



**UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**

**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS EMPRESARIALES Y  
PEDAGÓGICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN CONTRATOS  
DE ARRENDAMIENTO, DISTRITO JUDICIAL DE  
PUNO, 2024**

**PRESENTADO POR**

**BACH. AGUSTO QUISPE LOZANO  
BACH. NANCY VALENZUELA ENRIQUEZ**

**ASESOR**

**DR. JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**MOQUEGUA – PERÚ**

**2024**



# Universidad José Carlos Mariátegui

## CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, en calidad de Jefe de la Unidad de Investigación de la FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS, EMPRESARIALES Y PEDAGOGICAS (FCJEP), certifica que el trabajo de investigación (\_\_\_) / Tesis (X) / Trabajo de suficiencia profesional (\_\_\_) /

### **PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, DISTRITO JUDICIAL DE PUNO, 2024**

Presentado por el (la):

**BACH. AGUSTO QUISPE LOZANO**  
**BACH. NANCY VALENZUELA ENRÍQUEZ**

Para obtener el grado académico (\_\_\_) o Título profesional (X) o Título de segunda especialidad (\_\_\_) de ABOGADO asesorado por el/la DR. JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI con Resolución de Decanato N°1251-2024-FCJEP-UJCM, fue sometido a revisión de similitud textual con el software TURNITIN, conforme a lo dispuesto en la normativa interna aplicable en la UJCM.

En tal sentido, se emite el presente certificado de originalidad, de acuerdo al siguiente detalle:

Programa académico	Aspirante(s)	Trabajo de investigación	Porcentaje de similitud
DERECHO	BACH. AGUSTO QUISPE LOZANO BACH. NANCY VALENZUELA ENRÍQUEZ	PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, DISTRITO JUDICIAL DE PUNO, 2024	13%

El porcentaje de similitud del Trabajo de investigación es del 13%, que está por debajo del límite **PERMITIDO** por la UJCM, por lo que se considera apto para su publicación en el Repositorio Institucional de la UJCM.

Se emite el presente certificado con fines de continuar con los trámites respectivos para la obtención de grado académico o título profesional o título de segunda especialidad.

Moquegua, 08 de agosto de 2024

Dr. Teófilo Lauracio Ticona  
Jefe Unidad de Investigación FCJEP

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>PORTADA .....</b>	<b>i</b>
<b>PÁGINA DE JURADO .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>iv</b>
<b>AGRADECIMIENTOS .....</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE CONTENIDOS.....</b>	<b>vi</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>	<b>viii</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS.....</b>	<b>ix</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>xii</b>
<b>CAPÍTULO I EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Descripción de la realidad problemática.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Definición del problema.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Objetivos de la investigación .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Justificación y limitaciones de la investigación .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. Variables .....</b>	<b>5</b>
<b>1.6. Hipótesis de la investigación.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Antecedentes de la investigación.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Bases teóricas .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Marco conceptual .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO III MÉTODO.....</b>	<b>20</b>

<b>3.1.</b>	<b>Tipo de investigación .....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.</b>	<b>Diseño de investigación .....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.</b>	<b>Población y muestra .....</b>	<b>21</b>
<b>3.4.</b>	<b>Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>22</b>
<b>3.5.</b>	<b>Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS .....</b>		<b>24</b>
<b>4.1.</b>	<b>Presentación de resultados por variables.....</b>	<b>24</b>
<b>4.2.</b>	<b>Contrastación de hipótesis .....</b>	<b>32</b>
<b>4.3.</b>	<b>Discusión de resultados.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>		<b>37</b>
<b>5.1.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>37</b>
<b>5.2.</b>	<b>Recomendaciones .....</b>	<b>38</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>		<b>39</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>45</b>

**ÍNDICE DE TABLAS**

<b>Tabla 1</b> <i>Confiabilidad</i> .....	23
<b>Tabla 2</b> <i>Prueba de normalidad</i> .....	32
<b>Tabla 3</b> <i>Relación entre “Prescripción” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”</i> .....	32
<b>Tabla 4</b> <i>Relación entre “Posesión” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”</i> .....	33
<b>Tabla 5</b> <i>Relación entre “Adquisición originaria” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”</i> .....	33

**ÍNDICE DE FIGURAS**

<b>Figura 1</b> <i>Diagrama de relación</i> .....	21
<b>Figura 2</b> <i>Análisis de la variable “Prescripción”</i> .....	24
<b>Figura 3</b> <i>Análisis de la dimensión “Posesión”</i> .....	25
<b>Figura 4</b> <i>Análisis de la dimensión “Adquisición originaria”</i> .....	26
<b>Figura 5</b> <i>Análisis de la variable “Caducidad en contratos de arrendamiento”</i> ..	27
<b>Figura 6</b> <i>Análisis de la dimensión “Allanamiento futuro”</i> .....	28
<b>Figura 7</b> <i>Análisis de la dimensión “Procedimiento con intervención notarial”</i> .	29
<b>Figura 8</b> <i>Análisis de la dimensión “Celeridad”</i> .....	30
<b>Figura 9</b> <i>Análisis de la dimensión “Economía procesal”</i> .....	31

## RESUMEN

Bajo el objetivo de determinar la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024, la investigación gozó de un diseño transversal y correlacional, considerando el cuestionario para facilitar el recojo de datos de 81 participantes. Los resultados indicaron que la relación entre prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento fue de 0.820, demostrando cómo la prescripción puede llevar a la extinción de obligaciones por el paso del tiempo, mientras que la caducidad se centra en plazos específicos que, de no cumplirse, invalidan cualquier reclamación posterior. Asimismo, se observó una relación de 0.698 entre posesión y caducidad, indicando que la caducidad puede determinar el fin del derecho de posesión si no se ejercen acciones legales dentro del plazo estipulado. Finalmente, se halló una relación de 0.809 entre adquisición originaria y caducidad, destacando que la caducidad puede impedir que un arrendatario alegue la adquisición originaria del bien si no actúa dentro del tiempo establecido. Se ha concluido que la prescripción y caducidad son mecanismos cruciales para mantener la seguridad y certeza jurídica en los contratos de arrendamiento, asegurando que los derechos y obligaciones se ejercen dentro de los plazos establecidos.

**Palabras clave:** Prescripción, caducidad, contratos, arrendamiento, posesión.

## ABSTRACT

Under the objective of determining the relationship between prescription and expiration in lease contracts, Judicial District of Puno, 2024, the research had a cross-sectional and correlational design, considering the questionnaire to facilitate the collection of data from 81 participants. The results indicated that the relationship between prescription and expiration in lease contracts was 0.820, demonstrating how prescription can lead to the extinction of obligations due to the passage of time, while expiration focuses on specific deadlines that, if not met, invalidate any subsequent claim. Likewise, a relationship of 0.698 was observed between possession and expiration, indicating that expiration can determine the end of the right of possession if legal actions are not taken within the stipulated period. Finally, a relationship of 0.809 was found between original acquisition and expiration, highlighting that expiration can prevent a lessee from claiming original acquisition of the property if he does not act within the established time. It has been concluded that prescription and expiration are crucial mechanisms to maintain legal security and certainty in lease contracts, ensuring that rights and obligations are exercised within the established deadlines.

**Keywords:** Prescription, expiration, contracts, lease, possession.



## INTRODUCCIÓN

A nivel global, los contratos de arrendamiento impactan de manera considerable en las economías nacionales. En Colombia, se ha observado un notable incremento en la formalización de estos acuerdos, tanto para viviendas como para locales comerciales. Sin embargo, la crisis sanitaria mundial provocó dificultades económicas que afectaron la puntualidad de los pagos y generaron conflictos judiciales por incumplimiento (Vanegas, 2023). En Ecuador, los conflictos entre propietarios e inquilinos son recurrentes debido al incumplimiento de las cláusulas contractuales, particularmente en relación con la desocupación de inmuebles tras la expiración del contrato (Aguirre, 2022).

En el ámbito nacional, la administración de justicia presenta deficiencias significativas, afectando la efectividad de procesos como el desalojo de inmuebles debido a la conclusión del contrato de arrendamiento (Coronado, 2022). Este problema se agrava por la falta de una tutela efectiva que permita la rápida resolución de estos casos. En Perú, la conclusión de contratos de arrendamiento genera conflictos, ya que los propietarios deben acudir a los tribunales, un proceso que puede extenderse por años (Salas y Vargas, 2021). Además, la interpretación diversa del Código Civil sobre el desalojo y la precariedad de los inquilinos complica aún más el panorama legal (Meza, 2022).

En el entorno regional, la prescripción adquisitiva de dominio es una de las formas más comunes de adquirir la propiedad, según el estudio de Aguilar (2023). En el distrito judicial de Puno, los contratos de arrendamiento enfrentan problemas significativos debido a la falta de claridad normativa y escasa supervisión, lo que provoca litigios prolongados y tensiones entre arrendadores e inquilinos. La actualización de contratos, gestión documental deficiente e interpretaciones ambiguas agravan esta situación. Por ello, se requiere un enfoque integral para mejorar la transparencia y eficiencia en estas relaciones contractuales. Ante ello, la pregunta planteada fue ¿Cuál es la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?

El estudio sobre la prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento en el distrito judicial de Puno demostró su relevancia social, evidenciando cómo

estos mecanismos afectan a arrendadores y arrendatarios, promoviendo relaciones contractuales equitativas. Esta investigación fue crucial para identificar las dinámicas y efectos de estas figuras legales en la comunidad, contribuyendo a la formulación de políticas de vivienda más efectivas. Además, proporcionó un conocimiento práctico útil para abogados, jueces y partes involucradas, optimizando la resolución de disputas y el manejo de estas situaciones en el marco legal vigente.

El trabajo fue estructurado en cinco segmentos esenciales para lograr los objetivos establecidos. Primeramente, se trató la identificación del problema de investigación, especificando objetivos concretos, reconociendo variables significativas y destacando la relevancia del asunto. Seguidamente, se elaboró un marco teórico mediante una exhaustiva revisión bibliográfica. Posteriormente, se detallaron las técnicas utilizadas para la recopilación de información fundamental. En la sección de resultados, se evaluaron y resumieron los datos obtenidos, incluyendo opiniones de expertos en la materia. Finalmente, se presentaron las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis, junto con un resumen de referencias y anexos que respaldaron la solidez y comprensión del estudio.

## CAPÍTULO I

### EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Descripción de la realidad problemática

A nivel internacional, el contrato de arrendamiento influye significativamente en el modelo económico en muchos países, como en el caso de Colombia, donde en los últimos tiempos se evidencia un notable crecimiento de los contratos de arrendamiento, ya sean por casas, cuartos o locales para comercio, para explotarlos a través de contratos de arrendamiento. No obstante, a raíz de la crisis sanitaria a nivel mundial, que conlleva a una amplia crisis económica, tal escenario generó que una serie de problemas respecto a los contratos de arrendamiento, dado que muchos de estos vencieron y en los otros casos, los propietarios no recibían a tiempo el pago por alquiler, escenario que conlleva a una serie de problemas judiciales, así como prescripciones por incumplimiento de contrato (Vanegas, 2023).

Por otro lado, diversos estudios revelan que, en Ecuador con mucha frecuencia desde hace años se viene observando una serie de conflictos que se suscitan entre dos de las partes (propietarios de inmuebles frente a sus arrendatarios), dado que, pese a no acatar ni respetar cabalmente con cada una de las cláusulas estipuladas en este tipo de contratos, frecuentemente abundan las formas en que los arrendatarios retrasan lo referido a la desocupación de inmueble, siendo principalmente una de las razones por caducidad del contrato de arrendamiento (CCA), donde tal escenario es cada vez más frecuente en el ambiente ecuatoriano (Aguirre, 2022).

