UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025

TESIS

Para optar el título profesional de Abogada

Autoras:

Br. Sharon Nicol Merino Morán

Br. Julia Alejandra Reyes Cornejo

Tumbes, 2026

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025

Tesis aprobada en forma y estilo por:

Mg. Hugo Valencia Hilares (presidente) _____

CÓDIGO ORCID: 0000-0002-1529-9012

Mg. Christiam Giancarlo Loayza Pérez (secretario) _____

CÓDIGO ORCID: 0000-0002-2715-6385

Dr. Publio Francisco Jiménez Belmont (Asesor) _____

CÓDIGO ORCID: 0000-0003-4552-4089

Tumbes, 2026

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025

Los suscritos declaramos que la tesis es original en contenido y forma

Bach. Sharon Nicol Merino Moran (Autora)
ORCID: 0009-0006-1372-8764

Bach. Julia Alejandra Reyes Cornejo (Autora)
ORCID: 0009-0005-6786-051X

Dr. Publio Francisco Jiménez Belmont (Asesor)
ORCID: 0000-0003-4552-4089

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Tumbes, siendo las dieciocho horas y diez minutos, del día 12 de octubre del dos mil veintiséis; se reunieron los integrantes del jurado designado mediante Resolución Decanal N° 218-2026/UNTUMBES-FDCP.D del 08 de julio del 2026; integrado por el **MG. HUGO VALENCIA HILARES**, con DNI N° 00326525, Código ORCID (Open Researcher and Contributor ID) 0000-0002-1529-9012, presidente; el **MG. CHRISTIAM GIANCARLO LOAYZA PEREZ**, con DNI N° 10813859, Código ORCID (Open Researcher and Contributor ID)0000-0002-2715-6385, secretario y la **MG. ANYI SOLANGE GONZALES PRECIADO**, con DNI N°72289923, Código ORCID (Open Researcher and Contributor ID) 0009-0004-0826-4075, accesitaria; para el acto académico de sustentación en acto público de la tesis titulada **"INCIDENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN EL DISTRITO DE TUMBES-2025"**, ejecutada por las Bachilleres **SHARON NICOL MERINO MORAN** y **JULIA ALEJANDRA REYES CORNEJO,** para optar el Título Profesional de Abogada, la que se realiza en FORMA presencial en la Sala de Simulación de Audiencias de la Escuela de Derecho de la FDCP.

En conformidad con el artículo 71 y siguientes del Reglamento de Tesis de la Universidad Nacional de Tumbes, la sustentación de la tesis es un acto público de exposición y defensa; dando cumplimiento a la norma reglamentaria antes invocada, el Presidente del jurado dió por iniciado el acto de sustentación, concediendo el uso de la palabra a la **Bachilleres SHARON NICOL MERINO MORAN** y **JULIA ALEJANDRA REYES CORNEJO,** para que proceda a la sustentación de la tesis.

Luego de la sustentación de tesis, formulación de preguntas y absolución de las mismas; el jurado previa deliberación en privado; en conformidad con el artículo 57 del Reglamento General de Grados y Títulos concordante con el primer párrafo del artículo 75 del Reglamento de Tesis de la Universidad Nacional de Tumbes, aprobaron **por UNANIMIDAD** con el calificativo de Regular ( ) Buena ( ) **Muy Buena (X)** y Sobresaliente ( ).

Por tanto, la **Bachilleres SHARON NICOL MERINO MORAN** y **JULIA ALEJANDRA REYES CORNEJO**, quedan **APTAS**, para iniciar los trámites administrativos para que el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Tumbes, expida el Título Profesional de Abogada, en conformidad con lo estipulado en el Artículo 59.9 de la Ley Universitaria 30220, en concordancia con el artículo 90 del Estatuto de la Universidad Nacional de Tumbes y el Reglamento de Grados y Títulos de la UNTUMBES.

Dando cumplimiento al artículo 76° del Reglamento de Tesis de la UNTUMBES, que dice: "el acta con el resultado de la evaluación es entregada al término del proceso de sustentación, al tesista, coasesor (es) y jurados", se hace entrega a las tesistas y a los miembros del jurado. El presidente del jurado deberá alcanzar a la facultad en un plazo máximo de cinco días hábiles el acta de sustentación, disposición que debe cumplir el presidente.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Siendo las dieciocho horas con cuarenta y cinco minutos, del mismo día, mes y año, el presidente del jurado dió por concluido el presente acto académico de sustentación de tesis; los miembros del jurado proceden a suscribir el acta en señal de conformidad, haciendo uso de su firma que utilizan en todos sus actos públicos y privados.

MG. HUGO VALENCIA HILARES
Presidente
DNI N° 00326525
Código ORCID 0000-0002-1529-9012

MG. CHRISTIAM GIANCARLO LOAYZA PEREZ
Secretario
DNI N° 10813859
Código ORCID 0000-0002-2715-6385

MG. ANYI SOLANGE GONZALES PRECIADO
Accesitaria
DNI N° 72289923
Código ORCID 0009-0004-0826-4075

1% Similitud general

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

Filtrado desde el Informe

- Coincidencias menores (menos de 15 palabras)

Fuentes principales

1%	Fuentes de Internet
0%	Publicaciones
1%	Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de Integridad

N.° 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.

Fuentes principales

1% Fuentes de Internet
0% Publicaciones
1% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1 Trabajos del estudiante
Universidad Nacional de Tumbes on 2018-12-11 <1%

2 Trabajos del estudiante
Universidad Nacional de Tumbes on 2018-09-10 <1%

3 Internet
repositorio.unap.edu.pe <1%

4 Internet
repositorio.untumbes.edu.pe <1%

5 Internet
repositorio.ucv.edu.pe <1%



DEDICATORIA

Sharon Merino

A mi madre Yolanda, por tu amor infinito, por tus palabras de aliento y tu apoyo incondicional: todo lo que soy se lo debo a ti. A mis hermanos Robert y Yanina, por estar siempre a mi lado, apoyándome y alegrándose conmigo de cada logro. Ustedes, mi familia, son mi principal soporte. A mi sobrina Naiara, mi alegría y mi inspiración: que este logro te sirva de ejemplo para que nunca dejes de perseguir tus sueños. A los ángeles que tengo en el cielo, guiándome desde siempre: gracias por cuidarme y acompañarme en cada paso de este camino. Y finalmente, a BTS, que a través de su música me enseñaron a nunca rendirme, a valorarme y a seguir esforzándome. Esta tesis también es suya, con todo mi corazón.

Julia Reyes

A mis queridos padres, Julia y Guillermo, por su amor incondicional, sus enseñanzas, sus consejos y por creer siempre en mí, aun cuando la distancia nos separó. Este logro también les pertenece. A mis hermanos, por su cariño, apoyo y por alentarme a seguir adelante en cada paso de este camino. A mi amada hija, Ivana Rafaela, quien es la mayor inspiración de mi vida y la razón que me impulsa a ser una mejor persona cada día. Todo mi esfuerzo ha sido pensando en el futuro que deseo construir para ti. Y, a mi pareja, Edgardo, quien ha estado a mi lado desde el inicio de mi carrera. Gracias por creer siempre en mí, comprender cada sacrificio, apoyarme incondicionalmente y caminar a mi lado en cada etapa de este sueño. Este logro también es parte tuya.

