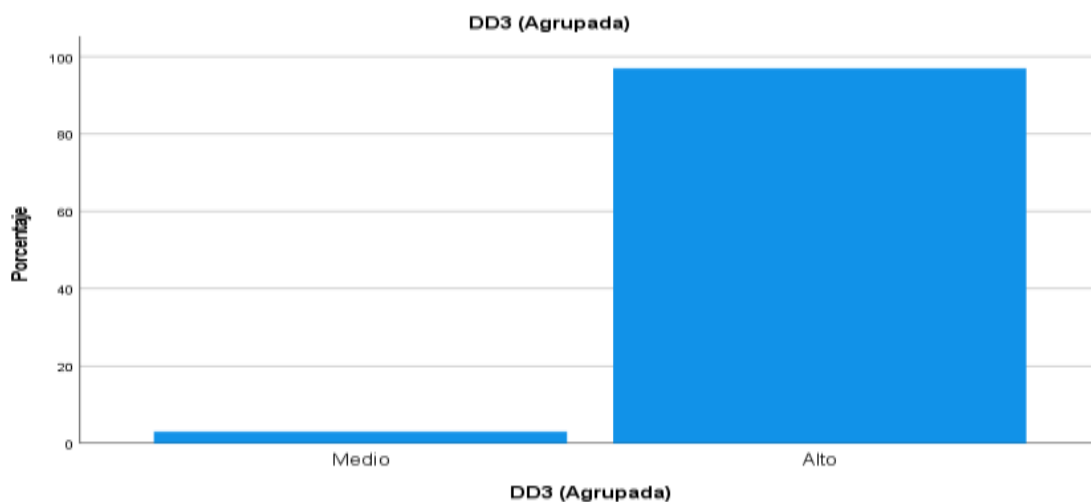
Tabla 8

Descripción de D3

	N	%
Medio	4	3,0%
Alto	128	97,0%

Figura 4

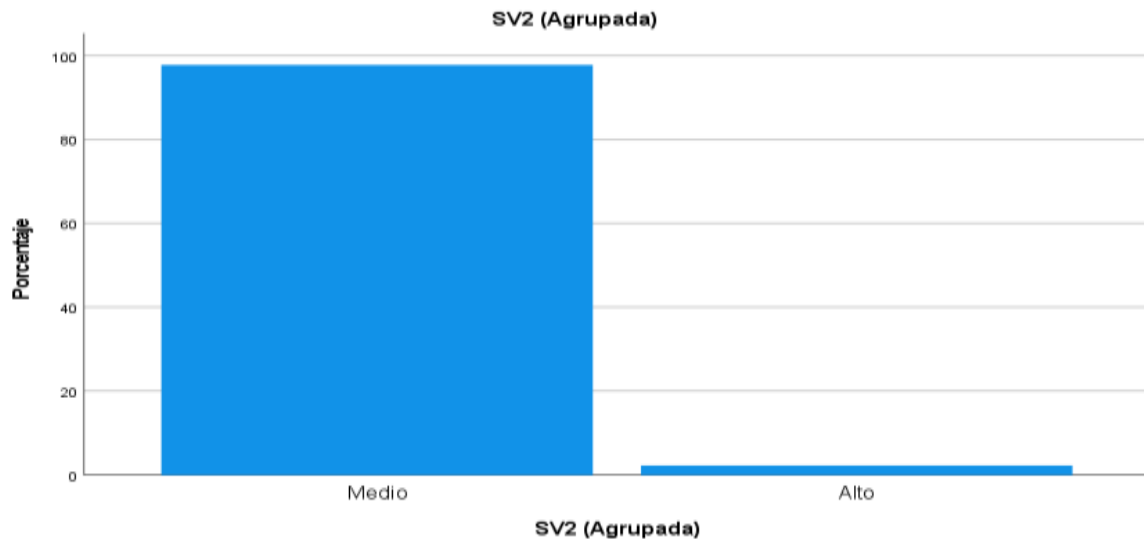
Gráfica de D3



Referente a la dimensión del conocimiento del arrendatario sobre los aspectos legales que rigen el arrendamiento, es un hecho que el 97,0% se sitúa en un nivel alto y solamente un 3,0% en nivel medio. Esto sería una muestra de que los arrendatarios cuentan con la información adecuada respecto a los contratos que firman, dado que ésta es sustrato de cualquier intento de prevenir conflictos y de fomentar una cultura del cumplimiento del contrato.