En el ámbito nacional, uno de los problemas latentes es el deficiente servicio de administración de justicia, por lo que requiere que este sea efectivo y eficaz, principalmente en los métodos planteados para circular por un trámite breve como por ejemplo el proceso sumarísimo, en lo que refiere al proceso de desalojo de inmuebles a causa de la CCA, el cual en el país viene a representar uno de los sucesos socio-jurídicos que causan una serie de dificultades en, principalmente dado a la carencia de una tutela efectiva sumaria y real. El arrendamiento de inmuebles compone un contrato sencillo, sin embargo, la conclusión de dicho contrato genera una serie de problemas en el Perú, dado que por sí solo el dueño no puede retirar al inquilino, por lo que tendría que acudir a los tribunales, donde cuyo tiempo de evaluación tiende a durar más de 2 años y, mientras ello, el inquilino continúa usando el inmueble, inclusive sin pagar alquiler (Coronado, 2022).

Igualmente, según el Código Civil, doctrinas y legislaciones evidenciaron que existen una serie de controversias concerniente al CCA según un tiempo establecido, esta oposición resultó en el derecho civil peruano, dado a las interpretaciones diversas que existen respecto al mandato nacional formando un titubeo en cuanto a la precariedad, así al contrato de arrendamiento (Salas y Vargas, 2021). Mientras que, el desalojo con vencimiento durante años en el país ha sido un proceso judicial muy discutido, incluso previo a la manifestación del IV Pleno Casatorio Civil (PCC); antes, este proceso no encaminaba a una contigua decisión en el Juzgado, sino que permitía acreditar la efectividad de un documento que acepte que el demandado no era un ambiente precario, como en un contrato de arrendamiento (Meza, 2022).

En el entorno regional, un estudio manifestó que, entre las diversas formas de adquirir el derecho a la propiedad está la más frecuente denominada como la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se da a través de posesión obedeciendo los tiempos ya fijados por el código sustantivo. Dicho escenario, viene siendo uno de los problemas que presentan muchos de los propietarios frente a sus inquilinos en el distrito (Aguilar, 2023).

La situación problemática institucional en el estudio de prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento, en el distrito judicial de Puno, revela

múltiples facetas. Las causas subyacentes abarcan desde la falta de claridad en la normativa legal hasta la escasa supervisión en la ejecución de los contratos. Esto ha generado una serie de consecuencias adversas, incluyendo litigios prolongados y desgaste en la relación entre arrendadores y arrendatarios. Entre los problemas principales identificados se encuentran la falta de actualización de los contratos, la deficiente gestión documental y la interpretación ambigua de los términos contractuales. Esta compleja red de desafíos institucionales resalta la necesidad urgente de abordar la problemática desde un enfoque integral, que promueva la transparencia, la eficiencia y la equidad en las relaciones contractuales de arrendamiento en el distrito judicial de Puno.

## **1.2. Definición del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿Cuál es la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?

### **1.2.2. Problemas específicos**

¿Cuál es la relación entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?

¿Cuál es la relación entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?

## **1.3. Objetivos de la investigación**

### **1.3.1. Objetivo general**

Determinar la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

### **1.3.2. Objetivos específicos**

Identificar la relación entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

Identificar la relación entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

#### 1.4. Justificación y limitaciones de la investigación

El análisis de la prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento dentro del distrito judicial de Puno poseyó una **relevancia social** incuestionable, ya que permitió comprender cómo estos mecanismos legales afectan tanto a arrendadores como a arrendatarios. Este entendimiento fue crucial para asegurar relaciones contractuales justas y equitativas. Por ende, esta investigación se sustentó en la necesidad de identificar las dinámicas y efectos que la aplicación de dichas figuras legales tiene en la comunidad, contribuyendo significativamente a la formulación de políticas más efectivas en materia de vivienda y arrendamiento.

Desde un **plano práctico**, el estudio se propuso generar un cuerpo de conocimientos aplicables que faciliten la toma de decisiones informada por parte de los operadores jurídicos. Al analizar la correlación entre la prescripción y la caducidad en los contratos de arrendamiento y las consecuencias de estas figuras legales, se brindan herramientas prácticas para abogados, jueces y partes involucradas, optimizando así la resolución de disputas y el manejo de estas situaciones en el marco legal vigente.

La **base teórica** de esta investigación se asentó en la revisión exhaustiva de marcos legales y teorías precedentes relacionadas con la prescripción y caducidad en el ámbito del derecho contractual. Este análisis teórico profundo no solo brindó el fundamento necesario para comprender las complejidades de estas figuras legales, sino que también estableció un puente hacia la exploración de su impacto en los contratos de arrendamiento específicamente, enriqueciendo así el cuerpo existente de conocimiento jurídico.

Respecto a la **justificación metodológica**, este estudio empleó un diseño correlacional, el cual permitió examinar la relación entre la prescripción y caducidad en los contratos de arrendamiento. La recolección de datos se llevó a cabo mediante cuestionarios dirigidos a expertos en derecho, quienes poseen el conocimiento y experiencia necesarios para aportar información valiosa sobre estas figuras legales. Esta metodología se eligió por su capacidad para proporcionar evidencia sólida sobre las conexiones existentes, sin la necesidad de implementar

intervenciones o estrategias, centrandó el enfoque en el análisis de las variables estudiadas.

La **importancia** de este estudio radicó en su potencial para impactar positivamente en la legislación y práctica jurídica relativas a los contratos de arrendamiento. Al proveer una comprensión detallada de las implicaciones de la prescripción y caducidad, este trabajo buscó influir en la creación de marcos legales más justos y equitativos que protejan adecuadamente los derechos de todas las partes involucradas en dichos contratos.

El estudio enfrentó diversas **limitaciones**, entre las cuales se destacó la necesidad coherente de mantener información actualizada respecto al tema, en donde la complicación ha estado relacionada con la obtención de fuentes bibliográficas con relación directa. Mientras que, por parte del recojo de datos, los profesionales seleccionados han tenido que gozar de tiempo y disposición para formar parte del estudio.

## **1.5. Variables**

**Variable 1:** Prescripción

**Variable 2:** Caducidad en contratos de arrendamiento

## **1.6. Hipótesis de la investigación**

### **1.6.1. Hipótesis general**

Existe relación significativa entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

### **1.6.2. Hipótesis específicas**

Existe relación significativa entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

Existe relación significativa entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la investigación**

##### **2.1.1. Antecedentes a nivel internacional**

Armero y Melo (2023), Colombia, buscaron analizar el derecho a la renovación por vencimiento de contrato de arrendamiento de un local. Se desarrolló una indagación analítica, explicativa, cualitativa, con la observación fue que se logró obtener datos. Los resultados ostentaron que, actualmente el litigio refleja que la norma puede ser corta al momento de procurar la defensa de un actor en de un vínculo comercial, es decir, el arrendatario, quien eventualmente sería la parte débil de ese vínculo, no obstante, como bien lo ha evidenciado el Derecho Laboral (DL) que el empleador tiende a ser el extremo débil, la práctica del D. comercial evidencia que el arrendador es quien puede mostrarse decaído por los derechos cuantiosos que le acuden al arrendatario. Por ello se concluyó que, el dueño del local no está sujeto a la mera liberalidad del empresario según lo expuesto.

Valencia (2021), Guayaquil, buscó estudiar el procedimiento de desalojo por vencimiento e incumplimiento del desahucio notarial. Se efectuó una indagación explicativa, analítica, cualitativa, se incurrió en el desarrollo de un análisis documental para la obtención de datos. Los resultados ostentaron que, el proceso de ejecución se orienta en efectuación del derecho de forma firme, a través de este proceso se efectúa el mandamiento constitucional en el que se estipula que ningún particular puede hacerse justicia por sí solo, el de desalojar al inquilino, es ahí que, la autoridad judicial es quien tiene el poder de coaccionar para el acatamiento de las obligaciones, donde ello invade la esfera jurídica por el



voluntario incumplimiento. Por ello se concluyó que, ante el vencimiento e incumplimiento de un contrato notarial se procede al desalojo de forma legal.

Ramos et al. (2023), Ambato, buscaron estudiar la prescripción de las acciones monitorias al igual que los procesos para el cobro de las obligaciones. Se trabajó un estudio explicativo, sintético, cualitativo, analítico, para la adquisición de información de efectúo el análisis documental. Los resultados ostentaron que, examinó la prueba que confirma una asociación antepuesta entre deudor y acreedor, donde el documento que se intenta cobrar haya sido establecido por el acreedor unilateralmente. Por ello se concluyó que, respecto a la acción de cobro, el COGEP no funda algún tiempo para la prescripción creando así un vacío estructural que es necesario corregir.

### **2.1.2. Antecedentes a nivel nacional**

Diestro (2022), Lima, buscó examinar las implicancias jurídicas (IJ) de la caducidad del contrato de arrendamiento (CCA) frente al desalojo de bien inmueble. Se trabajó un estudio explicativo, cuantitativo, aplicativo, se incurrió en el cuestionario hacia 384 abogados. Los resultados ostentaron que, concerniente a las IJ asociadas con la extinción de la acción contractual, el 90% dijo que sí y el 8% que no; el 89% dijo que no existe resistencia por parte de arrendatario a la entrega del inmueble y el 9% señaló que sí; el 90% indicó que no hay ausencia respecto al derecho a la renovación contractual y el 8% dijo que sí; respecto a la frecuencia de CCA, el 93% manifestó que sí y el 5% señaló que no. Por ello se concluyó que, la CCA sí presentó IJ en el desalojo de bien inmueble frente al código civil.

Orihuela (2022), Lima, se enfocó en examinar los procesos de desalojo (PD) por caducidad del contrato de arrendamiento (CCA). Para ello, la metodología fue explicativa, analítica, cualitativa, se incurrió en el desarrollo de una encuesta hacia 10 expedientes. Los resultados demostraron que, según el pleno casatorio al considerar la CCA como un aparente de ocupación precaria, restringió que en los juicios comenzados bajo estos aparentes, nos e exija a los inquilinos como una pretensión adjunta el pago respecto a las penalidades o en su falla el importe equivalente que una renta hasta la reposición del bien, dado que el PD como aparente de ocupación sólo implica decretar la inexistencia de la asociación

contractual que conlleva a la reposición del inmueble. Por ello se concluyó que, entre las variables sí hay asociación, dado que un causante conduce a la otra.

Sánchez y Rodríguez (2023), Lima, buscaron examinar el analizar si el Código Civil (CC) inhibe al juez declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo soliciten. Se efectuó una indagación no experimental, explicativa, cualitativa, se desarrolló un análisis documental a una casación. Los resultados reflejaron que, instituido el recurso de casación insertado en efecto cancela la sentencia expedida por CSJ de Lima. Por ello se concluyó que, no es posible que el juez bajo un contrato cumplido se pronuncie, dado que sólo la ley es quien fija términos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en términos prescriptorios, regularizado según el art. 2000° del CC.

### **2.1.3. Antecedentes regionales o locales**

Santamaría (2021), Puno, se orientó en examinar el fraude respecto al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, según un expediente. Se trabajó un estudio explicativo, analítico, observacional, para la obtención de datos se incurrió en la observación. Los resultados ostentaron que, según la 1era y 2da sentencia acerca del proceso del expediente, se evidenció que en el proceso de elección de los sucesos comprobados y la exégesis se fundó según los parámetros jurisprudenciales referente a la razón de la norma de los sucesos y pretensiones que existió dolo a la prescripción. Por ello se concluyó que, hubo el fraude de prescripción adquisitiva de dominio en el análisis del expediente.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Prescripción**

La figura jurídica conocida en el ámbito del derecho, referente a la caducidad de los contratos de arrendamiento, se relaciona estrechamente con el término cuyo análisis se aborda en este texto (Acosta et al., 2023). Se encuentra normada principalmente por el transcurso del tiempo, el cual juega un papel fundamental al determinar la extinción de ciertos derechos si no se ejercen dentro de un periodo específico. Esta noción establece que, pasado un tiempo

preestablecido por la ley, ciertas acciones legales o derechos quedan obsoletos, impidiendo su ejecución o reclamación posterior (Vanegas, 2023).