AGRADECIMIENTO

Con cariño Sharon y Julia

Con profundo agradecimiento, dirigimos estas palabras a nuestra familia, que es nuestro mayor tesoro y el pilar de todo lo que somos. Gracias por su amor incondicional, por su paciencia y por confiar siempre en nosotras, incluso en los momentos más difíciles y cuando el cansancio parecía ganar. Cada palabra de aliento, cada gesto de apoyo y cada momento de comprensión fueron la fuerza que nos impulsó a no rendirnos y a seguir adelante hasta llegar a este logro. Gracias por acompañarnos en este camino, por celebrar cada pequeño avance y por sostenernos con su cariño en cada paso; lo llevamos en el corazón con gratitud eterna y todo nuestro amor.

ÍNDICE GENERAL

I. INTRODUCCIÓN 11
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA 16
III. METODOLOGÍA 25
3.1. TIPO DE ESTUDIO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN 29
3.2. POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO 26
3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN 27
3.4. MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO 27
3.5. ANÁLISIS DE DATOS 32
3.6. ANÁLISIS DE CONFIABILIDAD 29
3.7. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN 29
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN 31
V. CONCLUSIONES 39
VI. RECOMENDACIONES 40
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 41

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. 31
Tabla 2. 32
Tabla 3. 32
Tabla 4. 33

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia 49
Anexo 2: Operacionalización de variables 47
Anexo 3: Instrumento de recolección de datos 48
Anexo 4: Validación por juicio de expertos 51
Anexo 5: Base de datos 52
Anexo 6: Alfa de Cronbach 56
Anexo 7: Certificado del asesor 57
Anexo 8: Constancia de software anti plagio 58

RESUMEN

El estudio fijó como objetivo determinar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025. La metodología mantuvo el enfoque cuantitativo y de diseño no experimental, la muestra estuvo conformada por 100 Abogados perteneciente al Ilustre Colegios de Abogados de Tumbes mismos a los que se les aplicó un cuestionario. Se emplearon diversos procesos estadísticos para alcanzar los porcentajes finales. Los resultados obtenidos advierten que hay incidencia positiva entre las variables en mención ($r = 0.203$; $p = 0.001$). Respecto las características formales de los contratos se halló ($r = 0.204$; $p = 0.002$), las condiciones contractuales del arrendamiento ($r = 0.204$; $p = 0.004$) y en cuanto a la existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento se halló ($r = 0.202$; $p = 0.004$) evidenciaron relaciones significativas para con la ocupación precaria. Se concluye en que la incidencia nace producto de la existencia, formalidad y las condiciones contractuales debido a que son elementos esenciales a través de los cuales se logra establecer la legitimidad de la posesión y además a la procedencia de las acciones del desalojo, a través de ello se logra el fortalecimiento de la seguridad jurídica dentro de las resoluciones en este tipo de conflictos.

Palabras claves: contrato de arrendamiento, derecho de propiedad, desalojo, ocupación precaria, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The study aimed to determine the impact of lease agreements on eviction proceedings for precarious occupancy in the district of Tumbes in 2025. The methodology employed a quantitative, non-experimental design; the sample consisted of 100 attorneys belonging to the Tumbes Bar Association, who were administered a questionnaire. Various statistical methods were used to calculate the final percentages. The results indicate a positive correlation between the variables in question ($r = 0.203$; $p = 0.001$). With regard to the formal characteristics of the contracts, a significant relationship was found ($r = 0.204$; $p = 0.002$); for the contractual terms of the lease ($r = 0.204$; $p = 0.004$); and regarding the existence or absence of a lease agreement, a significant relationship was found ($r = 0.202$; $p = 0.004$) showed significant relationships with precarious occupation. It is concluded that the incidence of precarious occupancy stems from the existence, formality, and contractual terms of the lease, as these are essential elements through which the legitimacy of possession is established and the validity of eviction actions is determined; this, in turn, strengthens legal certainty in the resolution of such conflicts.

Keywords: lease agreement, property rights, eviction, squatting, legal certainty.

I. INTRODUCCIÓN

Actualmente, el derecho a una vivienda digna es un elemento esencial para la protección de los derechos humanos, ya que permite garantizar condiciones mínimas de seguridad, estabilidad y bienestar para las personas y sus familias. Sin embargo, el acceso a una vivienda formal y segura continúa siendo limitado para amplios sectores de la población, especialmente para quienes cuentan con recursos económicos restringidos. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2022) señala el desalojo forzoso y la precariedad habitacional constituyen manifestaciones de exclusión social, debido a que afectan directamente a numerosos hogares y ponen en riesgo no solo el derecho a la vivienda, sino también otros derechos vinculados con la salud, la educación y el bienestar familiar.

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (2024) ha señalado que una parte significativa de las viviendas se encuentra bajo distintos regímenes de tenencia, siendo la propiedad y el arrendamiento las modalidades más frecuentes. No obstante, las dificultades económicas, el incremento de la pobreza y la informalidad laboral han limitado el acceso a una vivienda propia, lo que ha llevado a muchas personas a recurrir a formas de arrendamiento informal o a la ocupación de inmuebles sin contar con un título legítimo. Esta situación ha generado diversos conflictos relacionados con la posesión de los bienes inmuebles, los cuales con frecuencia son resueltos mediante procesos judiciales de desalojo.

El autor Franco (2024), refiere que en Tumbes se caracteriza por su crecimiento y por la alta proporción de viviendas ocupadas. Asimismo, los contratos de arrendamiento se constituyen como el instrumento jurídico mediante el cual puede regularse la tenencia de la vivienda urbana. Sin embargo, cuando se produce incumplimiento, caducidad o una formalización deficiente, se generan conflictos de tenencia que desencadenan procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria.

Frente a esta problemática, se consideró necesario desarrollar el estudio con la finalidad de analizar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes durante el año 2025. De este modo, se busca contribuir a la comprensión de esta realidad desde el ámbito jurídico, así como generar información que permita formular recomendaciones orientadas a mejorar la regulación de la tenencia de la vivienda y prevenir conflictos legales.

Garcilaso de la Vega (2019) señala que, pese a que diversas instituciones advierten que, al celebrarse un contrato, es necesario que sus cláusulas estén redactadas de forma clara y cuenten con seguridad jurídica, especialmente cuando se trata de contratos de arrendamiento, en la práctica se ha comprobado que la inexistencia del documento contribuye al incremento de procesos de desalojo por ocupación precaria. Chero (2024) sostiene que las personas celebra contratos de alquiler de manera informal o sin contar con un respaldo contractual adecuado. Esta situación se agrava en un contexto socioeconómico caracterizado por altos niveles de informalidad y pobreza, pues el 25,9 % de la población peruana presenta escasos recursos económicos, lo que acentúa la precariedad de la posesión habitacional.

Desde una perspectiva más cercana, Balboa & Parodi (2022) refieren que, a partir de estudios censales realizados previamente, se advierte que la mayoría de las viviendas se encuentra ocupada y que, en términos porcentuales, alcanza el 90 %. Es decir, existe un mercado de viviendas destinadas al alquiler que, en su mayoría, se concreta de manera informal. Ello ocurre porque la celebración formal del contrato implica recurrir a la legalización de firmas o a la redacción del documento por un especialista, como un abogado, lo que genera mayores gastos que deben ser asumidos por quien solicita el alquiler. Araujo & Hernández (2021) afirman que la condición de ocupante precario se configura cuando la posesión de un inmueble carece de título legítimo o cuando el contrato de alquiler ha vencido o presenta algún defecto. Esta situación genera vulnerabilidad en los ocupantes, pese a haber habitado el inmueble durante tiempo prolongado, quedando sin protección legal, especialmente cuando se interpone un proceso de desalojo por parte de los propietarios que buscan recuperar su bien.