Tabla 9*Descripción de V2*

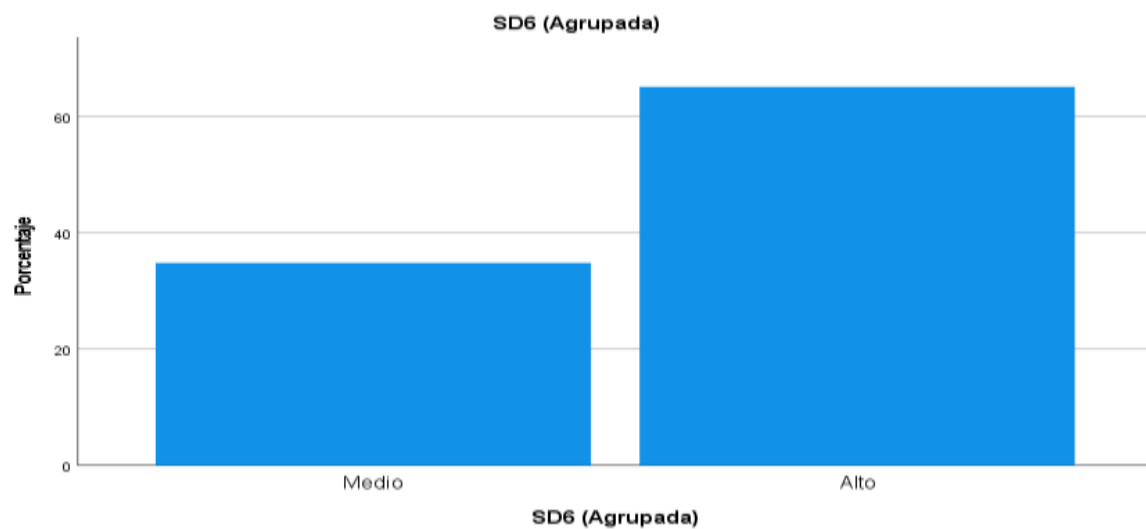
	N	%
Medio	129	97,7%
Alto	3	2,3%

Figura**5***Gráfica de V2*

Los resultados evidencian que un 97,7% de los encuestados se encuentran en un nivel medio de conflictos por incumplimiento, y que tan sólo el 2,3% se encuentran en nivel alto. Esto significaría que, en términos generales, los conflictos no se dan en términos graves ni muy frecuentes, lo cual podría estar concatenado con los niveles de formalidad y conocimiento vistos anteriormente. Por otro lado, también podría implicar que, a pesar del hecho de que surjan conflictos, tales conflictos no son elevados a instancias críticas, o que no se reconocen como tales por parte de las personas implicadas.

Tabla 10*Descripción de D6*

	N	%
Medio	46	34,8%
Alto	86	65,2%

Figura 6*Gráfica de D6*

En relación a la forma en que se resuelven los conflictos, un 65,2% se sitúan en un nivel alto y un 34,8% en un nivel medio. Esto puede llevar a deducir que, en la mayoría de los casos, existen mecanismos o acciones eficaces de resolución de conflictos que emerjan a partir del arrendamiento. Sin embargo, consideramos que todavía hay un tercio de la población que podría beneficiarse de la utilización de formas o vías de resolución más adecuadas, en definitiva, que se encuentra ante una oportunidad de mejora.

4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.2.1. Análisis según objetivo general

Tabla 11

Análisis según objetivo general

			SV2 (Agrupada)		
			Medio	Alto	Total
SV1 (Agrupada)	Medio	Recuento	128	3	131
		% del total	97,0%	2,3%	99,2%
	Alto	Recuento	1	0	1
		% del total	0,8%	0,0%	0,8%
Total		Recuento	129	3	132
		% del total	97,7%	2,3%	100,0%

En la tabla vemos que en el 55,6% de los arrendamientos en los que las cláusulas penales son válidas hay también un nivel medio de conflictos por incumplimiento. Si un contrato tiene las cláusulas penales con un nivel alto, existen las siguientes proporciones para conflicto: 80% (medio) y 20% (alto). Así, si la validez de las cláusulas penales es alta hay la misma probabilidad tanto de conflictos altos como de conflictos medios. La única observación en la que el nivel de conflicto es bajo es en la validez baja de las cláusulas penales (100% bajo).

4.2.2. Análisis según el primer objetivo específico

Tabla 12

Análisis según el primer objetivo específico

		SD2 (Agrupada)		
		Medio	Alto	Total
SV2 (Agrupada)	Medio	Recuento 5	124	129
		% del total 3,8%	93,9%	97,7%
	Alto	Recuento 0	3	3
		% del total 0,0%	2,3%	2,3%
Total		Recuento 5	127	132
		% del total 3,8%	96,2%	100,0%

De los arrendamientos generadores de conflictos medios, un 93,9% se encuentran en los situados en un alto grado de formalidad jurídica, mientras que sólo son del 3,8% los que están en un grado de formalidad media. En el caso de conflictos altos, el 100% de los arrendamientos revisados son también de formalidad alta. Esto pone de manifiesto que, a pesar de que en la gran mayoría de los contratos esté presente formalidad jurídica, esto no asegura que estén libres de conflictos, insinuando que podrían ser varios otros factores (ejecutar cláusulas, contratos informales, etc.) los que permiten como media los conflictos en este tipo de arrendamientos.