Por otro lado, la distinción entre este concepto y la caducidad resulta crucial cuando se examinan las disposiciones aplicables a los contratos de arrendamiento. Mientras que la primera se basa en la inacción de la parte interesada durante un lapso definido, la caducidad, en cambio, no permite alteraciones una vez cumplido el periodo fijado legalmente o por los términos acordados en el contrato (Qasim et al., 2023). Así, mientras una se orienta hacia la desidia en el ejercicio de derechos, la otra actúa automáticamente con el simple transcurso del tiempo (Aguirre, 2022).

En consecuencia, es preciso considerar la relevancia de conocer la legislación vigente y los términos contractuales específicos que rigen las relaciones de arrendamiento. Dicho conocimiento permite a las partes involucradas salvaguardar sus derechos y cumplir adecuadamente con sus obligaciones (Micin y Paulsen, 2023). Además, subraya la importancia de la asesoría legal para una correcta interpretación y aplicación de los principios que rigen la prescripción y la caducidad en este contexto, asegurando así el respeto y la protección de los intereses en juego (Coronado, 2022).

#### **2.2.1.1. Dimensión 1: Posesión**

La posesión en la prescripción relacionada con la caducidad en contratos de arrendamiento constituye un tema de gran relevancia en el ámbito jurídico, dado que implica el ejercicio efectivo y continuo del derecho sobre un bien inmueble (Parajuli, 2023). Este concepto, fundamentado en la normativa civil, permite a individuos adquirir la propiedad de bienes ajenos a través de su posesión por un periodo ininterrumpido y bajo ciertos criterios establecidos por la ley. Contrariamente, la caducidad en estos contratos señala el fin de la validez del acuerdo por el transcurso del tiempo, sin que se haya ejercido un derecho o cumplido una condición dentro del periodo establecido (Meza, 2022).

Por otro lado, la diferencia entre estos dos conceptos radica principalmente en sus efectos y condiciones para su aplicación. Mientras la posesión para la prescripción necesita de la demostración de una posesión continua, pacífica y

pública como si el ocupante fuera el propietario, la caducidad en los contratos de arrendamiento no requiere de demostración de un ejercicio de derechos sobre el bien, sino del mero transcurso del tiempo establecido contractualmente (Jayasena y Kulatunga, 2023). Este último fenómeno extingue los derechos y obligaciones derivados del contrato, independientemente de la actividad o inactividad de las partes involucradas (Aguilar, 2023).

Adicionalmente, es fundamental considerar los efectos jurídicos que deriva cada uno de estos mecanismos. La prescripción adquisitiva proporciona al poseedor la posibilidad de convertirse en propietario del bien, mediante el cumplimiento de los requisitos legales establecidos (Kozina et al., 2023). En contraparte, la caducidad elimina la posibilidad de exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes, dado que pone fin a la relación contractual. Así, mientras una figura puede consolidar derechos de propiedad, la otra los extingue, destacando la importancia de entender cabalmente estos conceptos en la práctica legal inmobiliaria y contractual (Armero y Melo, 2023).

#### **2.2.1.2. Dimensión 2: Adquisición originaria**

La adquisición originaria a través de la prescripción contempla la posibilidad de obtener la propiedad de bienes inmuebles, como aquellos sujetos a contratos de arrendamiento, al cumplir ciertos requisitos establecidos por ley (Xia et al., 2023). Dicho mecanismo jurídico permite que, tras el transcurso de un tiempo determinado y bajo condiciones específicas de posesión —como la continuidad y la publicidad—, el poseedor adquiera el dominio del bien, independientemente de la voluntad del propietario original. Esto contrasta con otros modos de adquirir la propiedad, donde la transferencia se da por acuerdo entre las partes o por disposición legal (Valencia, 2021).

A su vez, la caducidad en los contratos de arrendamiento se presenta cuando, por el paso del tiempo, ciertos derechos o acciones derivados de estos acuerdos dejan de ser ejercibles (Gong et al., 2023). Este fenómeno, vinculado a la seguridad jurídica, establece un límite temporal para reclamar o ejercer derechos, evitando la incertidumbre en las relaciones contractuales a largo plazo. A diferencia de la prescripción, que facilita la adquisición de la propiedad tras un periodo, la

caducidad implica la pérdida de la posibilidad de demandar ciertos derechos por no haberse ejercido en el tiempo legalmente previsto (Ramos et al., 2023).

Por otro lado, es fundamental comprender las diferencias y similitudes entre estos conceptos para interpretar adecuadamente su aplicación en el contexto de los contratos de arrendamiento y el impacto en las partes involucradas (Hao et al., 2023). Mientras la prescripción puede transformar al arrendatario en propietario del inmueble arrendado bajo condiciones específicas, la caducidad puede limitar su capacidad para reclamar ciertos derechos emanados del contrato si no se actúa dentro de los plazos establecidos. Ambos mecanismos, pese a sus diferencias, buscan promover la certeza y la estabilidad en las relaciones jurídicas, evitando litigios prolongados y promoviendo la claridad propiedad de los bienes inmuebles (Diestro, 2022).

### **2.2.1.3. Teoría de la variable de estudio**

En el estudio del Derecho, especialmente en lo que concierne a los contratos de arrendamiento, la teoría de la prescripción adquisitiva de dominio propuesta por Andrés Bello ha tenido un impacto considerable. Según esta teoría, un individuo puede adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión pacífica y continua durante un lapso determinado por la ley, siempre que esta posesión cumpla con los requisitos de ser pública, pacífica e ininterrumpida. Esta noción se contrasta con la caducidad en los contratos de arrendamiento, donde dicha figura implica la extinción del derecho o acción debido al transcurso del tiempo sin que se haya ejercido dicho derecho. Mientras la prescripción puede ser interrumpida o suspendida bajo ciertas circunstancias, la caducidad no admite tales excepciones, lo que resulta en una divergencia clara entre ambas figuras en el ámbito jurídico (Llatas, 2023).

### **2.2.2. Caducidad en contratos de arrendamiento**

La caducidad en los contratos de arrendamiento es una figura legal por la cual el acuerdo pierde validez tras el cumplimiento del tiempo estipulado sin la necesidad de una acción judicial (Hannerz et al., 2023). Este mecanismo, establecido en la legislación, asegura que ambas partes, arrendador y arrendatario,

estén al tanto de la duración predeterminada del contrato, marcando así el término de las obligaciones contractuales automáticamente cuando el periodo acordado finaliza. Dicha normativa tiene como propósito principal garantizar claridad y seguridad jurídica en las relaciones de arrendamiento, evitando litigios innecesarios sobre la continuidad del uso y disfrute del inmueble arrendado (Orihuela, 2022).

Por consiguiente, es importante destacar que este proceso no solo beneficia a las partes al clarificar el momento de finalización del contrato sin intervención de terceros, sino que también establece un marco de actuación en caso de que alguna de las partes desee renovar o extender dicho contrato (Suriyanon et al., 2023). La anticipación en la gestión de tales solicitudes es crucial para evitar situaciones de desalojo imprevisto o la continuación no deseada del arrendamiento. La legislación peruana contempla mecanismos específicos para la renovación, siempre y cuando se cumpla con ciertos requisitos y se realice dentro de los plazos establecidos, lo cual subraya la importancia del conocimiento detallado de las disposiciones contractuales y legales vigentes (Sánchez y Rodríguez, 2023).

Además, resulta esencial comprender los efectos que tiene la caducidad sobre las obligaciones pendientes entre las partes. Una vez concluido el plazo, cualquier obligación no cumplida previamente sigue en pie y puede ser exigible según lo establecido en el contrato y el marco legal aplicable (Katz y Zamir, 2023). Esto incluye, pero no se limita a, el pago de rentas atrasadas, la devolución de garantías, así como el adecuado mantenimiento y devolución del inmueble en las condiciones acordadas. De este modo, la caducidad no exonera a las partes de responsabilidades pendientes, sino que marca el fin del vínculo contractual facilitando así la transición hacia la conclusión del arreglo o la negociación de uno nuevo (Santamaría, 2021).

#### **2.2.2.1. Dimensión 1: Allanamiento futuro**

El allanamiento futuro en el contexto de la caducidad de los contratos de arrendamiento se refiere a la anticipación por parte de las partes involucradas en un contrato de arrendamiento para aceptar, sin objeción, la expiración del contrato en un momento futuro acordado (Ruiz, 2023). Este acuerdo generalmente se establece con claridad en las cláusulas del contrato, asegurando que tanto arrendadores como

arrendatarios comprendan las condiciones bajo las cuales se considerará finalizado el contrato sin necesidad de recurrir a procedimientos legales adicionales. Este enfoque preventivo facilita una transición ordenada al término del plazo acordado, evitando posibles conflictos legales que podrían surgir en malentendidos o desacuerdos respecto a la conclusión del arrendamiento (Vanegas, 2023).

Además, este concepto juega un papel crucial en la administración de propiedades, ya que permite a los propietarios planificar con anticipación la disponibilidad de su inmueble para nuevos arrendatarios o para realizar mejoras necesarias (Zhu et al., 2023). Asimismo, otorga al arrendatario la certeza sobre la duración de su estancia en el inmueble y el tiempo que dispone para buscar un nuevo lugar que se ajuste a sus necesidades futuras (Iqbal y Rao, 2023). Esta claridad respecto al término del arrendamiento beneficia a ambas partes, creando un marco de relación contractual clara y sin ambigüedades, lo cual es esencial para mantener una buena relación arrendador-arrendatario y para el manejo eficiente del inmueble (Aguirre, 2022).

Por otro lado, es fundamental reconocer que la anticipación de la caducidad del contrato de arrendamiento conlleva una responsabilidad legal sobre ambas partes para cumplir con todas las disposiciones contractuales hasta que el contrato llegue a su fin (Gao et al., 2023). Ello implica que tanto el arrendador como el arrendatario deben continuar respetando los términos del contrato, incluyendo el pago de rentas y el mantenimiento adecuado de la propiedad, hasta que se haya completado el período de arrendamiento acordado. Esta comprensión mutua asegura el respeto de los derechos y obligaciones de cada parte, promoviendo así una culminación armónica del contrato de arrendamiento (Coronado, 2022).

#### **2.2.2.2. Dimensión 2: Procedimiento con intervención notarial**

La caducidad en los contratos de arrendamiento implica un proceso legal delicado, el cual requiere la intervención de un notario para su correcta ejecución. Este procedimiento se basa en la verificación y el cumplimiento de términos específicos establecidos en el contrato original, asegurando que todas las partes involucradas estén debidamente informadas (Sunio et al., 2023). Dicha intervención notarial garantiza la legalidad, transparencia y eficacia en la finalización de estos

acuerdos, permitiendo a las partes concluir de forma segura y conforme a la normativa vigente (Meza, 2022).

Además, es fundamental destacar que, durante este proceso, el notario desempeña un papel crucial en la validación de los documentos y en la certificación de que ambas partes han sido notificadas acerca de la terminación del contrato debido a su caducidad (Ghili et al., 2024). Este acto notarial previene futuros conflictos legales y asegura que el procedimiento se realice de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes. Así pues, su actuación no solo es preventiva sino también resolutoria, facilitando la disolución del contrato de manera pacífica y ordenada (Aguilar, 2023).

Por otro lado, al tratarse de la conclusión de contratos de arrendamiento por caducidad, la intervención notarial también implica la realización de un acta de finiquito (Oviedo y Hernández, 2024). Este documento, elaborado por el notario, refleja de manera fidedigna el acuerdo alcanzado por las partes para dar término al contrato. Es decir, certifica la entrega del inmueble y la conclusión de todas las obligaciones pendientes, sirviendo como un registro oficial del cumplimiento de las partes con los términos convenidos inicialmente. Este acto final no solo es una garantía para arrendador y arrendatario, sino que también cumple con una función social al mantener un orden y claridad en las relaciones contractuales (Armero y Melo, 2023).