La Corte Suprema de Justicia de la República (2022) señala que las resoluciones y casaciones emitidas confirman que los procesos de desalojo por ocupación precaria derivan del vencimiento de contratos de arrendamiento no renovados o que no fueron formalizados conforme a ley. Ello evidencia deficiencias no solo en el contrato como tal, sino también en la limitada asesoría que reciben los arrendatarios, quienes, en muchas ocasiones, por evitar mayores gastos, prefieren celebrar acuerdos según su propio nivel de conocimiento.

La Defensoría del Pueblo (2022) señala que, en la actualidad, los procedimientos de desalojo generan afectaciones que no solo comprometen la estabilidad de las personas y sus familias, sino también su seguridad económica, educativa y social, debido a condiciones marcadas por la pobreza y la precariedad laboral. La pérdida de la vivienda puede dar lugar a situaciones forzosas que incrementan la vulnerabilidad y afectan negativamente la calidad de vida. Tumbes, pese a ser considerado un departamento pequeño, también presenta limitaciones en materia de políticas que protejan tanto a los arrendadores como a los arrendatarios.

Fernández (2021) sostiene que la mínima existencia de mecanismos eficaces de mediación o de programas de asesoría legal limita considerablemente la capacidad de gestionar los conflictos, lo que provoca que estos lleguen a instancias judiciales y generen una sobrecarga procesal. Esta situación contribuye a que la población perciba que los operadores jurídicos no satisfacen sus expectativas respecto al respeto de los derechos y principios procesales, lo que genera malestar o percepciones de injusticia. Ante ello se fijó como problema: ¿Cuál es la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025?

Desde la perspectiva teórica, el estudio contribuye a fortalecer el conocimiento jurídico de ambas variables, permitiendo que la población tenga un panorama más claro sobre esta problemática. Asimismo, la situación planteada pudo ser contrastada con los aportes doctrinarios de diversos autores y con los resultados estadísticos que se obtengan. Se precisa que, mediante la recopilación de información, el investigador pudo aportar un mayor nivel de conocimiento y favorecer una mejor comprensión.

El estudio buscó también aportar evidencia empírica en contextos donde predominan los contratos informales o en los que no se aplica una adecuada formalización.

De acuerdo con la orientación metodológica, el estudio empleó un enfoque cuantitativo, mediante el cual se buscó identificar frecuencias y porcentajes. Se empleó un cuestionario. La intención del investigador es conocer la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria. Para el procesamiento de los datos, se recurrió al programa estadístico SPSS, en el que se organizó la información y se elaboraron las tablas correspondientes. Este enfoque resultó pertinente, ya que los objetivos y problemas del estudio se encuentran orientados en esa misma línea.

Desde la perspectiva práctica, el estudio plantea que los resultados se empleen para la formulación de recomendaciones que pudieran aplicarse en el futuro. La intención fue identificar cómo inciden las características y la vigencia de los contratos. En conjunto, se generó una nueva visión conceptual sobre la problemática, en la que se pudo advertir la existencia de deficiencias contractuales, lo que permitió reducir la litigiosidad y promover una mayor seguridad contractual *Inter partes*.

El estudio se centró directamente en la estabilidad habitacional y la calidad de vida de las familias que residen en el distrito de Tumbes, pues los procesos de desalojo por ocupación precaria generan un fuerte impacto en la sociedad, más aún cuando la población se encuentra en una situación constante de vulnerabilidad económica.

El estudio aportó elementos que permitieron comprender el posible origen del conflicto, promoviendo un mayor nivel de conciencia sobre la importancia de los contratos de arrendamiento. Los procesos de desalojo por ocupación precaria generan impactos significativos en el ámbito financiero, tanto para las partes involucradas como para el propio juzgado. Además de estos gastos, también se originan pagos por honorarios y pérdidas excesivas de tiempo, lo que genera incomodidad y sobrecarga procesal.

El Estado peruano también reconoce que este tipo de procesos constituye una carga económica debido al uso de recursos administrativos del Poder Judicial, así como a la saturación de expedientes y al retraso en la resolución de otros procesos que requieren atención inmediata. Se estructuro como objetivo determinar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. ESTADO DEL ARTE

2.1.1. Contrato de arrendamiento

Chero (2024) afirma que el contrato de arrendamiento es una institución jurídica debidamente regulada por el derecho civil, mediante la cual una de las partes esta obliga a ceder el uso y goce temporal de un bien. Las partes intervinientes se denominan arrendador y arrendatario. El contrato que celebran ambas partes tiene como finalidad regular la posesión legítima y temporal del bien inmueble, lo que otorga seguridad jurídica mientras la relación contractual se mantenga vigente.

Vásquez (2021) señala que, desde un enfoque doctrinal, el contrato de arrendamiento es considerado un título posesorio válido que faculta al arrendatario a ejercer la posesión legítima del inmueble, siempre que se cumplan las condiciones pactadas, especialmente en lo referido a los plazos y al pago de la renta.

2.1.1.1 Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

En el orden constitucional peruano, el Tribunal Constitucional ha precisado que los procesos relacionados con la posesión y pérdida de la vivienda deben respetar el debido proceso, garantizando que las decisiones sean conforme a los criterios de razonabilidad, proporcionalidad y tutela jurisdiccional efectiva (Tribunal Constitucional del Perú, 2024).

Ureta (2021) refiere que, dentro del ámbito jurídico, el contrato de arrendamiento es de naturaleza consensual, bilateral, onerosa y de tracto sucesivo. Es consensual porque requiere el acuerdo o la voluntad de ambas partes; es bilateral porque genera derechos y obligaciones recíprocos; es oneroso debido a que implica una contraprestación económica; y es de tracto sucesivo, ya que sus efectos se configuran a lo largo del tiempo.

Cada una de las características mencionadas es relevante dentro de proceso debido a que se tiene que confirmar el incumplimiento previo de las obligaciones contractuales o la extinción del contrato las cuales generan consecuencias directas hacia el bien inmueble.

2.1.1.2 Elementos esenciales del contrato de arrendamiento

Dentro de los elementos del contrato se encuentran los siguientes: en primer lugar, las partes contractuales, es decir, el arrendador y el arrendatario; como objeto del contrato, el bien inmueble. Asimismo, se consideran el plazo de duración del arrendamiento y el monto y forma de pago del alquiler.

Sánchez (2021) indica que la ausencia o deficiencia de cualquiera de los elementos antes mencionados puede generar inseguridad jurídica, lo que conllevaría a conflictos posteriores, especialmente cuando se discute la legitimidad de la posesión. Esta situación puede tornar el proceso más complejo cuando la posesión ha sido ejercida de manera pacífica y respetando el derecho.

2.1.1.3 Formalidad del contrato de arrendamiento

Ureta (2021) señala que, de acuerdo con la normativa civil vigente en el país, no se exige una formalidad específica para la celebración del contrato de arrendamiento. Sin embargo, puede advertirse que, ante la falta de documentación relevante o de instrumentos que acrediten el vínculo contractual, es probable que surjan conflictos posteriores.

En épocas anteriores, bastaba con que las partes establecieran sus acuerdos de manera verbal, pues la palabra de la persona tenía mayor valor que cualquier monto dinerario; por ello, no existía desconfianza posterior, ya que, en caso de incumplimiento, era la propia sociedad la que sancionaba a la parte infractora.

Salazar (2025) señala que, en la práctica, las partes continúan celebrando acuerdos verbales o informales; sin embargo, en muchos casos se genera desánimo, lo que conduce al incumplimiento de lo pactado y obliga a las partes a recurrir a otras instancias. Es decir, el conflicto no solo se origina por el incumplimiento, sino también por la falta de seguridad jurídica inicial que debió establecerse durante la celebración del acuerdo.