4.2.3. Análisis según el segundo objetivo específico

Tabla 13

Análisis según el segundo objetivo específico

		SD6 (Agrupada)			
		Medio	Alto	Total	
SV1 (Agrupada)	Medio	Recuento	46	85	131
		% del total	34,8%	64,4%	99,2%
	Alto	Recuento	0	1	1
		% del total	0,0%	0,8%	0,8%
Total		Recuento	46	86	132
		% del total	34,8%	65,2%	100,0%

El 64,4% de los contratos con inclusión de cláusulas penales en un grado medio manifiestan una elevada capacidad de resolución de conflictos. Un 34,8% muestran una capacidad media de resolución. Aun sabiendo que la inclusión de cláusulas penales no es alta, al menos una mayoría alta (más de 50% de los expertos) responde a lograr resolver los conflictos de forma efectiva, en la que probablemente hay otros mecanismos adicionales que tienen que ver con el diálogo, la mediación, asesoría informal, etc.

4.2.4. Análisis según el tercer objetivo específico

Tabla 14

Análisis según el tercer objetivo específico

		DD3 (Agrupada)		
		Medio	Alto	Total
SV2 (Agrupada)	Medio	Recuento 3	126	129
		% del total 2,3%	95,5%	97,7%
	Alto	Recuento 1	2	3
		% del total 0,8 %	1,5%	2,3%
Total		Recuento 4	128	132
		% del total 3,0%	97,0%	100,0%

La lectura de la tabla muestra que un 95,5% de los arrendatarios que focalizan los conflictos en un nivel medio tienen un alto conocimiento del arrendamiento, y a pesar de éste, un 1,5% que presenta conflictos altos, también tiene un alto conocimiento. Esto se puede interpretar como que tener una alta información legal o contractual no asegura que la ausencia de conflictos esté garantizada, pero sí que probablemente se consiga tales sin ser necesariamente los incentivos a ello. Se puede deducir que el conocimiento permite acometer de mejor manera los desacuerdos, aunque no siempre logra evitar que se produzcan conflictos.

4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS

4.3.1. Contrastación de la hipótesis general

Ha: Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por

incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

H0: No existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

Tabla 15

Contrastación de la hipótesis general

			SV1	SV2
			(Agrupada)	(Agrupada)
Rho	deSV1	Coefficiente	de1,000	-,013
Spearman	(Agrupada)	correlación		
		Sig. (bilateral)	.	,879
		N	132	132
	SV2	Coefficiente	de-,013	1,000
	(Agrupada)	correlación		
		Sig. (bilateral)	,879	.
		N	132	132

La relación de tipo correlacional que existe entre la introducción de cláusulas penales en un contrato (SV1) y los conflictos provocados por el incumplimiento de dicho contrato (SV2) otorga un coeficiente de correlación de Spearman en -0.013, cuyo valor asociado de significación queda en 0.879, lo que supone que no existe relación entre ambas variables, dado que el estadístico



P es muy superior al nivel de significación 0.05, por lo que se rechaza la hipótesis alterna (H_a) en favor de la nula, significando que la introducción de las cláusulas penales no guarda relación con la ocurrencia o no de conflictos.

Desde una postura práctica, este resultado es indicativo de que la introducción de cláusulas penales en un contrato no está contribuyendo ni previniendo de esta forma la aparición de conflictos. Éste es el resultado de que los arrendatarios no conocen, no comprenden o no aplican las cláusulas penales, o incluso que los arrendadores no las hacen cumplir correctamente. La efectividad de las cláusulas, sin embargo, parece ser más teórica que práctica en el ámbito de las relaciones de arrendamientos en Manco Cápac.

4.3.2. Contrastación de la primera hipótesis específica

Ha: Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

H0: No existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

Tabla 16

Contrastación de la primera hipótesis específica

		SV2	SD2
		(Agrupada)	(Agrupada)
Rho	deSV2	de1,000	,030
Spearman	(Agrupada)	correlación	
		Sig. (bilateral)	,731
		N	132
	SD2	de,030	1,000
	(Agrupada)	correlación	
		Sig. (bilateral)	,731
		N	132

Un indicio del nulo grado de correlación entre la existencia de conflictos por incumplimiento (SV2) y el contrato formal (SD2), ha dado como resultado un coeficiente de correlación de 0.030 y un valor-p de 0.731, lo que indica que no existe relación estadísticamente significativa alguna entre ambas variables. La hipótesis alterna de la primera hipótesis específica ha sido rechazada, por tanto, la formalidad del contrato formalizado conlleva al hecho de que haber llegado a esta formalización no se relaciona significativamente con las probabilidades de conflicto.

En el uso práctico, la lectura indica que la consecución de un contrato formalizado no lo garantiza como una relación libre de conflictos. Pese a estar legalmente documentadas, por motivos, posiblemente, de la cultura legal débil, de la falta de seguimiento o del desconocimiento de las obligaciones



contractuales por parte de inquilinos y propietarios, muchos de los arrendamientos siguen en situación de incumplimiento.