### **2.2.2.3. Dimensión 3: Celeridad**

La celeridad, en el contexto de la caducidad de los contratos de arrendamiento, refiere a la prontitud con la que las partes involucradas deben actuar una vez identificado el término de la vigencia del acuerdo. Este concepto subraya la importancia de una respuesta rápida para evitar inconvenientes jurídicos y financieros que puedan surgir al no atender de manera oportuna la conclusión de estos convenios (Xiong et al., 2024). En la legislación relacionada a estos acuerdos, se establecen plazos específicos para realizar notificaciones, ejecutar renovaciones o manifestar desacuerdos, subrayando así la relevancia de actuar con premura en estas situaciones (Valencia, 2021).



Además, en este ámbito, la falta de acción oportuna puede tener consecuencias significativas para las partes. La diligencia en proceder según lo establecido permite salvaguardar los derechos y obligaciones que cada parte tiene bajo el contrato. Esta prontitud no solo facilita la transición hacia la renovación o terminación del acuerdo, sino que también previene potenciales conflictos legales que podrían surgir de la inacción (Amendola et al., 2024). Por lo tanto, la rapidez en la gestión de estos asuntos se convierte en un elemento crucial para mantener la estabilidad y certeza jurídica de las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario (Ramos et al., 2023).

Por otro lado, la eficacia en la atención de la caducidad está estrechamente relacionada con el conocimiento preciso de la normativa y los procedimientos establecidos (Acosta et al., 2023). La interpretación correcta de los términos contractuales y la legislación aplicable son fundamentales para anticipar el fin de la vigencia del contrato y actuar de acuerdo con lo que la ley estipula. Este enfoque preventivo no solo enfatiza la importancia de la celeridad, sino que también destaca la necesidad de una comprensión completa del marco legal que rige los contratos de arrendamiento, asegurando así una finalización o renovación efectiva del acuerdo sin contratiempos (Diestro, 2022).

#### **2.2.2.4. Dimensión 4: Economía procesal**

La economía procesal en el contexto de la caducidad en contratos de arrendamiento refiere a la optimización y reducción de los procesos judiciales. Este principio busca evitar el gasto innecesario de recursos tanto para las partes involucradas como para el sistema judicial, agilizando así la resolución de disputas. Se enfatiza en la necesidad de una gestión eficaz del tiempo y los medios disponibles, procurando que los procedimientos legales no se extiendan más allá de lo necesario (Qasim et al., 2023). La caducidad en los contratos de arrendamiento implica un límite temporal tras el cual no es posible emprender acciones legales respecto a ciertos derechos o deberes emergentes de los mismos, lo cual está directamente vinculado con el principio de economía procesal al promover resoluciones expeditivas y evitar dilaciones innecesarias (Llatas, 2023).

Por tanto, al analizar su impacto en la esfera legal, se observa que, mediante la aplicación de este principio, los procesos judiciales relacionados con contratos de arrendamiento se conducen de manera más eficiente. Ello permite una pronta recuperación de inmuebles y el resarcimiento de derechos vulnerados sin incurrir en largos y costosos procedimientos judiciales (Micin y Paulsen, 2023). La aplicación de la caducidad no solo beneficia a las partes directamente implicadas, sino que contribuye a la desaturación del sistema jurídico, facilitando así una respuesta más ágil y efectiva para el conjunto de la sociedad. Este enfoque se alinea con la tendencia global de optimizar los recursos judiciales, asegurando un acceso más justo y equitativo a la justicia (Orihuela, 2022).

Además, la integración de este principio dentro del marco jurídico del arrendamiento promueve una cultura de resolución de conflictos más proactiva y preventiva (Parajuli, 2023). Alentando a las partes a abordar los desacuerdos de manera oportuna, reduciendo la posibilidad de enfrentamientos largos y tediosos que terminan agotando recursos financieros y emocionales. Este enfoque preventivo no solo acelera la solución de disputas, sino que también educa a los involucrados sobre la importancia de mantener relaciones contractuales claras, definidas y respetuosas, subrayando el valor del diálogo y la negociación como herramientas primarias en la gestión de desacuerdos (Sánchez y Rodríguez, 2023).

#### **2.2.2.5. Teoría de la variable de estudio**

En el estudio del derecho de arrendamiento en el contexto peruano, es indispensable referirse a la figura de la caducidad de los contratos de arrendamiento, aspecto jurídico meticulosamente analizado por el jurista y académico Luis Bramont-Arias Torrejón. Este experto, en su obra "Tratado de Derecho Civil - Contratos", profundiza en la concepción y las circunstancias que circundan a la caducidad de dichos acuerdos. Según Bramont-Arias, esta se produce cuando, por incumplimiento de alguna de las partes o por la conclusión del término establecido, el contrato pierde su vigencia y efectos legales sin necesidad de una declaración judicial previa. Este mecanismo legal actúa como un instrumento de protección para las partes involucradas, especialmente en situaciones donde se vulneran los

derechos de alguno de los firmantes, garantizando así la equidad y justicia contractual (Hernández, 2023).

### 2.3. Marco conceptual

**Acción de desahucio:** Se trata de un procedimiento legal utilizado por el arrendador con el fin de recuperar la posesión de la propiedad arrendada, generalmente como consecuencia de la violación del contrato por parte del arrendatario, como el impago de la renta. Este tipo de acción se encuentra sujeta a plazos específicos para su ejercicio (Santamaría, 2021).

**Acción prescriptible:** Se entiende por acción prescriptible aquel derecho que un individuo puede ejercer dentro de un marco temporal específico, tras el cual, si no se ha actuado, dicho derecho se extingue debido a la inactividad prolongada del beneficiario del derecho, en el ámbito de los contratos de arrendamiento (Vanegas, 2023).

**Caducidad en contratos de arrendamiento:** Este concepto alude a la pérdida automática de la validez de ciertas cláusulas o del contrato completo de arrendamiento, sin necesidad de una declaración judicial, cuando se incumplen condiciones preestablecidas o se llega a la fecha de término fijada en el acuerdo sin haberse renovado o modificado el contrato. Se diferencia de la prescripción en que es automática y no necesita ser invocada (Aguirre, 2022).

**Causas de caducidad:** Son las circunstancias específicas, predeterminadas en un contrato de arrendamiento o por la legislación, que conducen a la terminación automática del contrato o de ciertas cláusulas sin necesidad de una acción judicial. Dichas causas deben estar claramente definidas para evitar disputas legales (Coronado, 2022).

**Condiciones para la renovación:** Estas son las estipulaciones que deben satisfacerse para que un contrato de arrendamiento pueda ser extendido más allá de su término original. Tales condiciones pueden involucrar ajustes de renta, cambios en términos y condiciones, entre otros aspectos (Meza, 2022).

**Duración del contrato de arrendamiento:** Hace referencia al período durante el cual las partes acuerdan que el contrato será válido. Este plazo puede ser

determinado o indeterminado, y su definición precisa es imprescindible para entender los derechos y obligaciones de las partes, así como los plazos de prescripción asociados (Aguilar, 2023).

**Interrupción de la prescripción:** Ocurre cuando, por algún acto jurídico o acontecimiento, se detiene el avance del plazo de prescripción establecido, reiniciando el conteo del tiempo para la prescripción de acciones o derechos derivados de contratos de arrendamiento, permitiendo al acreedor más tiempo para ejercer su reclamación (Armero y Melo, 2023).

**Obligaciones del arrendatario:** Comprenden todos aquellos deberes que el inquilino debe cumplir como parte del contrato de arrendamiento, incluyendo el pago oportuno de la renta, el mantenimiento adecuado de la propiedad y el respeto a las normativas establecidas en el contrato (Valencia, 2021).

**Plazo de prescripción:** Es el periodo determinado por la ley durante el cual se deben iniciar acciones legales derivadas de un contrato de arrendamiento antes de que estos derechos se extingan. Tras superarse dicho plazo sin haber ejercido acción alguna, se pierde la posibilidad de reclamar judicialmente los derechos u obligaciones pendientes (Ramos et al., 2023).

**Prescripción en contratos de arrendamiento:** Se refiere al fenómeno jurídico por el cual, con el transcurso del tiempo, se extinguen las acciones derivadas de un contrato de arrendamiento debido a la inacción del acreedor. La legislación establece un plazo específico después del cual no se pueden ejercer acciones legales para reclamar derechos o cumplimientos pendientes relacionados con la renta o el contrato en sí (Diestro, 2022).

**Renovación contractual:** Este término hace referencia al proceso mediante el cual las partes involucradas en un contrato de arrendamiento deciden, de mutuo acuerdo, extender la vigencia del contrato original, estableciendo nuevas condiciones o manteniendo las existentes, lo cual puede afectar los plazos de prescripción y caducidad (Llatas, 2023).

**Requisitos de notificación:** Son las condiciones formales que deben cumplirse al momento de notificar a la contraparte sobre ciertas decisiones

relacionadas con el contrato de arrendamiento, como la intención de no renovar, modificar condiciones o terminar el contrato. Una notificación adecuada es crucial para evitar la invalidación de acciones legales posteriores (Orihuela, 2022).

## **CAPÍTULO III**

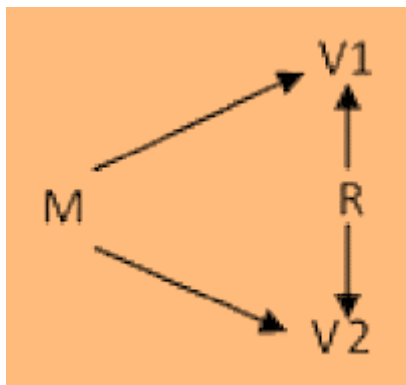
### **MÉTODO**

#### **3.1. Tipo de investigación**

La indagación dirigida se ocupó de examinar detalladamente un problema determinado de estudio, correspondiendo a un estudio de tipo básico, lo que facilitó el enriquecimiento de la comprensión sobre las variables analizadas. Arias y Covinos (2021), indican que este tipo de estudio busca recabar información crucial referente a las propiedades de los sujetos de estudio, utilizando la elaboración de interrogantes dirigidas a una muestra específica para analizar los eventos registrados.

#### **3.2. Diseño de investigación**

Se optó por un diseño metodológico correlacional y transversal, el cual fue de naturaleza no experimental, debido a que el objetivo central del estudio se enfocó en determinar la relación de las variables en cuestión. Asimismo, se realizó un único proceso de recolección de datos, con el propósito de recoger las impresiones de los sujetos involucrados respecto al tema de investigación. Se tomaron medidas para garantizar la fidelidad de la información recopilada, evitando alteraciones por parte del encargado del estudio. En este contexto, Arias y Covinos (2021), destacan que la elección de esta estrategia metodológica permite explorar la relación entre los componentes analizados, enfatizando la necesidad de aplicar dichos métodos únicamente en una ocasión y mantener la veracidad del contexto de los individuos estudiados.

**Figura 1***Diagrama de relación*

*Nota:* Este trabajo tuvo como objetivo principal investigar las variables denominadas V1 y V2, con el propósito de determinar la conexión indicada por el coeficiente 'r'. Se buscó explicar esta asociación a través de las percepciones o comprensiones de los individuos que componen el conjunto escogido, que se señala con la letra 'M'.

### 3.3. Población y muestra

**Población:** El conjunto de participantes se constituyó por 81 abogados, jueces o fiscales, que laboren dentro del Distrito Judicial de Puno, especialistas en contratos de arrendamiento. Siguiendo a Arias y Covinos (2021), este grupo incluye a cada uno de los individuos que contribuyen al estudio aportando sus perspectivas sobre un escenario particular sujeto a evaluación.

**Muestra:** Se escogió una muestra censal, incorporando a los 81 especialistas señalados de manera previa, sobre los cuales se tenga acceso a la información. Conforme a lo señalado por Arias y Covinos (2021), esta elección de muestra suprime la necesidad de aplicar un método para calcular el tamaño de la muestra, ya que la cantidad total de sujetos no excede el centenar.

**Muestreo:** La técnica de muestreo por conveniencia fue implementada, facilitando al investigador la definición de criterios particulares para la selección de los participantes. Esto garantizó la calidad del dato obtenido de ellos, conforme lo indican Arias y Covinos (2021).