Asimismo, resulta comprensible que, si la población percibe que la normativa no exige una formalidad específica, opte por no cumplirla, especialmente cuando implica asumir gastos administrativos. Ruiz (2019) señala, por lo tanto, que muchos conflictos judiciales podrían haberse evitado; sin embargo, al no haberse previsto o recopilado la documentación necesaria, se genera que cada parte procesal adopte su propia postura y considere tener la razón, aprovechando determinadas circunstancias para obtener una mayor ventaja jurídica.

2.1.1.4 Extinción del contrato de arrendamiento

Orihuela (2022) señala que, a partir de sus estudios, se ha concluido que el contrato de arrendamiento puede extinguirse por diversas causas, entre ellas: el vencimiento del plazo inicialmente pactado, el incumplimiento de las obligaciones y derechos contractuales, así como la resolución por mutuo acuerdo de las partes o por causas previstas por ley. Al configurarse la extinción, el arrendatario pierde el título que justifica la posesión; por ello, puede presumirse la existencia de ocupación precaria si permanece en el inmueble.

En concordancia con la jurisprudencia suprema, se ha establecido que la extinción del título posesorio como ocurre con el vencimiento del contrato de arrendamiento o la pérdida de su eficacia jurídica convierte la permanencia del ocupante en carente de sustento legal, configurándose la ocupación precaria y habilitando el ejercicio de la acción de desalojo (Corte Suprema de Justicia de la República, 2023).

2.1.1.5 Dimensiones

Esta variable se encuentra distribuida en dos dimensiones. La primera, denominada características formales del contrato, está compuesta por cuatro indicadores: existencia del contrato, tipo de contrato (escrito o verbal), formalización legal del contrato e identificación de las partes. La segunda denominada: condiciones contractuales, está conformada por tres indicadores: claridad de las cláusulas, determinación del plazo contractual y existencia o ausencia de contrato.

2.1.1.6 Teorias

Mamani (2023) postula que la teoría del título posesorio respalda ampliamente esta variable, pues se desarrolla dentro del derecho civil y mantiene una estrecha vinculación con la doctrina peruana. Asimismo, sostiene que la posesión puede ejercerse con o sin título; sin embargo, cuando existe un título válido, debe reconocerse la legitimidad de la posesión. Conforme a lo establecido en el artículo 1666 del Código Civil, el arrendamiento constituye una relación contractual mediante la cual el propietario o arrendador concede temporalmente el uso de un bien al arrendatario, a cambio del pago de una renta convenida. Por consiguiente, la existencia de un contrato de arrendamiento representa un título jurídico que justifica y ampara la posesión del arrendatario durante su vigencia. Esta teoría se vincula estrechamente con la variable en aspectos como la validez, vigencia y acreditación del contrato, pues estos elementos son determinantes para diferenciar la posesión legítima de aquella que carece de título. De ahí la importancia de que todos los elementos sean evaluados correctamente, ya que de ello depende la conservación y permanencia del título.

2.1.2 Procesos de desalojo por ocupación precaria

2.1.2.1 Ocupación precaria

Fernández (2021) señala que la ocupación precaria se configura cuando hay posesión de un inmueble sin título legítimo o cuando el título que sustenta su posesión ha fenecido.

El ocupante precario no tiene derecho a continuar ejerciendo la posesión, lo que permite que el propietario o poseedor legítimo solicite judicialmente su restitución. Desde la perspectiva jurídica y conforme a la normativa vigente, el proceso debe resolverse mediante una evaluación exhaustiva de los argumentos de ambas partes y de acuerdo con el criterio del juez competente. En la jurisprudencia nacional, la Corte Suprema ha precisado que la ocupación precaria se configura cuando una no tiene un título que justifique su posesión o cuando el título de sustento ha perdido eficacia jurídica, lo que habilita al titular del bien a solicitar su restitución mediante el proceso de desalojo correspondiente (Corte Suprema de Justicia de la República, 2022). Por su parte, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2023), a través de una de sus publicaciones, señala que la ocupación precaria se configura cuando una persona posee un inmueble sin la existencia de un título legítimo. Esta precisión resulta necesaria, ya que permite delimitar el supuesto fáctico y jurídico en un proceso de desalojo en el que se busca la restitución del bien.

2.1.2.2 Naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupación precaria

Orihuela (2022) afirma que el desalojo es un proceso judicial de naturaleza restitutoria cuya finalidad es recuperar la posesión del bien inmueble a favor del titular reconocido por el Derecho. No busca resolver conflictos complejos de propiedad, sino determinar la inexistencia o extinción del título posesorio del ocupante. La Defensoría del Pueblo (2024) advierte que, al recurrir al Poder Judicial, no solo se inicia un proceso, sino que las partes también se someten a que la decisión que el juez adopte pueda o no beneficiarlas plenamente, ya que ello dependerá de los medios probatorios que se presenten.

2.1.2.3 Elementos del proceso de desalojo por ocupación precaria

Balboa & Parodi (2022), mediante su investigación, señalan que, para que se configure la procedencia del desalojo, deben concurrir previamente determinados elementos esenciales, entre ellos: la acreditación del derecho de propiedad o de la posesión legítima; la ocupación actual del inmueble por parte del demandado; y la inexistencia, invalidez o extinción del título que justifica la posesión del demandado.

2.1.2.4 Consecuencias jurídicas y sociales del desalojo por ocupación precaria

Naciones Unidas (2022), mediante sus publicaciones, ha señalado que todo proceso judicial, incluso antes de ser interpuesto, genera consecuencias jurídicas. En el caso del proceso de desalojo, se advierte que sus efectos se manifiestan en el ámbito jurídico y social, pues en la mayoría de los casos se produce la restitución forzosa del inmueble, lo que afecta la estabilidad del ocupante y de su familia, además de generar gastos económicos y pérdida de tiempo.

Por ello, Mamani (2023) reconoce la importancia de analizar las causas que originan estos procesos, especialmente en lo referido a la gestión y formalización de los contratos de arrendamiento.

2.1.2.5 Dimensiones

Esta variable se encuentra distribuida por dos dimensiones, la primera desarrollo del proceso judicial que contiene tres indicadores: claridad de las cláusulas, determinación del plazo contractual y existencia o ausencia de contrato. La segunda dimensión contiene dos indicadores denominados: valoración del contrato como medio probatorio y resultados del proceso de desalojo.

2.1.2.6 Teorias

Ruiz (2019) refiere que la teoría del proceso restitutorio se vincula con el proceso de desalojo por ocupación precaria, puesto que ambos tienen como finalidad la restitución del bien, más allá de la discusión sobre los derechos de propiedad. Esta teoría permite que el juez resuelva el conflicto no solo pronunciándose sobre la titularidad del dominio, sino también verificando la inexistencia o extinción del título posesorio.

2.1.2.7 Relación entre contrato de arrendamiento y ocupación precaria

La relación existente se pone de manifiesto cuando el arrendatario está en el inmueble aun cuando el contrato carece de validez. Es decir, el contrato de arrendamiento deja de constituir un título posesorio válido, lo que habilita al propietario a iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria.

2.2 ANTECEDENTES

2.2.1 ANTECEDENTES INTERNACIONALES

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2022) tuvo como objetivo analizar el acceso a la vivienda. La metodología empleada se desarrolló bajo un enfoque analítico, y los resultados evidencian que el acceso al alquiler formal es altamente limitado, especialmente en los sectores vulnerables. Asimismo, se identificó que estas deficiencias influyen en el aumento de conflictos por posesión y desalojo. En conjunto, se concluye que la desigualdad estructural debilita el sistema, generando ocupación precaria recurrente e incrementando la necesidad de crear políticas que garanticen el acceso equitativo a la vivienda.