4.3.3. Contrastación de la segunda hipótesis específica

Ha: Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

H0: No existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

Tabla 17

Contrastación de la segunda hipótesis específica

			SV1	SD6
			(Agrupada)	(Agrupada)
Rho	deSV1	Coeficiente	de1,000	,064
Spearman	(Agrupada)	correlación		
		Sig. (bilateral)	.	,467
		N	132	132
	SD6	Coeficiente	de,064	1,000
	(Agrupada)	correlación		
		Sig. (bilateral)	,467	.
		N	132	132

Esta tabla se vincula con la relación entre las cláusulas penales (SV1) y la resolución de conflictos (SD6), obteniéndose un coeficiente de correlación de 0.064 y un valor de significancia de 0.467. Al hallarse el valor-p mayor que el 0.05, no se rechaza la hipótesis nula, concluyéndose que no hay una relación entre las dos variables implicadas que sea estadísticamente significativa. Desde un punto de vista práctico, esto indica que incluir sanciones el contrato no asegura que haya una resolución efectiva de los conflictos. Lo más probable es que esas cláusulas no se pongan en práctica, no se lleven a cabo legalmente, o no estén bien redactadas. También puede reflejar que en la práctica la resolución de conflictos dependerá más del diálogo informal o de la intervención de otras personas (por ejemplo, de una junta vecinal o de las autoridades locales) que del contenido del contrato.

4.3.4. Contrastación de la tercera hipótesis específica

Ha: Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

H0: No existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024.

Tabla 18

Contrastación de la tercera hipótesis específica

		SV2	DD3
		(Agrupada)	(Agrupada)
Rho	deSV2	Coeficiente de1,000	-,270**
Spearman	(Agrupada)	correlación	
		Sig. (bilateral)	,002
		N	132
	DD3	Coeficiente de-,270**	1,000
	(Agrupada)	correlación	
		Sig. (bilateral)	,002
		N	132

En este apartado se analiza la relación existente entre los conflictos por incumplimiento (SV2) y el conocimiento del arrendatario (DD3), encontrándose una correlación negativa de -0.270, con un valor de significancia de 0.002. Por lo tanto, al obtener un valor de p menor a 0.05, este vínculo es estadísticamente significativo. Así pues, se acepta la hipótesis alterna, ya que la correlación es inversa; a un mayor conocimiento del arrendatario, menor cantidad de conflictos por incumplimiento.

Este resultado tiene un claro significado práctico. Es decir: el conocimiento por parte del arrendatario de sus derechos y obligaciones implica un descenso en la probabilidad de que incumpla el contrato. De este modo, se pone de manifiesto la importancia de la educación legal y de poner el énfasis en el hecho de proporcionar información clara al arrendatario al firme el contrato. En



contextos como el del barrio de Manco Cápac, promover ese conocimiento podría ser más eficaz que proponer sanciones contractuales.

4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente investigación tuvo como objetivo general establecer la relación entre la inclusión de las cláusulas penales en los contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en las propiedades del barrio Manco Cápac, Juliaca, correspondiente al año 2024. A pesar de las expectativas que se plantearon, los resultados indicaron la ausencia de una correlación significativa entre las dos variables objeto de estudio, ya que el coeficiente de Spearman fue -0.013 con un p-valor de 0.879, lo cual resultó en el rechazo de la hipótesis general.

Los resultados obtenidos difieren por completo con los resultados de investigaciones como las de López (2023) o Urrea (2022), quienes apuestan por la relevancia de las cláusulas penales como garantía de cumplimiento de las obligaciones. La diferencia puede estar fundamentada en la falta de aplicación práctica de estos tipos de cláusulas, una escasa judicialización de los conflictos o bien, el uso informal de contratos en zonas donde surgen como Manco Cápac. Esto da a entender que la mera existencia de cláusulas penales no es suficiente sin un entorno jurídico y cultural que ampare esa cláusula o la ejecute en un entorno empresarial.

Los resultados del primer objetivo específico, por su parte, mostraron una correlación muy baja, efectivamente, entre la formalidad jurídica del contrato y la ocurrencia de conflictos ($r = 0.030$, $p = 0.731$), pues aunque el 96.2% de los contratos son altamente formales jurídicamente, eso no se traduce en que existan menores conflictos, lo que puede ser debido a las aportaciones de



incumplimientos no denunciados, a la cotidianidad del retraso en pagos, así como a la escasa cultura legal de propietarios e inquilinos, lo cual se encuentra en línea con Pintado y Puscan (2020), a los que hemos aludido más arriba, quienes comparten la idea de que el contrato por sí sólo no garantiza un cumplimiento si no llegan a existir mecanismos de ejecución que sean accesibles y eficaces. Revisando el segundo objetivo específico, se pudo ver que no hay correlación significativa entre las cláusulas penales y la resolución de conflictos ($r = 0.064$, $p = 0.467$). Este resultado muestra que, aunque existan sanciones en el contrato, no siempre se aplican ni se consideran útiles para evitar conflictos. Esto puede deberse a la falta de supervisión judicial o al desconocimiento de los procesos legales y alternativos.