Durante la **elección** de los especialistas para incluir en la muestra, se priorizó a aquellos con experiencia relevante al tema de investigación, con quienes se

mantenga una comunicación directa y continua. Al mismo tiempo, se **excluyó** a aquellos profesionales que no presenten antecedentes que evidencien experiencia en la materia de estudio, así como a los que demuestren escaso interés durante la aplicación del cuestionario.

### 3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

**Técnicas:** De acuerdo con lo establecido por Arias y Covinos (2021), la encuesta se caracteriza por ser una estrategia que utiliza un grupo de interrogantes para recolectar las perspectivas de un colectivo acerca de una problemática específica bajo investigación. Por ello, se aplicó esta metodología con el objetivo de recoger la información que los sujetos de estudio ofrezcan, contribuyendo así a la clarificación de las variables en cuestión.

**Instrumento:** Un cuestionario de 10 interrogantes enfocadas en la prescripción y otro conjunto de 20 preguntas dirigidas a la caducidad en contratos de arrendamiento fue empleado para facilitar la recolección de opiniones del grupo escogido en relación con los fenómenos estudiados, lo que permitió una mejor comprensión de su dinámica. Arias y Covinos (2021), señalan la efectividad de este instrumento para agrupar las percepciones de los participantes sobre un contexto determinado que se encuentra en análisis.

**Validación:** Arias y Covinos (2021), subrayaron la importancia de incluir diversos autores para garantizar la calidad de la información al elaborar el instrumento de recolección de datos. En el Anexo 5, se incluyeron fichas técnicas que documentan a los autores que participaron en la creación de este instrumento, estableciendo una base sólida para las técnicas metodológicas aplicadas en la investigación, asegurando un fundamento robusto en el proceso.

**Confiabilidad:** Para garantizar la validez de los métodos de recopilación de datos, fue crucial emplear técnicas confiables. En el Anexo 4, se incluyó el Coeficiente Alfa de Cronbach para evaluar la consistencia de los procedimientos, superando el umbral mínimo de 0.70 necesario para asegurar la fiabilidad de las técnicas. Arias y Covinos (2021), expusieron que estos resultados demostraron la efectividad de las estrategias metodológicas aplicadas, en donde el grado de



confianza genera un efecto positivo respecto a la calidad final de la información recolectada.

**Tabla 1**

*Confiabilidad*

	<b>Valor</b>	<b>Estado</b>
Variable 1	0.813	
Variable 2	0.843	Confiable
Ambas variables	0.863	

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

### **3.5. Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

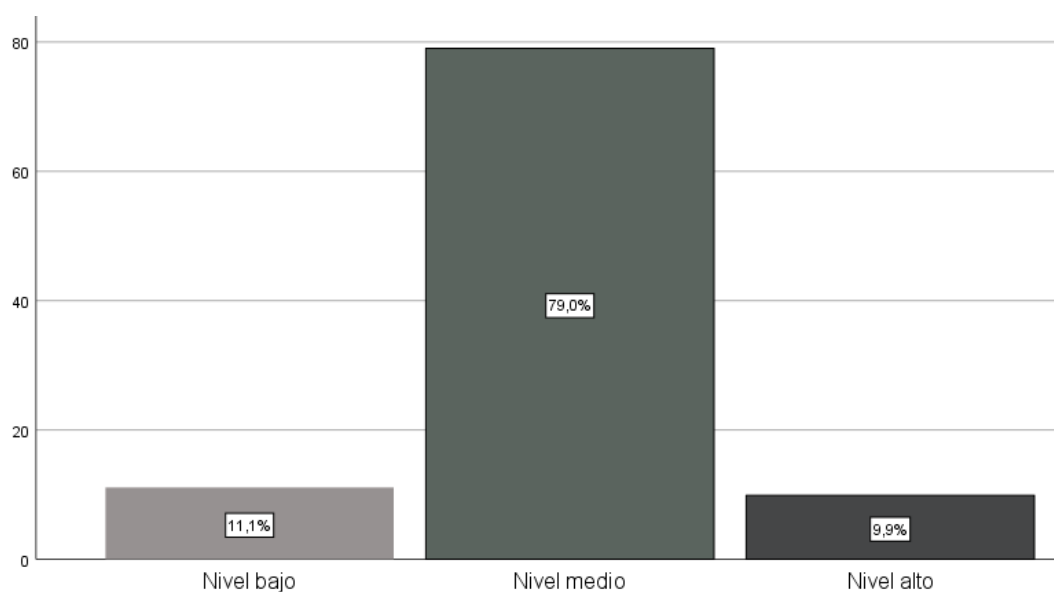
Para exponer los resultados alcanzados, se adoptó un enfoque de análisis estadístico descriptivo, presentando tablas que evidencien tanto porcentajes como frecuencias obtenidas, con el fin de esclarecer características de cada variable y aspecto investigado. Complementariamente, mediante el análisis estadístico inferencial, se expusieron coeficientes de correlación y niveles de significancia que señalaron el impacto sobre los fenómenos estudiados. Se estableció que un valor de significancia inferior a 0.050 corroboró la hipótesis propuesta. Para el manejo de esta información se recurrió a herramientas como Excel y SPSS V26.00.

## CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

### 4.1. Presentación de resultados por variables

#### Figura 2

*Análisis de la variable “Prescripción”*



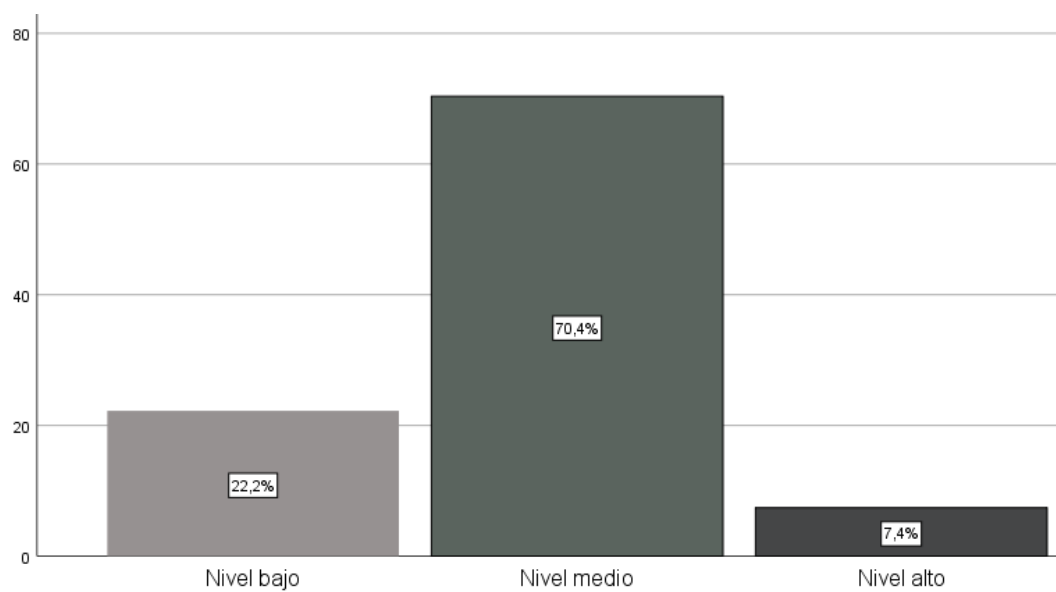
*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 79.00%, un nivel medio, explicando que, la prescripción se entiende como la pérdida o adquisición de derechos a través del transcurso del tiempo, en los contratos de arrendamiento esta figura legal es fundamental para delimitar el plazo en el cual el arrendador puede exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales. La prescripción afecta directamente los derechos y deberes de las partes involucradas, estableciendo un período determinado para la reclamación de rentas impagadas o la solicitud de

restitución del inmueble arrendado. Este límite temporal garantiza la seguridad jurídica, previniendo litigios indefinidos y fomentando el cumplimiento oportuno de las obligaciones contractuales.

### Figura 3

*Análisis de la dimensión “Posesión”*

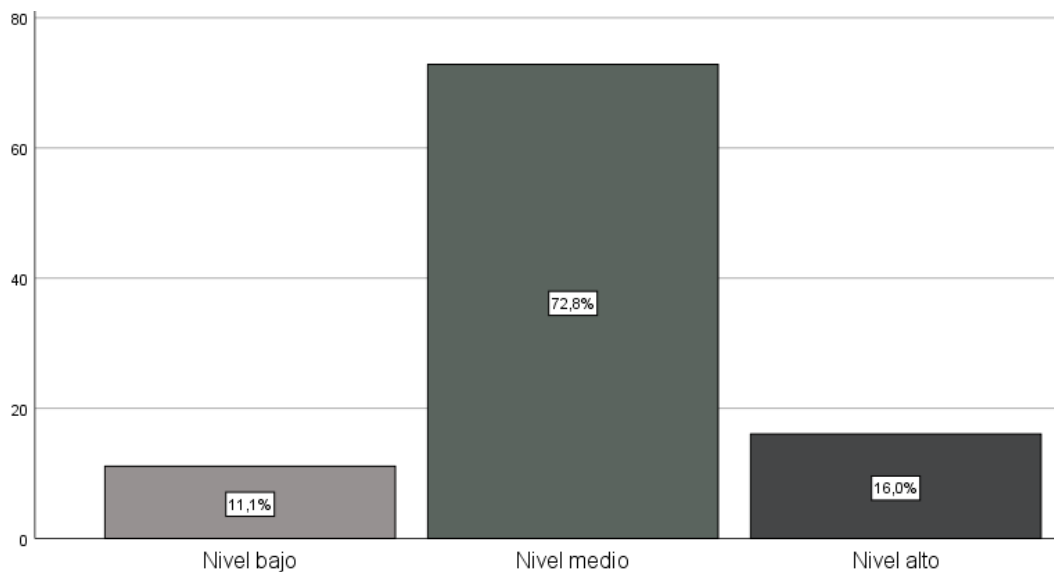


*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 70.40%, un nivel medio, explicando que, la posesión se refiere al control físico o la tenencia efectiva de un bien, en los contratos de arrendamiento esta situación se convierte en un elemento clave para la defensa de derechos tanto del arrendador como del arrendatario. La posesión efectiva del inmueble arrendado permite al arrendatario ejercer sus derechos de uso y disfrute, mientras que para el arrendador representa la posibilidad de reclamar el bien en caso de incumplimiento contractual. La relación entre posesión y arrendamiento también influye en el reconocimiento de derechos adquiridos por el tiempo de posesión pacífica y continua.

**Figura 4**

*Análisis de la dimensión “Adquisición originaria”*

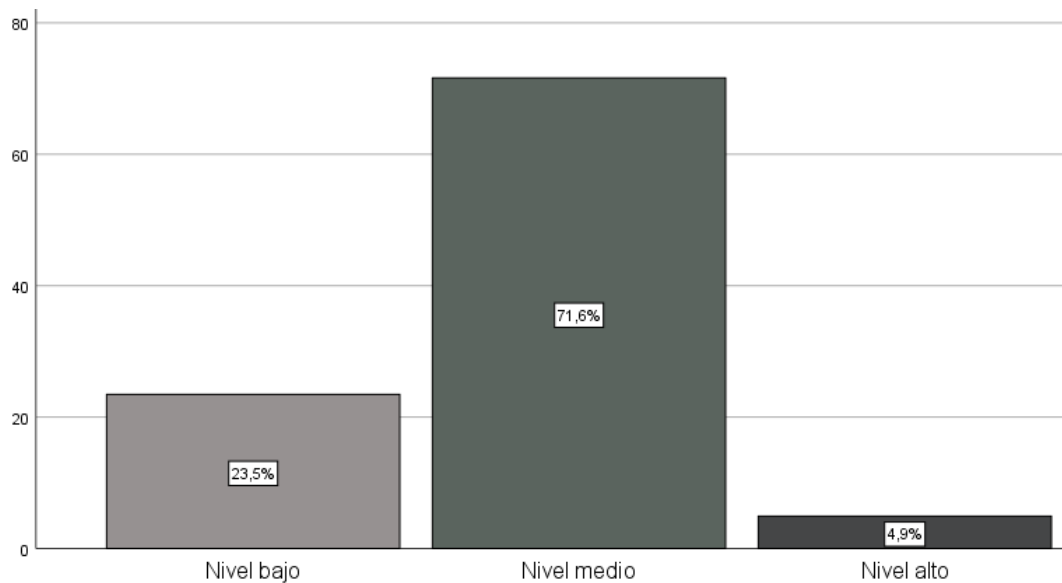


*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 72.80%, un nivel medio, explicando que, la adquisición originaria implica la obtención de la propiedad sin relación con el anterior titular, en el contexto de los contratos de arrendamiento, este concepto adquiere relevancia en situaciones donde el arrendatario podría alegar derechos sobre el bien arrendado por el prolongado uso y posesión del inmueble. Aunque la adquisición originaria no es común en los contratos de arrendamiento, puede surgir en casos específicos donde el arrendatario demuestre una posesión prolongada y continua que podría derivar en un derecho de propiedad, complicando las relaciones contractuales y la restitución del bien.