Las Naciones Unidas - Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos (2021) tuvo como objetivo desarrollar el contenido del derecho a la vivienda. La metodología empleada fue analítica, basada en el estudio de la jurisprudencia y de los estándares internacionales. Los resultados indican que el respeto al derecho a la vivienda requiere seguridad jurídica, accesibilidad económica y protección frente a desalojos arbitrarios. Se concluye que el Estado debe asumir obligaciones claras para reducir los niveles de inseguridad habitacional y evitar la generación de conflictos posteriores.

Las Naciones Unidas – Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos (2021) también analizó los desalojos forzosos y su impacto en los derechos humanos. La metodología se estructuró sobre un análisis doctrinal y normativo. Los resultados muestran que, en diversos contextos, se ejecutan desalojos sin garantías procesales suficientes, lo que vulnera derechos fundamentales como la vivienda y la dignidad humana. El informe concluye que los desalojos deben aplicarse como una medida excepcional, a fin de evitar la vulneración de derechos.

2.1.3 ANTECEDENTES NACIONALES

Ureta (2021), a través de su estudio, tuvo como objetivo analizar la eficacia del Decreto Legislativo N° 1177. La metodología empleada consistió en un análisis normativo y en el estudio exhaustivo de la norma. Los resultados indican que la disposición legal ha fomentado la formalización del arrendamiento de vivienda; sin embargo, su impacto se ha visto limitado por barreras sociales y por el escaso nivel de conocimiento de los usuarios. Se concluye en que la norma promueve la formalidad del arrendamiento y ha generado ciertos avances, aunque no alcanza el impacto total esperado, especialmente porque no toda la población accede a su conocimiento ni a sus beneficios.

Mamani (2023), empleó como objetivo analizar la relación existente entre el desalojo por ocupación precaria y las dinámicas familiares. La metodología combinó un enfoque analítico y fenomenológico, con la participación directa de la población para la aplicación del instrumento. Los resultados evidencian que los procesos de desalojo generan conflictos complejos en las familias y, en algunos casos, vulneraciones de derechos patrimoniales y personales, lo que dificulta la aplicación uniforme de la norma vigente. Se concluye que el desalojo por ocupación precaria presenta particularidades jurídicas que generan diversas interpretaciones y, en consecuencia, afectaciones desproporcionadas.

Orihuela (2022), empleó como objetivo analizar los procesos de desalojo derivados del vencimiento del contrato de arrendamiento. La metodología se sustentó en el análisis jurisprudencial y en la revisión de expedientes judiciales sobre procesos de desalojo. Los resultados muestran una influencia determinante de los criterios jurisprudenciales del IV Pleno Casatorio, confirmando su relevancia en las decisiones judiciales. Se concluye que la interpretación jurisprudencial constituye un factor esencial para el logro de seguridad jurídica.

2.1.4 ANTECEDENTES LOCALES

Franco (2024) tuvo como objetivo analizar la percepción de la comunidad jurídica sobre la efectividad y equidad de los procesos de desalojo por ocupación precaria. Se empleó el enfoque cualitativo y se aplicaron entrevistas en profundidad. Los resultados indican la existencia de falta de uniformidad en los criterios judiciales, así como limitaciones de recursos institucionales, lo que incrementa la necesidad de reformas orientadas a garantizar procesos más equitativos. Se concluye que los procesos de desalojo requieren mejoras tanto normativas como institucionales, a fin de fortalecer la equidad y la eficacia en su aplicación.

III. METODOLOGÍA

3.1. TIPO DE ESTUDIO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Tipo de investigación

En concordancia con lo señalado por Abreu (2014), el tipo de estudio que se emplee debe ser coherente con la investigación y con la forma en que se estructure la recopilación de información. En ese sentido, el estudio adoptó un tipo descriptivo, ya que la finalidad fue describir las características y la relación entre las variables, así como el comportamiento del fenómeno de estudio.

Se hace hincapié en que, cuando el estudio presenta objetivos claramente definidos y una problemática identificada, resulta más sencillo organizar la base teórica y construir un marco teórico sólido y con respaldo científico.

En el mismo sentido, y coincidiendo con lo referido por Behar (2008), el estudio fue de enfoque cuantitativo, puesto que el investigador busca obtener resultados numéricos y estadísticos mediante la aplicación de un cuestionario que orientó las respuestas de la población, brindándole cinco opciones entre las cuales podrá elegir una.

Diseño de investigación

Los estudios de naturaleza jurídica se caracterizan por no tener la intención de alterar los resultados ni modificar la realidad observada. Metodológicamente, corresponden a aquellos que no buscan modificar la realidad existente ni obtener datos fuera de los límites científicos. Por ello, el estudio adoptó un diseño no experimental, pues no se manipularon las variables, por el contrario, observaron los fenómenos dentro de su contexto natural. Al respecto, Arias & Vásquez (2022) sostienen que, cuando no se pretende alterar la realidad observada, resulta idóneo emplear este diseño.

3.2. POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO

Población

Hernández (2018) sostiene que, sin la existencia de una población definida, no podría realizarse ningún tipo de investigación, por lo que esta constituye un elemento esencial. Es reconocida también como un conjunto de sujetos que comparten características similares, lo que permite conocer con mayor precisión la percepción de la problemática estudiada.

En ese sentido, el estudio fijó como población a los abogados adscritos del Ilustre Colegio de Abogados de Tumbes (ICAT), debido a que se encuentran directamente vinculados con esta problemática y cuentan con mayor conocimiento sobre ella, lo cual resulta beneficioso para el desarrollo de la investigación.

Muestra

Es una parte reducida de la población total obtenida mediante el proceso de muestreo. A partir de la cantidad seleccionada, fue posible obtener respuestas pertinentes para el estudio. Esta selección responde a criterios metodológicos que consideran dicha cantidad suficiente para contribuir al desarrollo de la investigación.

Behar (2008) señala que actualmente existen diversas formas de selección de la muestra; sin embargo, es fundamental que esta elección sea coherente con la problemática y con los objetivos planteados, pues de lo contrario se generan inconsistencias que se reflejan en las conclusiones. En ese sentido, el estudio contó con un total de 100 abogados miembros del colegio mencionado.

Muestreo

Fue no probabilístico de tipo intencional, ya que no se buscó realizar una selección aleatoria de la población, sino verificar que cada participante cumpla con los criterios establecidos y tenga disposición para contribuir al estudio.

Por ello, previamente se informó a los participantes sobre la finalidad de la investigación y, si cuentan con conocimiento del tema y aceptan participar, serán incluidos en el estudio.

3.3. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Criterios de Inclusión

Abogados miembros del ICAT con conocimiento de la problemática.

Abogados miembros del ICAT con intención de participar.

Abogados miembros del ICAT con disponibilidad de tiempo para el llenado del cuestionario.

Criterios de Exclusión

Abogados miembros del ICAT que no cuenten con conocimiento de la problemática.

Abogados miembros del ICAT sin intención ni ánimos de participar.

Abogados miembros del ICAT sin disponibilidad de tiempo para el llenado del cuestionario.

3.4. MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO

Métodos

El estudio planteó la formulación de hipótesis; por tanto fue hipotético-deductivo, mediante el cual se formularon proposiciones iniciales que, a través del análisis de los resultados, se aceptaron o rechazaron, permitiendo determinar la validez de las hipótesis planteadas.