Ya Bazán (2017) hacía eco de esta distante relación entre lo contractual y lo resolutorio. El único resultado con significancia estadística lo presentó el tercer objetivo específico, donde se atinó a ubicar correlación negativa entre el conocimiento del arrendatario $r = -0.270$, $p = 0.002$) y el conflicto.

La interpretación correcta de este resultado es que a mayor conocimiento del contrato por parte del arrendatario se asocian menor probabilidad de que ocurran conflictos, lo que pone de manifiesto el poder preventivo del conocimiento legal. Esta conclusión es congruente con lo indicado por Urrea (2022), que sostiene que puede alcanzarse el cumplimiento de los contratos a partir de su comprensión. Los resultados indican que ni la forma legal para ampliar el contrato ni las cláusulas penales garantizan el cumplimiento por sí solas; lo más efectivo es el conocimiento jurídico del arrendatario y los mecanismos culturales e institucionales que fomentan el cumplimiento.



CONCLUSIONES

PRIMERA: La presente investigación sostiene que no existe una correlación significativa entre la inclusión de cláusulas penales en los contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento de lo pactado en el barrio Manco Cápac, Juliaca. La correlación observada es débil e inversa, lo cual hace suponer que la existencia de cláusulas penales en los contratos de arrendamiento no garantiza la reducción de conflictos en los arrendamientos.

SEGUNDA: Con relación a la segunda cuestión específica, tampoco encontramos relación significativa entre la inserción de cláusulas penales en los contratos y la resolución de conflictos, dando a entender que las sanciones pactadas no se emplean y, lo que, es más, no se respetan como mecanismos de resolución eficaz, lo cual limita su utilidad en el contexto que analizamos.

TERCERA: Por otro lado, la tercera cuestión específica sí arrojó resultados estadísticamente significativos. Se indica que existe una relación inversa entre el conocimiento del arrendatario y la aparición de conflictos. Es decir, cuanto mayor es el conocimiento del contrato, menor es la aparición de incumplimientos.

CUARTA: Asimismo, la eficacia de dichas cláusulas ya no está únicamente determinada por lo que se ha señalado desde el punto de vista formal, sino que también queda determinada por el grado de conocimiento, y, por lo tanto, de participación por parte del arrendatario en el proceso de constitución o aceptación del contrato.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Fomentar la existencia de programas de educación legal ciudadana que contengan talleres sobre los contratos de arrendamiento, orientados a arrendadores y arrendatarios, los cuales se recomienda que vayan a cargo de las municipalidades o los colegios de abogadas y abogados. Sería recomendable que, entre los lugares de posibilidad de acceso se prioricen barrios urbanos como, por ejemplo, el barrio de Manco Cápac.

SEGUNDA: Fomentar la existencia de asesoramiento legal previo a la firma de contratos, ya sea ello de forma gratuita o de bajo coste, dentro del marco existente se garantizaría que las cláusulas penales y/o resto de condiciones contractuales quedaran entendidas por ambas partes, tendiendo a disminuir los niveles de conflicto y fomentar la existencia de mecanismos extrajudiciales para la resolución de conflictos, como son la mediación cívica.

TERCERA: Examinar la necesidad de rediseñar las cláusulas penales existentes en los contratos de arrendamiento. Estas deben ser claras, proporcionales, ejecutables y se debe establecer un procedimiento simple para que puedan serlo, garantizando así que no queden vacías de contenido práctico.

CUARTA: Generar futuras investigaciones que traten también de captar la percepción de jueces, notarias, notarios y abogadas y abogados acerca del uso y eficacia de las cláusulas penales en contratos, con la finalidad de ampliar los análisis existentes en la construcción institucional y mejorar así también, propuestas normativas



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arévalo García , I. M., y Reyes Herrera, K. M. (2019). *Validez de la cláusula arbitral en contratos de arrendamiento de locales de uso comercial en Honduras [Tesis de maestría]*. Universidad Tecnológica Centroamericana, Tegucigalpa.

<https://repositorio.unitec.edu/xmlui/handle/123456789/11594>

Arias Garcia , A., y Condor Bazan , J. E. (2021). *Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021 [Tesis de licenciatura]*. Universidad Peruana los Andes, Huancayo.