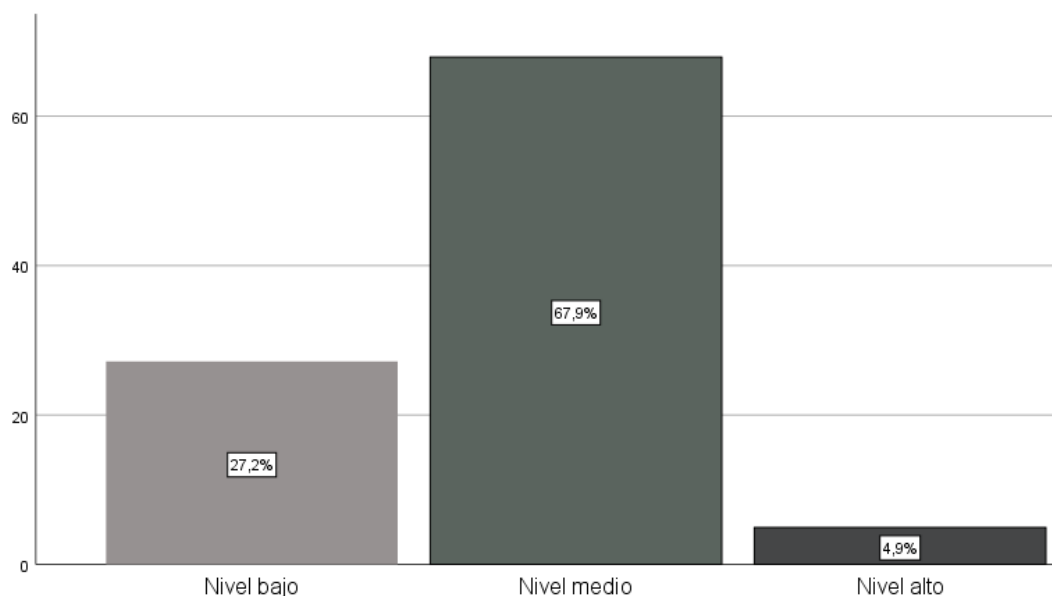
**Figura 5**

*Análisis de la variable “Caducidad en contratos de arrendamiento”*



*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 71.60%, un nivel medio, explicando que, la caducidad en contratos de arrendamiento se refiere a la pérdida de derechos por el no ejercicio dentro de un plazo específico, su implicancia es directa en la validez de las reclamaciones contractuales. Este concepto es crucial para establecer límites temporales claros, donde el arrendador debe actuar dentro de los términos estipulados para reclamar rentas adeudadas o exigir la devolución del inmueble. La caducidad actúa como un mecanismo de orden y disciplina contractual, asegurando que las acciones legales se realicen oportunamente y evitando la acumulación de deudas o litigios prolongados.

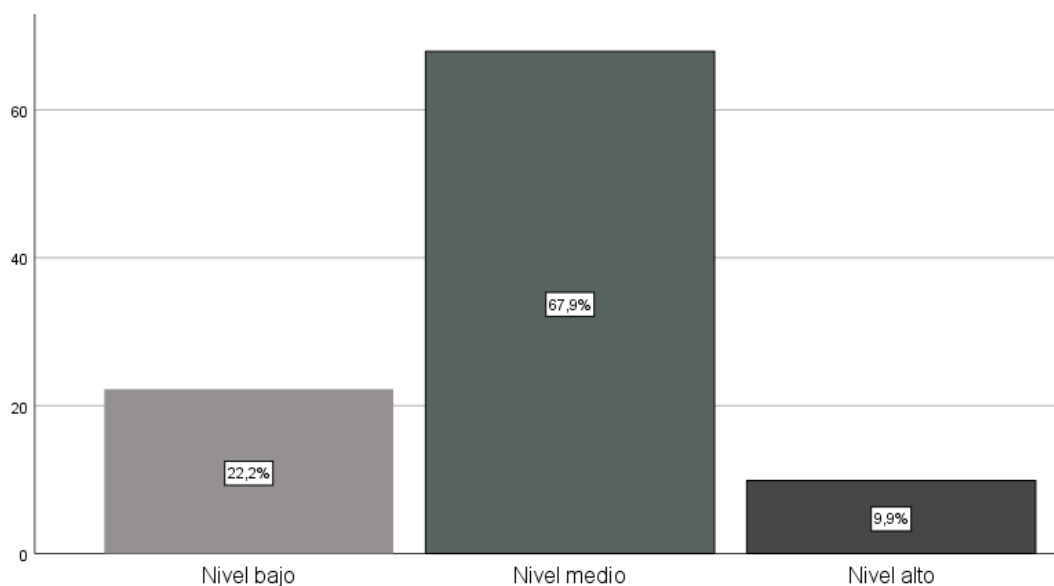
**Figura 6***Análisis de la dimensión “Allanamiento futuro”*

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 67.90%, un nivel medio, explicando que, el allanamiento futuro es la aceptación anticipada de hechos o derechos que puedan surgir en el futuro, en los contratos de arrendamiento este concepto permite a las partes acordar por adelantado la resolución de posibles conflictos. El allanamiento futuro se emplea como una cláusula preventiva, donde el arrendatario puede aceptar de antemano ciertas condiciones que el arrendador podría exigir, facilitando la gestión de controversias y minimizando el riesgo de litigios judiciales. Esta figura jurídica contribuye a la estabilidad contractual y a la previsibilidad de las relaciones arrendaticias.

**Figura 7**

*Análisis de la dimensión “Procedimiento con intervención notarial”*

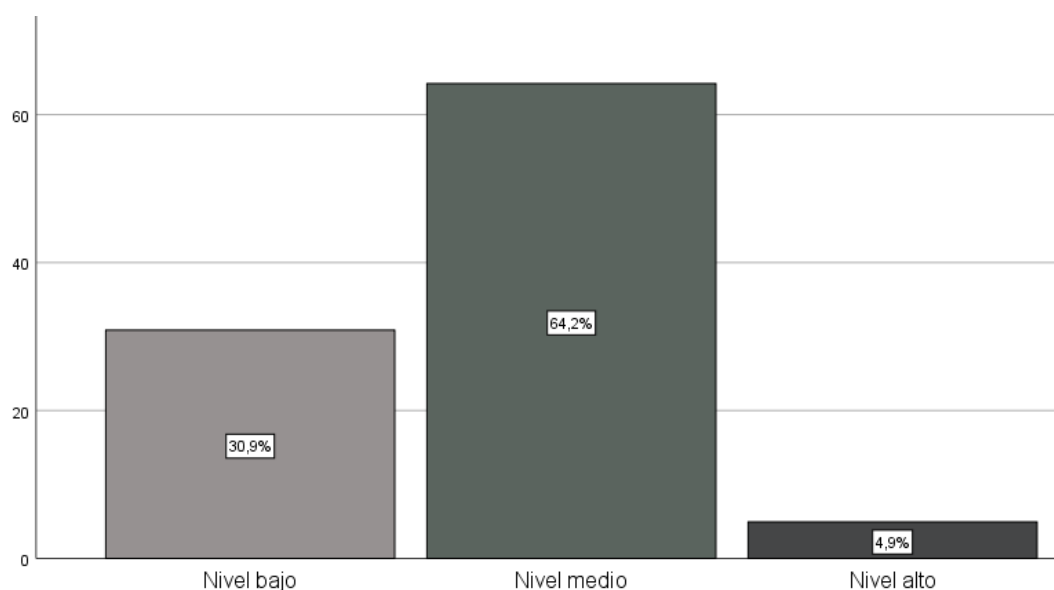


*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 67.90%, un nivel medio, explicando que, el procedimiento con intervención notarial otorga autenticidad y seguridad jurídica a los actos y documentos, en los contratos de arrendamiento esta intervención garantiza la formalidad y validez de los acuerdos establecidos. La intervención notarial en la elaboración y firma de contratos de arrendamiento aporta una capa adicional de seguridad, asegurando que las cláusulas contractuales sean claras y ejecutables. Además, permite una mayor celeridad en la resolución de conflictos, dado que los documentos notariales tienen fuerza probatoria y pueden ser ejecutados con mayor rapidez en instancias judiciales.

**Figura 8**

*Análisis de la dimensión “Celeridad”*



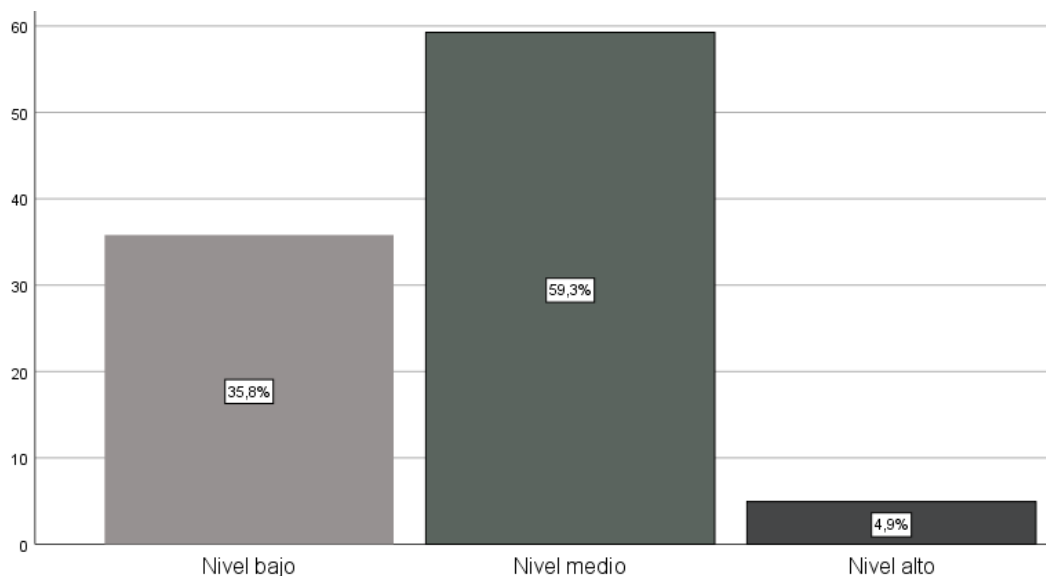
*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 64.20%, un nivel medio, explicando que, la celeridad es la rapidez en la tramitación de procesos legales, en los contratos de arrendamiento este principio se traduce en procedimientos más expeditos para la resolución de controversias y la ejecución de derechos. La implementación de medidas que promuevan la celeridad en los contratos de arrendamiento busca reducir el tiempo de respuesta ante incumplimientos, acelerando procesos como la reclamación de rentas impagadas o la restitución del inmueble. Esto beneficia a ambas partes, garantizando que los derechos sean ejercidos de manera eficaz y sin demoras innecesarias.



**Figura 9**

*Análisis de la dimensión “Economía procesal”*



*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis de datos demostró en un 59.30%, un nivel medio, explicando que, la economía procesal se refiere a la optimización de recursos y tiempo en la administración de justicia, en los contratos de arrendamiento este principio se enfoca en la simplificación y eficiencia de los procedimientos legales. La economía procesal promueve la resolución de conflictos arrendaticios mediante mecanismos alternativos como la mediación y el arbitraje, reduciendo la necesidad de largos y costosos litigios judiciales. Al aplicar este principio, se busca un balance justo entre el costo y el beneficio de las acciones legales, favoreciendo soluciones rápidas y efectivas para ambas partes.