Técnica

De acuerdo con el enfoque seleccionado, existen técnicas apropiadas para la obtención de resultados. En la investigación, la técnica más adecuada es la encuesta. Vizcaíno y Maldonado (2023) señalan que la encuesta consiste en indagar una problemática mediante la formulación de preguntas, siendo una de las técnicas más utilizadas por su capacidad para obtener información cuantificable con precisión estadística.

Instrumento

En concordancia con la técnica en mención Medina & Castillo (2023) refieren que el instrumento adecuado es el cuestionario, reconocido como una herramienta compuesta por varias interrogantes con una sola opción de respuestas, construidas bajo la escala de medición de Likert.

A través de este instrumento se obtuvieron resultados expresados en frecuencias y porcentajes, que permitieron construir una base de datos para su posterior codificación.

3.5. ANÁLISIS DE DATOS

Luego de la estructuración de objetivos y la metodología, se procedió a la elaboración del instrumento. Tras la aprobación del proyecto, se inició la etapa de ejecución, que consistió en la aplicación del cuestionario a la población seleccionada.

Los resultados obtenidos fueron ingresados a una hoja de cálculo de Excel y posteriormente codificados para su ingreso al programa estadístico SPSS. Una vez procesados los datos, se generaron las tablas correspondientes, luego se procedió a su interpretación, discusión y formulación de conclusiones y recomendaciones.

3.6. ANÁLISIS DE CONFIABILIDAD

Se aplicó el coeficiente Alfa de Cronbach. Para su cálculo, se utilizaron las primeras veinte respuestas obtenidas en la aplicación del cuestionario.

El valor obtenido superó el nivel de 0,7, lo que indicó una adecuada consistencia interna del instrumento, siendo su resultado 0.84 de coeficiente. Para el análisis de la relación, se empleó el coeficiente Rho de Spearman.

3.7. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN

Variable independiente: Contrato de arrendamiento (v1)

Definición conceptual: Es un acuerdo jurídico a través del cual una parte cede a otra el uso y goce temporal de un bien, a cambio de una renta determinada, generando derechos y obligaciones recíprocas entre las partes (Ureta,2021)

Definición operacional: La primera variable se encuentra distribuida en dos dimensiones, la primera se encuentra conformada por cuatro indicadores, la segunda dimensión contiene tres indicadores.

Variable dependiente: Procesos de desalojo por ocupación precaria (v2)

Definición conceptual: Es el mecanismo judicial destinado para restituir la posesión de un inmueble al propietario cuando quien lo ocupa carece de título válido o ha perdido el derecho que justificaba su posesión (Sánchez, 2021)

Definición operacional: La segunda variable se encuentra distribuida en dos dimensiones, la primera dimensión contiene tres indicadores y la segunda dimensión contiene dos indicadores.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Resultados

En relación con el objetivo general sobre determinar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Tabla 1.

Rho de Pearson		
		Ocupación precaria
Contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo	r	0.203*
	p-valor	0.001

Nota. Incidencia.

Luego del análisis de correlación se evidenció un coeficiente de correlación de Pearson de r = 0.203, lo que evidencia una relación positiva de baja intensidad entre ambas variables.

Respecto al p-valor = 0.001 es menor al nivel de significancia establecido de 0.05 lo que confirma que relación es estadísticamente significativa.

A través de estos resultados se confirma la incidencia, si bien la fuerza de la relación es baja hay significancia estadística, es decir se acepta la hipótesis y se rechaza la nula.

Respecto al primer objetivo específico referido a determinar la incidencia de las características formales de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Tabla 2.

Rho de Pearson		
		Ocupación precaria
Características formales de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo	r	0.204*
	p-valor	0.002

Nota. Incidencia.

De acuerdo con los datos obtenidos mediante el coeficiente de correlación de Pearson de r = 0.204 se confirma que existe una relación positiva, pero de baja intensidad. En relación con él se confirma una relación estadísticamente significativa.

En relación con el segundo objetivo específico sobre determinar la incidencia de las condiciones contractuales del arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Tabla 3.

Rho de Pearson		
		Ocupación precaria
Condiciones contractuales del arrendamiento en los procesos de desalojo	R	0.204*
	p-valor	0.004

Nota. Incidencia.

Se evidencia un coeficiente de correlación de Pearson de r = 0.204, lo que evidencia una relación positiva de baja intensidad. Asimismo, el p-valor = 0.004, al ser menor al nivel de significancia establecido, confirma que la relación es significativa.

Respecto al tercer objetivo específico sobre determinar la incidencia de la existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Tabla 4.

Rho de Pearson		
		Ocupación precaria
Existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento en los procesos de desalojo	r	0.202*
	p-valor	0.004

Nota. Incidencia.

Se visualiza el resultado de correlación de Pearson de r = 0.202, es decir una relación positiva de baja intensidad. El p-valor = 0.004, por ende, la relación es estadísticamente significativa.

4.2 Discusión

En relación con el objetivo general sobre determinar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Si bien el coeficiente de correlación evidencia una incidencia moderada, el nivel de significancia confirma que los contratos de arrendamientos son considerados como elementos jurídicos ampliamente vinculados con la configuración de ocupación precaria en los procesos de desalojo. Con ello se confirma que tanto la existencia, vigencia y contenido del contrato son aspectos fundamentales a través de los cuales se puede establecer si una persona posee un inmueble y este goza del título valido o su permanencia carece de sustento legal.

Los porcentajes guardan amplia similitud con lo obtenido por el autor Franco (2024) quien señala que los operadores jurídicos consideran que el contrato de arrendamiento es un medio probatorio a través del cual se logra determinar que existe derecho posesorio legitimo. Además, advierte que los conflictos judiciales en materia de ocupación precaria nacen ante la incertidumbre de la vigencia y/o extinción de un contrato de arrendamiento, ello genera diversas posturas en las partes intervinientes.

Con ello se confirma que el contrato de arrendamiento como tal es un referencia esencial a través del cual se puede diferenciar la posesión legítima de una ocupación precaria.

Por otro lado, Fernández (2021) señala que 64 % de la población refiere que gran parte de la existencia de controversias nace por la interpretación del contrato de arrendamiento más aun cuando la discusión se centra en la subsistencia o extinción del título posesorio, el auto desarrollo el análisis desde el análisis de la desnaturalización del proceso y en concordancia con el IV Pleno Casatorio Civil. Por ende, advierte que contrato deja de ser percibido como un documento privado convirtiéndose en un elemento fundamental en el que se determina la procedencia o improcedencia del desalojo.

Asimismo, hay concordancia con el autor Mamani (2023), quien refiere que 43 % de los participantes considera que la ocupación precaria no depende de la inexistencia de un contrato de arrendamiento, sino más bien de la pérdida de eficacia jurídica del título que inició la posesión legítima. Concluyo en que la condición de ocupante precario puede producirse cuando el contrato vence, es resuelto válidamente o desaparece el fundamento jurídico que autorizaba la posesión del inmueble. Ello es concordante con los resultados puesto que ratifica que el contrato es fundamental en un proceso de desalojo.

Desde una postura doctrinal, Sánchez (2021) refiere que el proceso de desalojo por ocupación precaria debería estar orientado a la verificación de si el demandado conserva un título que legitime la posesión del bien inmueble, pues únicamente la pérdida o inexistencia de dicho título permite configurar jurídicamente la precariedad. Salazar (2025) por su parte hace hincapié a la protección constitucional que resalta la importancia del respeto por el derecho de propiedad en donde se desarrollen de forma simultánea el debido proceso y la valoración integral de cada uno de los medios probatorios. Desde este enfoque ambos autores reafirman su respaldo y congruencia con los porcentajes hallados y refieren que queda evidenciado la incidencia del contrato y su trascendencia en el ámbito procesal en donde se convierte en un mecanismo de protección en el derecho de propiedad.