<https://hdl.handle.net/20.500.12848/6259>

Asuntos Legales . (21 de Mayo de 2021). *Lo que debe tener en cuenta sobre las cláusulas penales en los contratos de arrendamiento*. asuntoslegales.com: <https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/lo-que-debe-tener-en-cuenta-sobre-las-clausulas-penales-en-los-contratos-de-arrendamiento-3173368>

Bazán Carranza, V. A. (13 de Noviembre de 2017). *Aspectos contractuales y registrales en el contrato de arrendamiento*. Ipderecho.pe: <https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>

Bazán Carranza, V. A. (13 de Noviembre de 2017). *Aspectos contractuales y registrales en el contrato de arrendamiento*. Ipderecho.pe: <https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales-contrato-arrendamiento/>



Bernal Torres, C. A. (2016). *Metodología de la investigación* (4ta ed.). Colombia: Pearson.

Bernedo Alanguía , A. J., y Coloma Barreto, J. C. (2022). *Incidencia del delito de usurpación y su afectación al derecho de posesión en los pobladores del distrito de Puno-2021 [Tesis de licenciatura]*. Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/103486>

Cancino Palacios , N. P. (2022). *La multa en la contratación administrativa de bienes y servicios: ¿cláusula penal o sanción administrativa? Una nueva perspectiva [Tesis de licenciatura]*. Universidad de Chile, Santiago . <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/190043>

Carrillo Cerino , J. (2023). *El contrato de arrendamiento en Tabasco ante situaciones extraordinarias (Tesis de doctorado)*. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, Tabasco. <https://ri.ujat.mx/handle/200.500.12107/4486>

Gerencie. (12 de Diciembre de 2022). *Cláusula penal en los contratos*. gerencie.com: <https://www.gerencie.com/clausula-penal-en-los-contratos.html>

Gerencie.com. (3 de Diciembre de 2022). *Cláusula penal en los contratos*. <https://www.gerencie.com/clausula-penal-en-los-contratos.html>

Gerencie.com. (27 de Octubre de 2023). *Cláusula penal en el contrato de arrendamiento*. Gerencie.com: <https://www.gerencie.com/clausula-penal-en-el-contrato-de-arrendamiento.html>

Giraldo, C. E. (2024). Desafíos Legales y Perspectivas Futuras en los Contratos de Arrendamiento ante Procesos de Extinción de Dominio en Colombia. *Annals of the Association of American Geographers*, 75(1), 58-68.



<https://repositorio.udes.edu.co/server/api/core/bitstreams/eeb352d2-ab30-4810-bb21-c16d4153b657/content>

Guzmán López, M. (2021). Las cláusulas penales en los contratos de arrendamiento. *Economist y Jurist*, 36-86.
https://www.economistjurist.es/wp-content/uploads/sites/2/2015/03/7_Civil_2.pdf

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., y Baptista Lucio, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. INTERAMERICANA EDITORES .
<https://doi.org/https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>

Hernández-Sampieri, R., y Mendoza Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (1ra ed.). MCGRAW-HILL INTERAMERICANA EDITORES.

Huallparimachi Laurente, G. M. (2021). *La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020 [Tesis de bachillerato]*. Universidad Autónoma del Perú, Lima.
<https://hdl.handle.net/20.500.13067/1284>

HuffPost. (10 de Diciembre de 2024). *El papel imprescindible que blindo contra el desalojo de la casa de alquiler y muchos inquilinos desconocen*. huffingtonpost.es: <https://www.huffingtonpost.es/sociedad/el-papel-imprescindible-blinda-desalojo-casa-alquiler-inquilinos-desconocen.html>

Laurel Ruiz, E. A. (2023). *Una visión a la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento [Tesis de licenciatura]*.



Universidad Autónoma del Perú, Lima.

<https://hdl.handle.net/20.500.13067/2753>

López Alarcón, E. A. (2023). *Importancia de la cláusula penal como garantía contractual de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Valle de los Chillos [Tesis de licenciatura]*. Universidad Metropolitana del Ecuador, Quito. <https://repositorio.umet.edu.ec/handle/67000/218>

Mayorga Arce , F. R. (2018). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo; expediente N° 00049-2013-0-2107-JM-CI-01, del distrito judicial de Puno – Juliaca. 2018 [Tesis de licenciatura]*. Universidad Católica los Ángeles Chimbote. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/8286>

Pintado Julca , A., y Puscan Culqui , E. M. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo [Tesis de bachillerato]*. Universidad privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca . <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1410>

Pita Gonzales , L. F. (2022). *Cumplimiento de los contratos de arrendamiento en una declaratoria de emergencia [Tesis de bachillerato]* . Universidad Católica Santo Toribio de Mogroje, Chiclayo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/4783>

Quiroz Cumpen, N. C., y Torres Ramirez, J. (2024). *El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023*. Universidad César Vallejo, Lima. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/152202/Quiroz_CNC-Torres_RJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y



Ródenas, P. (7 de Febrero de 2024). *Cláusula penal en el Código Civil.*

rodenasabogados.com: <https://www.rodenasabogados.com/clausula-penal/>

Urrea Padilla, G. (22 de Noviembre de 2022). *Importancia de la cláusulas*

penales en los contratos de arrendamiento. occidente.co:
<https://occidente.co/area-legal/importancia-de-la-clausulas-penales-en-los-contratos-de-arrendamiento/>