## 4.2. Contrastación de hipótesis

**Prueba de normalidad****Tabla 2***Prueba de normalidad*

	Kolmogorov Smirnov			Shapiro Wilk		
	Estadístico	Gl	Sig.	Estadístico	Gl	Sig.
Prescripción	,400	81	,000	,630	81	,000
Caducidad en contratos de arrendamiento	,409	81	,000	,672	81	,000

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

La metodología analítica precisa se desarrolló gracias a la extensa muestra, que incluyó a más de cincuenta personas, permitiendo evaluar la interacción de los elementos estudiados. La notable participación facilitó la aplicación de la prueba de Kolmogorov-Smirnov, vital para detectar valores S menores a 0.05. Este hallazgo fue fundamental para utilizar el coeficiente de correlación de Spearman, permitiendo un análisis detallado de la relación entre las variables.

**Prueba de correlación****Objetivo general****Tabla 3***Relación entre “Prescripción” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”*

		Caducidad en contratos de arrendamiento
Prescripción	Correlación	0.820
	Sigma	0.000
	N	81

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis detallado de la información mostró consistentemente que las interacciones entre los factores estudiados tenían significancia menor a 0.05, subrayando la relevancia de estas asociaciones. Se empleó un coeficiente de correlación de 0.820, demostrando una relación positiva, estadísticamente significativa y de intensidad muy fuerte entre los elementos analizados.

**Objetivo específico 1**

**Tabla 4***Relación entre “Posesión” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”*

		Caducidad en contratos de arrendamiento
Posesión	Correlación	0.698
	Sigma	0.000
	N	81

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis detallado de la información mostró consistentemente que las interacciones entre los factores estudiados tenían significancia menor a 0.05, subrayando la relevancia de estas asociaciones. Se empleó un coeficiente de correlación de 0.698, demostrando una relación positiva, estadísticamente significativa y de intensidad considerable entre los elementos analizados.

### Objetivo específico 2

**Tabla 5***Relación entre “Adquisición originaria” y “Caducidad en contratos de arrendamiento”*

		Caducidad en contratos de arrendamiento
Adquisición originaria	Correlación	0.809
	Sigma	0.000
	N	81

*Nota:* Procesado en SPSS V26.00

El análisis detallado de la información mostró consistentemente que las interacciones entre los factores estudiados tenían significancia menor a 0.05, subrayando la relevancia de estas asociaciones. Se empleó un coeficiente de correlación de 0.809, demostrando una relación positiva, estadísticamente significativa y de intensidad muy fuerte entre los elementos analizados.

### 4.3. Discusión de resultados

En el **objetivo general**, se halló una relación significativa de 0.820 entre la prescripción y la caducidad en los contratos de arrendamiento, indicando que ambos conceptos están intrínsecamente ligados a la delimitación temporal de los derechos y obligaciones. Mientras que la prescripción lleva a la extinción de la obligación con el tiempo, la caducidad impone plazos estrictos, fortaleciendo la seguridad

jurídica en las relaciones arrendaticias. Al comparar la investigación de Armero y Melo (2023), con los resultados obtenidos, se observa una discrepancia en cuanto al impacto de la norma sobre las partes involucradas en el contrato de arrendamiento. En el estudio colombiano, se subraya que el arrendador podría verse perjudicado debido a los derechos del arrendatario. En contraste, los resultados muestran un enfoque en la prescripción y caducidad que asegura la certeza jurídica. De manera similar, la investigación de Valencia (2021), pone énfasis en el procedimiento de desalojo ante el incumplimiento contractual, señalando que la autoridad judicial tiene el poder de coaccionar para el cumplimiento de obligaciones. Este enfoque presenta una similitud con los resultados obtenidos en cuanto a la importancia de los plazos específicos y la intervención judicial para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de arrendamiento. El análisis del tema muestra que tanto la prescripción como la caducidad son mecanismos jurídicos que buscan establecer límites temporales para la ejecución de derechos y obligaciones. Mientras que la prescripción se centra en la extinción de derechos por el transcurso del tiempo, la caducidad pone énfasis en el cumplimiento de plazos perentorios, cuya inobservancia invalida acciones futuras, promoviendo la estabilidad legal. En este contexto, se observa que la implementación de estos mecanismos en los contratos de arrendamiento actúa como un balance entre los derechos del arrendador y el arrendatario. Así, Kozina et al. (2023) han señalado que la prescripción permite la extinción de obligaciones por inacción prolongada. Además, Armero y Melo (2023) indican que la caducidad asegura el cumplimiento de plazos, evitando reclamaciones extemporáneas, fortaleciendo así la seguridad jurídica en el ámbito arrendaticio.

En el **objetivo específico 1**, la relación entre posesión y caducidad en contratos de arrendamiento, con una correlación de 0.698, resalta la importancia de delimitar claramente los periodos para ejercer derechos y mantener el uso del bien. La caducidad garantiza que la posesión se ajuste a los términos acordados, previniendo cualquier uso indebido del inmueble y promoviendo la seguridad jurídica en las relaciones contractuales. Desde otra perspectiva, Ramos et al. (2023), señalaron que la falta de un plazo específico para la prescripción de acciones monitorias crea un vacío estructural, lo cual podría afectar la seguridad jurídica de

los acreedores. En contraste, la relación entre posesión y caducidad en contratos de arrendamiento proporciona un marco temporal definido, asegurando que los derechos de posesión se mantengan dentro de los límites legales establecidos. En otro contexto, Diestro (2022), resaltó que la mayoría de los abogados encuestados reconocen la relevancia jurídica de la caducidad en el desalojo de inmuebles, con un 93% de afirmaciones sobre su frecuencia. Este análisis subraya la importancia de plazos específicos para la efectividad de las acciones legales en contratos de arrendamiento, en consonancia con la relación señalada entre posesión y caducidad. Analizando el tema, la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento son mecanismos esenciales para mantener el orden y la legalidad en las relaciones contractuales. La posesión permite al arrendatario el uso y disfrute del bien, mientras que la caducidad impone un límite temporal para ejercer derechos, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y previniendo disputas prolongadas. Consecuentemente, el establecimiento de plazos específicos en contratos de arrendamiento es fundamental para evitar conflictos y asegurar la estabilidad jurídica. Además, Gong et al. (2023) destacan que la posesión confiere al arrendatario derechos temporales sobre el bien arrendado, los cuales deben respetarse dentro del marco legal. Asimismo, Ramos et al. (2023) subrayan que la caducidad actúa como un mecanismo de control, asegurando que las acciones legales se realicen dentro de los plazos establecidos, evitando así el uso indebido del inmueble.

De acuerdo con el **objetivo específico 2**, la relación entre adquisición originaria y caducidad en contratos de arrendamiento, con una correlación de 0.809, subraya la importancia de los límites temporales para ejercer derechos. La caducidad impide que un arrendatario adquiera originariamente un bien si no actúa dentro del tiempo establecido, asegurando que los derechos de propiedad del arrendador se mantengan intactos y no se vean afectados por la inacción prolongada del arrendatario. De manera similar, Orihuela (2022) destacó que la caducidad en contratos de arrendamiento restringe las pretensiones de los inquilinos, considerando la ocupación precaria como inexistente. Este análisis coincide con la relación entre adquisición originaria y caducidad, en la cual la falta de acción del arrendatario dentro del plazo establecido impide la adquisición originaria,

protegiendo los derechos del propietario. Por otro lado, Sánchez y Rodríguez (2023) determinaron que el Código Civil no permite al juez declarar de oficio la prescripción sin solicitud de las partes. Esta contradicción se relaciona con la caducidad en contratos de arrendamiento, donde la inacción del arrendatario dentro del plazo estipulado asegura la protección de los derechos del arrendador, evitando reclamaciones indebidas. Analizando el tema, la adquisición originaria implica la posesión continua y prolongada de un bien. En los contratos de arrendamiento, la caducidad establece un límite temporal específico para ejercer derechos. Si el arrendatario no actúa dentro de este plazo, se impide la adquisición originaria del bien arrendado, garantizando la propiedad del arrendador. En consecuencia, los plazos de caducidad en contratos de arrendamiento son esenciales para mantener la legalidad y evitar disputas prolongadas. Asimismo, Hao et al. (2023) indican que la caducidad asegura que las acciones legales se realicen dentro del tiempo estipulado, protegiendo los derechos del propietario. Además, Hannerz et al. (2023) subrayan que la adquisición originaria requiere una posesión prolongada y continua, que debe respetar los límites temporales establecidos por la caducidad.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. Conclusiones**

**1.** La prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento encontraron una relación de 0.820, por motivo que, determina un límite temporal para ejercer derechos, su conexión con la prescripción se observa en la finalización de las facultades legales por inacción. Mientras la prescripción puede implicar la extinción de la obligación por el paso del tiempo, la caducidad se enfoca en plazos específicos que, de no cumplirse, invalidan cualquier reclamación posterior, promoviendo la seguridad y la certeza jurídica en las relaciones arrendaticias.

**2.** La posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento encontraron una relación de 0.698, por motivo que, establece un marco temporal específico para ejercer derechos, se relaciona con la posesión al delimitar el periodo en que el arrendatario puede mantener el uso del bien. La caducidad puede determinar el fin del derecho de posesión si no se ejercen acciones legales dentro del plazo estipulado, garantizando que la posesión se ajuste a los términos acordados y evitando usos indebidos del inmueble.

**3.** La adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento encontraron una relación de 0.809, por motivo que, fija un límite temporal para el ejercicio de derechos, se vincula con la adquisición originaria en la medida en que esta última requiere una posesión continua y prolongada. La caducidad puede impedir que un arrendatario alegue la adquisición originaria del bien si no actúa dentro del tiempo establecido, asegurando que la propiedad del arrendador no se vea afectada por la inacción prolongada del arrendatario.

## **5.2. Recomendaciones**

**1.** Es prioritario aconsejar al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Puno implementar un programa de revisión y actualización de las normativas sobre prescripción y caducidad en contratos de arrendamiento. Para esto, se sugiere la creación de un equipo especializado que estudie casos específicos del Distrito Judicial de Puno, identificando las discrepancias y confusiones frecuentes entre ambas figuras jurídicas. Esta medida permitiría garantizar una interpretación coherente y uniforme de la ley, reduciendo la cantidad de litigios innecesarios y proporcionando mayor seguridad jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios.

**2.** Es esencial sugerir al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Puno la promoción de estudios exhaustivos sobre la relación entre posesión y caducidad en contratos de arrendamiento en el distrito judicial de Puno. Se podría establecer un comité de investigación que analice detalladamente la jurisprudencia existente, con el fin de identificar patrones y problemáticas comunes. Esta iniciativa busca no solo aclarar conceptos legales para los profesionales del derecho, sino también mejorar la formulación de estrategias jurídicas que beneficien tanto a propietarios como a inquilinos, fomentando así una mayor estabilidad y equidad en las relaciones contractuales.

**3.** Es fundamental proponer al Gerente de la Asociación de Propietarios Inmobiliarios de Puno la organización de seminarios especializados sobre la adquisición originaria y su interacción con la caducidad en contratos de arrendamiento. Estos eventos permitirían a los propietarios adquirir un conocimiento profundo sobre cómo estas dos figuras jurídicas pueden afectar sus derechos y obligaciones contractuales en el contexto específico del Distrito Judicial de Puno en 2024. Además, facilitarían la actualización constante en materia legal, asegurando que los propietarios estén mejor preparados para enfrentar posibles conflictos y garantizar la estabilidad en sus contratos de arrendamiento.



## BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, J.; Muñoz, M. y Rodríguez, J. (2023) Contract Modification Clauses: An Alternative for the Balance of Long-Term Contracts. *Novum Jus*, 17, (2), 329 - 352. DOI: 10.14718/NovumJus.2023.17.2.13
- Aguilar, A. (2023). *La Ley 29618 y el derecho a adquirir la propiedad de bienes de dominio privado estatal por prescripción adquisitiva de dominio* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/115287/Aguilar\\_CAJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/115287/Aguilar_CAJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Aguirre, A. (2023). *Terminación y falta de pago en contratos de arrendamiento frente al derecho comparado* [Informe de pregrado]. Universidad UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/16506/1/USD-DER-EAC-001-2023.pdf>
- Amendola, M.; Ciampa, V. y Germani, L. (2024) The distributional effects of labour market deregulation: Wage share and fixed-term contracts. *Structural Change and Economic Dynamics*, 69, (1), 328 - 338. DOI: 10.1016/j.strueco.2023.12.013
- Arias, J. y Covinos, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Enfoques Consulting EIRL. [https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)
- Armero, M. y Melo, S. (2023). *El derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de local comercial como posible lesión al equilibrio económico del contrato* [Informe de pregrado]. Universidad Libre. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/28279/EL%20DERECHO%20A%20LA%20RENOVACION%20DE%20EL%20CONTRATO%20DE%20ARRENDAMIENTO%20DE%20LOCAL%20COMERCIAL%20COMO%20POSIBLE%20LESION%20AL%20EQUILIBRIO%20ECONOMICO%20DEL%20CONTRATO%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Coronado, L. (2022). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *Revista de derecho Yachaq*, 1 (14), 59 – 77.  
<https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/1061/1267>
- Coronado, L. (2022). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *Revista de Derecho YACHAQ*, 14(1), 1-9.  
<https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/1061/1267>
- Diestro, E. (2020). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil* [Informe de pregrado]. Universidad Inca Garcilaso de la Vega.  
<http://168.121.45.179/bitstream/handle/20.500.11818/6103/TESIS%20DIESTRO%20Y%20LEON%20ERNESTO%20LESSING%20rp.pdf?sequence=11&isAllowed=y>
- Fernández, M. (2021). *Levantamiento de gravámenes por prescripción adquisitiva de predios* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/103090/Fernandez\\_SM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/103090/Fernandez_SM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gao, H.; Wang, R.; He, S.; Wang, Z. y Liu, J. (2023) Bi-level stackelberg game-based distribution system expansion planning model considering long-term renewable energy contracts. *Protection and Control of Modern Power Systems*, 8, (1), 62 - 81. DOI: 10.1186/s41601-023-00335-5
- Ghili, S.; Handel, B.; Hendel, B. y Whinston, M. (2024) Optimal Long-Term Health Insurance Contracts: Characterization, Computation, and Welfare Effects. *Review of Economic Studies*, 91, (2), 1085 - 1121. DOI: 10.1093/restud/rdad054
- Gong, D.; Xu, J. y Yan, J. (2023) National development banks and loan contract terms: Evidence from syndicated loans. *Journal of International Money and Finance*, 130, (1), 10 - 27. DOI: 10.1016/j.jimonfin.2022.102763

- Hannerz, H.; Burr, H.; Nielsen, M.; Garde, A. y Flyvholm, M. (2023) Mental illness rates among employees with fixed-term versus permanent employment contracts: a Danish cohort study. *International Archives of Occupational and Environmental Health*, 96, (3), 451 - 462. DOI: 10.1007/s00420-022-01936-7
- Hao, L., Zheng, C.; Cai, J.; Lv, X.; Chen, H. y Shao, Y. (2023) Multi-time scale stochastic production simulation under VHVDC long-term contract trading electricity quantity constraint. *Frontiers in Energy Research*, 11, (6), 10 - 58. DOI: 10.3389/fenrg.2023.1075889
- Hernández, A. (2023). Viabilidad de los Contratos Legales Inteligentes en el Derecho Civil Peruano. *Revista Apuntes de ciencia y sociedad*, 11 (2), 26 – 33. <https://journals.continental.edu.pe/index.php/apuntes/article/view/858>
- Iqbal, Z. y Rao, Z. (2023) Social capital and loan credit terms: does it matter in microfinance contract?. *Journal of Asian Business and Economic Studies*, 30, (3), 187 - 209. DOI: 10.1108/JABES-10-2021-0185
- Jayasena, E. y Kulatunga, U. (2023) Assessing delay claims in terms of excusability and criticality of delays in fidic based contracts. *World Construction Symposium*, 1, (1), 237 - 249. DOI: 10.31705/WCS.2023.20
- Katz, O. y Zamir, E. (2023) Substituting Invalid Contract Terms: Theory and Preliminary Empirical Findings. *Law and Social Inquiry*, 48, (3), 780 - 818. DOI: 10.1017/lsi.2022.24
- Kozina, A.; Kuzminski, L.; Nadolny, M.; Mialkowska, K.; Tutak, P.; Janus, J.; Plotnicki, F.; Walaszcyk, E.; Rot, A.; Dziembek, D. y Krol, R. (2023) The default of leasing contracts prediction using machine learning. *Procedia Computer Science*, 225, (1), 424 - 433. DOI: 10.1016/j.procs.2023.10.027
- Llatas, O. (2023). *La inmatriculación registral basada en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en el ámbito notarial* [Informe de pregrado]. USAT. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/6747>

- Micin, S. y Paulsen, G. (2023) Towards a stricter justification of the non-negotiated clauses that empower the supplier to modify unilaterally the terms of the consumer contract in the Chilean law. *Vniversitas*, 72, (1), 20 - 34. DOI: 10.11144/Javeriana.vj72.hjec
- Mora, C. y Vanegas, J. (2023). *Reglas y subreglas para la terminación del contrato arrendamiento de inmuebles destinados al comercio* [Informe de pregrado]. Universidad Libre. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25567/Articulo%20Investigacion..pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Orihuela, W. (2022). *Los procesos de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento en el ejército del per/ a la luz del IV Pleno Casatorio - Lima 2016-2018* [Informe de pregrado]. Universidad Nacional Federico Villareal. [https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/6445/UNFV\\_EUPG\\_Orihuela\\_Munive\\_Wilder\\_Maestria\\_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/6445/UNFV_EUPG_Orihuela_Munive_Wilder_Maestria_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Oviedo, J. y Hernández, W. (2024) Advance payment in monetary term obligations in Colombia. An analysis based on international contract law instruments. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 16, (1), 514 - 532. DOI: 10.20318/cdt.2024.8433
- Parajuli, U. (2023) Irrigation management by a private irrigation operator (PIO) under a fixed-term management contract: An alternative approach to managing irrigation in Nepal. *Irrigation and Drainage*, 1, (1), 1 - 12. DOI: 10.1002/ird.2889
- Qasim, A., El, G. y Eletter, S. (2023) A Proposed Model to Integrate Drone Technology in Accounting for Long Term Contracts: A Cash Flow Management Perspective. *International Arab Journal of Information Technology*, 20, (3), 477 - 484. DOI: 10.34028/iajit/20/3A/5
- Ramos, G., Arroba, D. (2023). Prescripción de las acciones monitorias y los procesos ordinarios para el cobro de las obligaciones. *AlfaPublicaciones*,

5(1.2), 6–24.  
<https://alfapublicaciones.com/index.php/alfapublicaciones/article/view/326>

Ruiz, A. (2023) The Commencement of Prescription (and what the Consumer's Awareness of the Unfairness is) within the Unfair Contract Terms Directive. *European Review of Contract Law*, 19, (3), 181 - 214. DOI: 10.1515/ercl-2023-2011

Salas, H. y Vargas, H. (2021). *El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/62497/Salas\\_RHC-Vargas\\_UHFM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/62497/Salas_RHC-Vargas_UHFM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Sánchez, J. y Rodríguez, J. (2023). *El desalojo por ocupante precario y la prohibición del juez de declarar de oficio la prescripción del derecho sino ha sido invocado por las partes” – casación N° 61-2015- Lima* [Informe de pregrado]. Universidad Científica del Perú. <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/2332>

Santamaría, E. (2021). *Fraude sobre el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, expediente N°00058-2015-0-2112-JM-CI-01, del distrito judicial de Puno, Sandia – Cañete. 2020* [Informe de pregrado]. Universidad ULADECH. [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/22966/A\\_DQUISITIVA\\_DOMINIO\\_FRAUDE\\_SANTAMARIA\\_CHOQUE\\_EMIGDIO\\_OSWALDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/22966/A_DQUISITIVA_DOMINIO_FRAUDE_SANTAMARIA_CHOQUE_EMIGDIO_OSWALDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Soncco, N. (2022). *La prolongación de los procesos judiciales de desalojo cuando el contrato de arrendamiento ha vencido, a raíz de la interpretación de la regla vinculante 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017* [Informe de pregrado]. Universidad Tecnológica del Perú. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/7579>

Sunio, V.; Mateo, I.; Rivera, J.; Patricia, A. y Fillone, A. (2024) Long-term service contracts for the mobilization of private financing for the reform of the

- informal public transport sector in the Philippines. *Case Studies on Transport Policy*, 15, (1), 10 - 66. DOI: 10.1016/j.cstp.2024.101166
- Suriyanon, N.; Sutjeerawatthana, P.; Kaewmoracharoen, M. y Klansai, V. (2023) The Utility and Value of Contract Terms: A Case Study on Interior Contractors. *Construction Economics and Building*, 23, (1), 77 - 94. DOI: 10.5130/AJCEB.v23i1/2.8532
- Valencia, F. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador* [Informe de pregrado]. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17506/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-756.pdf>
- Vanegas, J. (2023). *Reglas y subreglas para la terminación del contrato arrendamiento de inmuebles destinados al comercio* [Informe de pregrado]. Universidad Libre. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25567/Articulo%20Investigacion..pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Xia, X.; Wu, R.; Liu, Y.; Wu, J. y Lu, T. (2023) Value of long-term LNG contracts: A theoretical and empirical study. *Frontiers in Earth Science*, 10, (6), 10 - 58. DOI: 10.3389/feart.2022.1058592
- Xiong, L.; Zhou, X.; Ma, H. y Zhao, T. (2024) Factors Influencing the Demand for Long-term Family Doctor Contract in Community Health Service Centers. *Chinese General Practice*, 27, (10), 1238 - 1244. DOI: 10.12114/j.issn.1007-9572.2023.0546
- Zhu, Z.; Guo, Y.; Jiang, Z. y Chen, X. (2023) The Perspective of Long-Term and Short-Term Incentives on the Business Environment, Executive Incentive Contracts, and Enterprise Innovation. *SAGE Open*, 13, (4), 1 - 12. DOI: 10.1177/21582440231206960

## ANEXOS

## Anexo 1 Matriz de consistencia de la investigación

<b>Problemas de investigación</b>	<b>Objetivos de investigación</b>	<b>Hipótesis de investigación</b>	<b>Variables</b>	<b>Metodología</b>
<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Hipótesis general</b>	<b>Variable 1</b>	
¿Cuál es la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?	Determinar la relación entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024	Existe relación significativa entre la prescripción y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024	Prescripción	<b>Tipo de investigación</b> Tipo básica <b>Diseño de la investigación:</b> Diseño no experimental, correlacional, transversal <b>Población y muestra</b> <b>Población:</b> 81 expertos <b>Muestra:</b> 81 expertos <b>Tipo de muestra</b> Censal <b>Técnica de recolección de datos</b> Encuesta <b>Instrumento</b> Cuestionario
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>	<b>Dimensiones</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es la relación entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?</li> <li>¿Cuál es la relación entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar la relación entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024</li> <li>Identificar la relación entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existe relación significativa entre la posesión y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024</li> <li>Existe relación significativa entre la adquisición originaria y la caducidad en contratos de arrendamiento, Distrito Judicial de Puno, 2024</li> </ul>	Posesión Adquisición originaria <hr/> <b>Variable 2</b> <hr/> Caducidad en contratos de arrendamiento <hr/> <b>Dimensiones</b> <hr/> Allanamamiento futuro Procedimiento con intervención notarial Celeridad Economía procesal	