Se precisa que ante la obtención de baja intensidad de la correlación ello no disminuye la importancia de los contratos y procesos de desalojo. Por el contrario, pone en evidencia que la ocupación precaria es un fenómeno complejo en donde hay intervención de diversos factores adicionales en donde se incluye la interpretación jurisprudencial.

Determinar la incidencia de las características formales de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

En concordancia con Araujo y Hernández (2021), determinaron que 81% percibe que actualmente se ha modificado la concepción del ocupante precario debido a que se tiene que acreditar ante el juez la existencia del título posesorio y eficacia de este. Ello quiere decir que cada formalidad del contrato es un criterio esencial que permite que se determine si la posesión está respaldada por el derecho vigente, coincidiendo con los porcentajes hallados.

Orihuela (2022) en su estudio determinó que cuando los contratos de arrendamiento son elaborados de forma correcta disminuyen de forma significativa (69 %) las probabilidad de que se inicien conflictos judiciales, pues mientras las cláusulas se encuentren redactadas de forma clara y concisa es muy fácil determinar cuáles son los derechos y obligaciones que deben cumplir cada una de las partes.

Fernández (2021) refiere que 39 % de los participantes refiere que una de las principales causas de la desnaturalización del desalojo recae en la incorrecta valoración de los contratos por parte s los órganos judiciales. Ante una evaluación de requisitos formales ineficiente existen probabilidades de que se aumente los índices de incertidumbre jurídica y la prolongación innecesario de procesos judiciales, situación que afecta fuertemente al ocupante como al propietario. La Defensoría del Pueblo (2022) refiere mediante sus publicaciones que cuando se brinda una regulación documental en los actos de arrendamiento aportan a la disminución de conflictos por ocupación precaria y ello favorece la protección tanto del derecho de propiedad como a una vivienda idónea.

Dentro de la práctica judicial nacional, los conflictos nacen debido a contratos vencidos, incompletos, verbales o que carecen de formalización de acuerdo con ley, siendo necesario que se promueva la cultura en materia contractual para que se eviten los conflictos sobre ocupación precaria.

Determinar la incidencia de las condiciones contractuales del arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Se evidencia que las obligaciones, derechos, plazos y demás condiciones pactadas entre arrendador y arrendatario son aspectos esenciales a través de los cuales se puede determinar la continuidad o extinción del derecho de posesión.

Desde la perspectiva de Ureta (2021) afirma que en su investigación un 37 % de los participantes determinaron que la eficiencia del régimen que protege el arrendamiento depende de la idónea regulación de las condiciones que contiene el contrato ya que a través de ello se logra la disminución de la informalidad y además se brinda más protección al propietario. Es decir, a más obligaciones existan en el contrato menores serán las probabilidades de que se generen conflictos sobre ocupación precaria. Por lo tanto, si la tramitación y procedimiento no presenta vicios o vacíos es probable que los resultados sean siempre positivos.

Balboa y Parodi (2022) señalaron que 43 % de los participantes advierten que los procesos de desalojo provienen de conflictos por incumplimiento de las condiciones que previamente se pactan en el contrato de arrendamiento o en ocasiones es el arrendatario quien cambia las cláusulas de forma verbal y exige su cumplimiento ocasionando que el arrendador se sienta incómodo y en ocasiones por necesidad acceda al cumplimiento de estas peticiones no incluidas formalmente en el contrato.

68 % hace hincapié a la incertidumbre que se originan ante el vencimiento del plazo, obligaciones económicas y en ocasiones cláusulas resolutorias que generan que haya interpretaciones contradictorias en los procesos judiciales, siendo coincidente con lo hallado previamente en el estudio.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2023) resalta que la figura del “alquiler” impide la formalización de relaciones contractuales y ello genera aproximadamente 81 % de incertidumbre en los ciudadanos. CEPAL (2022) resalta que esta informalidad aumenta los conflictos de vivienda en América Latina sobre todo en procesos donde se busca recuperar bienes inmuebles.

Ureta (2021) refiere que las cláusulas que se establecen requieren el debido estudio y cuidado, 69 % de los encuestados afirman que los errores en su mayoría no son redactados de forma adecuada y por ello resultan ambiguas y en el futuro son la causa de los conflictos que llegan a instancias judiciales.

Determinar la incidencia de la existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.

Si bien el coeficiente obtenido advierte una intensidad baja, la significancia estadística confirma que tanto la existencia o la ausencia del contrato se posicionan como elementos determinantes dentro de la condición jurídica del ocupante.

Chero (2024) señala que 71 % de su población señaló que la inexistencia de un contrato de arrendamiento previo es una de las causas principales de ocupación precaria y en consecuencia ello afecta el derecho a la propiedad y también a la dignidad de las personas que se encuentran inmersas en estos procesos. El autor resalta además que cuando hay ausencia de título se aumentan las situaciones de controversia que no solo afectan a las partes sino también a la sociedad, debido a que pese al trascurso de los años aún no se han podido erradicar aspectos negativos en materia de restitución del bien inmueble.

Salazar (2025) sostiene que la protección jurídica de la propiedad exige la verificación previa de la existencia del título posesorio antes de que se ordene el desalojo del ocupante. Precisa además que la sola permanencia física en el inmueble no convierte automáticamente al poseedor en precario, siendo indispensable analizar la vigencia o extinción del contrato que sustentó originalmente la posesión.

La Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2022) en sus publicaciones sostiene que los desalojos deben ejecutarse respetando plenamente los derechos humanos, específicamente a una vivienda digna y adecuada. Por lo tanto, la inexistencia del contrato no exime al Estado de garantizar procedimientos judiciales respetuosos de las garantías procesales. Resaltando así el respaldo para con los resultados obtenidos y advirtiendo que gozan de coherencia y congruencia.

V. CONCLUSIONES

Primera. Se determinó que los contratos de arrendamiento inciden de manera positiva y significativa en los procesos de desalojo por ocupación precaria (r = 0.203; p = 0.001). Con ellos se confirma que los contratos de arrendamiento constituyen un elemento jurídico relevante para determinar la causal de precario en su condición de demandado.

Segunda. Se determinó que las cláusulas de los contratos de arrendamiento inciden de manera positiva y significativa en los procesos de desalojo por ocupación precaria (r=0.204; p=0.002). Con ello se confirma que las cláusulas del contrato de arrendamiento fortalecen la seguridad jurídica y contribuyen a una adecuada resolución de conflictos.

Tercera. Se determinó que las condiciones contractuales del arrendamiento inciden de manera positiva y significativa en los procesos de desalojo por ocupación precaria (r = 0.204; p = 0.004). Con ello se confirma que las condiciones contractuales referidas a las obligaciones, plazos y causales de resolución permiten establecer la condición de precario del demandado.

Cuarta. Se determinó que la inexistencia del contrato de arrendamiento incide de manera positiva y significativa en los procesos de desalojo por ocupación precaria en favor del demandado (r = 0.202; p = 0.004); siendo este el medio probatorio fundamental para la decisión del juez al momento de sentenciar.

VI. RECOMENDACIONES

Primera. Recomendar al Colegio de Abogados de Tumbes, promover jornadas de capacitación a sus colegiados sobre la aplicación de la jurisprudencia actual, especialmente el pleno casatorio IV.