Valenzuela Enriquez, N., y Quispe Lozano, A. (2024). *Prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento, distrito judicial de Puno, 2024.*

Universidad José Carlos Mariátegui, Moquegua.
<https://repositorio.ujcm.edu.pe/handle/20.500.12819/2967>

Vásquez, F. (20 de Agosto de 2018). *La forma, la formalidad y la obligación*

ulterior de la formalización de los contratos: ¿conceptos disímiles?
lpderecho.pe: <https://lpderecho.pe/forma-formalidad-obligacion-ulterior-formalizacion-contratos/>

Velarde, R. (s.f.). *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*

rodriguezvelarde.com.pe:

https://www.rodriguezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte2_cap7.pdf



ANEXOS



Anexo 1 Matriz de consistencia

Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Variables	Dimensiones	Indicadores	Método
¿Existe una correlación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?	Establecer la correlación entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y los conflictos por incumplimiento en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	V1 relacional: Inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento	D1: Tipo de cláusula D2: Formalidad jurídica D3: Conocimiento del arrendatario	I1 Cláusula penal I2 Montos de cláusulas penales	Enfoque: Cuantitativo Método: Correlacional Diseño: No experimental Tipo: Básica Población: 150 propietarios Muestra: 132 propietarios Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario
Problemas específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis específicas			I3 Presencia en el contrato I4 Legalidad y registro	
¿Existe una relación entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?	Establecer la correlación entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y la formalidad jurídica en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024			I5 Comprensión de las cláusulas	
¿Existe una relación entre la inclusión de cláusulas penales en	Analizar la correlación entre la inclusión de cláusulas penales en	Existe una correlación significativamente positiva entre la inclusión	V2 relacional: Conflictos por incumplimiento	D4: Frecuencia de conflictos de arrendamiento D5: Naturaleza de conflictos	I6 Número de conflictos registrados I7 Tipo de incumplimientos	



contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?	contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	de cláusulas penales en contratos de arrendamiento y la resolución de conflictos en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024		18 Acciones legales generadas
¿Existe una relación entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024?	Determinar la correlación entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	Existe una correlación significativamente positiva entre los conflictos por incumplimiento y el conocimiento del arrendatario en propiedades arrendadas del barrio Manco Cápac, Juliaca, 2024	D6: Resolución de conflictos	19 Métodos de resolución de conflictos
				110 Tiempo promedio de resolución



Anexo 2 Operacionalización de las variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala
V1 relacional: Inclusión de cláusulas penales en contratos de arrendamiento	D1: Tipo de cláusula	I1 Cláusula penal	Ordinal, tipo Likert: 1: Totalmente en desacuerdo 2: Moderadamente en desacuerdo 3: Ni de acuerdo ni en desacuerdo 4: Moderadamente de acuerdo 5: Totalmente de acuerdo
		I2 Montos de cláusulas penales	
	D2: Formalidad jurídica	I3 Presencia en el contrato	
		I4 Legalidad y registro	
	D3: Conocimiento del arrendatario	I5 Comprensión de las cláusulas	
	V2 relacional: Conflictos por incumplimiento	D4: Frecuencia de conflictos de arrendamiento	
D5: Naturaleza de conflictos		I7 Tipo de incumplimientos	
		I8 Acciones legales generadas	
D6: Resolución de conflictos		I9 Métodos de resolución de conflictos	
		I10 Tiempo promedio de resolución	



Anexo 3 Instrumento

CUESTIONARIO SOBRE LA INCLUSIÓN DE CLÁUSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS

N°	Ítems	Escala				
		1	2	3	4	5
1.	El contrato de arrendamiento incluye cláusulas penales claras y específicas.					
2.	Los montos estipulados en las cláusulas penales son razonables y proporcionales.					
3.	Las cláusulas penales están explicadas adecuadamente en el contrato.					
4.	El contrato de arrendamiento está registrado legalmente.					
5.	Entiendo completamente el contenido de las cláusulas penales en el contrato.					
6.	La existencia de cláusulas penales me motiva a cumplir con los términos del contrato.					
7.	Creo que las cláusulas penales protegen tanto al arrendador como al arrendatario.					
8.	He experimentado conflictos relacionados con el cumplimiento del contrato de arrendamiento.					
9.	La mayoría de los conflictos en arrendamientos son causados por incumplimientos de pago.					
10.	Las cláusulas penales en el contrato han reducido los conflictos por incumplimientos.					
11.	La falta de claridad en los contratos es una causa común de conflictos.					
12.	Los conflictos por incumplimientos suelen resolverse en un tiempo razonable.					
13.	Las acciones legales son necesarias para resolver conflictos por incumplimientos.					
14.	El contrato incluye mecanismos claros para la resolución de conflictos.					
15.	Las cláusulas penales son efectivas para prevenir incumplimientos en el contrato de arrendamiento.					
16.	Las cláusulas penales generan un entorno de confianza entre las partes involucradas.					
17.	Las penalidades establecidas son justas y equilibradas.					
18.	La presencia de cláusulas penales evita disputas innecesarias entre arrendador y arrendatario					
19.	Los contratos de arrendamiento deben incluir siempre cláusulas penales.					
20.	El arrendatario debe ser informado explícitamente sobre las consecuencias de incumplir el contrato.					



21. Los contratos con cláusulas penales son más efectivos que aquellos que no las incluyen.					
22. Considero que los conflictos por incumplimientos se podrían evitar con mayor claridad en los contratos.					
23. Los contratos deben ser revisados por un abogado para garantizar su validez y claridad.					
24. Las cláusulas penales son una herramienta justa para garantizar el cumplimiento de los términos contractuales.					
25. Me siento satisfecho con la estructura actual de los contratos de arrendamiento en el barrio Manco Cápac.					



Anexo 4 Validación del instrumento



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



FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN: JUICIO DE EXPERTOS

- I. REFERENCIAS**
- I.1. EXPERTO: JAVIER ROMULO QUISPE ZAPANA
 - I.2. ESPECIALIDAD: DOCTOR EN DERECHO
 - I.3. CARGO ACTUAL: DOCENTE
 - I.4. GRADO ACADÉMICO: DOCTORADO
 - I.5. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
CUESTIONARIO
 - I.6. AUTOR DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
ANCALLA SANCHEZ EDMUNDO
- II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE				MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación											X		
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías											X		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. RESOLUCIÓN DEL EXPERTO

III.1. Se acepta (X) Se modifica () Se rechaza ()

Nº DNI	FIRMA DEL EXPERTO	Nº CELULAR	LUGAR Y FECHA
01324996		9510337442	JULIACA, 15, 05, 25



UNIVERSIDAD ANDINA "Néstor Cáceres Velásquez"

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN: JUICIO DE EXPERTOS

I. REFERENCIAS

- 1.1. EXPERTO: HUGO NEPTALI CAVERO AYBAR
- 1.2. ESPECIALIDAD: DOCTOR EN DERECHO
- 1.3. CARGO ACTUAL: DOCENTE
- 1.4. GRADO ACADÉMICO: DOCTOR
- 1.5. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
"CUESTIONARIO"
- 1.6. AUTOR DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:
EDMUNDO ANCALLA SANCHEZ

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE				MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación												X	
2.OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos												Y	
3.ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												P	
4.INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías												P	
5.COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												I	
6.METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												P	
7.PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico												X	

III. RESOLUCIÓN DEL EXPERTO

III.1. Se acepta (X) Se modifica () Se rechaza ()

Nº DNI	FIRMA DEL EXPERTO	Nº CELULAR	LUGAR Y FECHA
01332589	Dr. C.S. Hugo N. Caveró Aybar C.A.F. 2587 RENACYT Ref: P0070004 NIVEL V	951965379	JULIACA, 15, 05, 2025

ANEXO I
FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN**AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV**Formato digital Fecha de entrega: 10/11/2025**I. Datos del autor (es):**

Nombres y Apellidos:	<u>Edmundo Ancalla Sánchez</u>
Dirección:	<u>Jr. Cahuide N° 224 - Azangaro</u>
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°:	<u>45468839</u>
Teléfono:	<u>931 035 590</u>
email:	<u>ancayasanchezedmundo@gmail.com</u>
Nombres y Apellidos:	_____
Dirección:	_____
DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°:	_____
Teléfono:	_____
email:	_____
Facultad y/o Escuela de Posgrado:	<u>Ciencias Jurídicas y Políticas</u>
Escuela Profesional o Mención:	<u>Derecho</u>
Título o Grado Académico a optar:	<u>Abogado</u>
Asesor:	<u>Mgr. Luis Chayña Aguilar</u>
Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones	
Trabajo de Investigación	<input type="checkbox"/>
Tesis	<input checked="" type="checkbox"/>
Trabajo de Suficiencia Profesional	<input type="checkbox"/>
Trabajo Académico	<input type="checkbox"/>
Título: <u>RELACIÓN ENTRE INCLUSIÓN DE CLAÚSULAS PENALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONFLICTOS POR INCUMPLIMIENTO EN PROPIEDADES ARRENDADAS DEL BARRIO MANCO CÁPAC, JULIACA, 2024</u>	
Palabras claves, (3 a 5 términos): <u>Claúsulas penales, contratos de arrendamiento, conflictos,</u>	
¿Esta obra se desarrolló en la UANCV ^{1,2} ?	
<u>2</u>	
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, entré 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 Público - P05

Firma de Autor



huella digital

10 de Noviembre del 2025

Fecha