Segunda. A la Facultad de Derecho y Ciencia Política y a los docentes que imparten asignaturas vinculadas al Derecho de Contratos, se les recomienda fortalecer la formación práctica de los estudiantes en la elaboración y redacción de contratos de arrendamiento, incidiendo en la adecuada determinación de sus cláusulas, plazos, obligaciones y causales de resolución, con la finalidad de prevenir futuras controversias y brindar mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios.

Tercera. A los profesionales del derecho que asesoran en la celebración de contratos de arrendamiento, se les recomienda prever cláusulas claras y precisas que protejan los derechos y obligaciones de ambas partes, especialmente respecto al vencimiento del contrato, estableciendo plazos para la entrega del bien inmueble, así como las penalidades correspondientes.

Cuarta. A los arrendadores y arrendatarios del distrito de Tumbes, se les recomienda celebrar el contrato de arrendamiento asesorados por un profesional especializado, para garantizar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento.

VII.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abreu, J. L. (2014). El Método de la Investigación. Daena: International Journal of Good Conscience, 9(3), 195–204.

Araujo Mar, M. J., & Hernández Vásquez, R. A. (2021). Análisis del IV Pleno Casatorio Civil y la concepción del ocupante precario en Lima Metropolitana. In Repositorio Institucional - UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/65091

Arias, J., Holgado, J., Tafur, T., & Vásquez, M. (2022). *Metodología de la investigación: El método ARIAS para realizar un proyecto de tesis*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología INUDI Perú S.A.C.

Balboa Rivera, B. J., & Parodi de la Torre, O. L. (2022). Contravención de los plazos procesales en desalojo express en el Juzgado de Paz Letrado de Surco, 2021.

Behar, R. D. S. (2008). *Metodología de la investigación*. Editorial Shalom.

Chero Hijar, J. L. (2024). *El desalojo por ocupante precario y su repercusión con la dignidad humana en el Distrito Judicial de Huaura 2023* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio institucional. https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/10474

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2022). *Acceso a la vivienda, alquiler y desigualdad urbana en América Latina*. CEPAL. https://www.cepal.org/es/publicaciones

Corte Suprema de Justicia de la República. (2022). *Casación N° 1544-2020-Ventanilla: Desalojo por ocupación precaria*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/02/Casacion-1544-2020-Ventanilla-LPDerecho.pdf

Corte Suprema de Justicia de la República. (2022). *Casación N° 3332-2019-Ica: Desalojo por ocupación precaria*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/02/Casacion-3332-2019-Ica-LPDerecho.pdf

Corte Suprema de Justicia de la República. (2023). *Casación N° 133-2017-La Libertad: Extinción del título posesorio*. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/10/Casacion-133-2017-La-Libertad-LPDerecho.pdf

Defensoría del Pueblo. (2022). *Desalojos, ocupación precaria y derecho a la vivienda adecuada*. https://www.defensoria.gob.pe/documentos/

Defensoría del Pueblo. (2024). *Conflictos sociales vinculados a la tenencia de vivienda*. https://www.defensoria.gob.pe/documentos/

Franco Niño, G. A. (2024). *Apreciación de la comunidad jurídica sobre el desalojo de ocupación precaria, Tumbes 2023* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Tumbes]. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Tumbes. https://repositorio.untumbes.edu.pe/server/api/core/bitstreams/a195d07b-7743-4f91-a461-406477ed362b/content

Fernández Mendoza, I. N. (2021). Desnaturalización del proceso de desalojo por ocupación precaria. Análisis de criterios jurisprudenciales adoptados a partir del IV Pleno Casatorio Civil. In Repositorio Institucional - UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/65823

Garcilaso de la Vega Rosado, M. A. (2019). Las consecuencias jurídicas del Delito de Usurpación de inmuebles en el Distrito Judicial de Ventanilla, 2018. In Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/27272

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación: Rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2024). *Condiciones de vida en el Perú: Resultados del I trimestre 2024*. INEI. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/boletin_condiciones_de_vida_it2024.pdf

Mamani Vizcarra, J. (2023). *El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima Metropolitana* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/2298

Medina, M., Rojas, R., Bustamante, W., Loaiza, R., Martel, C., & Castillo, R. (2023). *Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación* (Vol. 1, pp. 1–60). INUDI. https://doi.org/10.35622/inudi.b.080

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2023). *Informe sobre el mercado de alquiler de vivienda en el Perú*. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones

Naciones Unidas – Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (2021). *The right to adequate housing*. OHCHR. https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing

Naciones Unidas – Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (2022). *Forced evictions and human rights*. OHCHR. https://www.ohchr.org/en/documents

Orihuela Munive, W. M. (2022). *Los procesos de desalojo por vecinimiento del contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú a la luz del IV PLENO CASATORIO – LIMA – 2016-2018* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal]. https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/6445

Ruiz Gutiérrez, J. R. (2019). La posesión precaria como bien jurídico tutelado en el delito de usurpación de bienes inmuebles en el distrito judicial de Lima Norte 2018. In Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/29505

Salazar, E. A. (2025). *La protección jurídica de la propiedad frente a la ocupación precaria en la Casación N° 3261 - 2022* [Trabajo de investigación, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/688017

Sánchez Medina, J. E. (2021). Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia. *Revista Jurídica LibreJur*, 3(1), 45–62. https://librejur.info/index.php/revistajuridica/article/view/29

Tribunal Constitucional del Perú. (2024). *Expediente N° 02145-2022-AA/TC: Derecho a la vivienda y debido proceso*. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/02145-2022-AA.pdf

Ureta Escobedo, P. H. (2021). *Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 en la promoción del arrendamiento de vivienda* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Santa María]. https://repositorio.ucsm.edu.pe/items/cdcb4055-3b7e-4574-8381-372e0eadbcfe

Vásquez Ruiz, L. I. (2021). Procedimiento especial de desalojo notarial regulado por la ley N° 30933 constituye una vía más idónea que el proceso de desalojo en sede judicial, Trujillo- 2020. In Repositorio Institucional - UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/72126

Vizcaíno Zúñiga, P. I., Cedeño Cedeño, R. J., & Maldonado Palacios, I. A. (2023). Metodología de la investigación científica: Guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723–9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

Título: Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVO GENERAL	VARIABLES	METODOLOGÍA
¿Cuál es la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025?	**H1:** Los contratos de arrendamiento si inciden significativamente en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025. **H0:** Los contratos de arrendamiento no inciden significativamente en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	Determinar la incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	**V.1: contrato de arrendamiento**	**Método de investigación:** Hipotético - deductivo **Enfoque de la Investigación:** Cuantitativo **Tipo de investigación:** Básica **Diseño:** No experimental – transversal descriptivo.
Problemas Específicos	**Hipótesis Específicas**	**Objetivos específicos**		
P.E.1: ¿Cuál es la incidencia de las características formales de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025?	**H.E.1:** Las características formales de los contratos de arrendamiento inciden significativamente en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	Determinar la incidencia de las características formales de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.		**Muestra:** 100 agremiados miembros del Ilustre Colegio de Abogados de Tumbes. **Muestreo:** No probabilístico tipo intencional
P.E.2: ¿Cuál es la incidencia de las condiciones contractuales del arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025?	**H.E.2:** Las condiciones contractuales del arrendamiento inciden significativamente en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	Determinar la incidencia de las condiciones contractuales del arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	**V.2: Procesos de desalojo por ocupación precaria**	
P.E.3: ¿Cuál es la incidencia de la existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025?	**H.E.3:** La existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento incide significativamente en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.	Determinar la incidencia de la existencia o inexistencia del contrato de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025.		

Fuente: Las autoras.

Anexo 2: Operacionalización de variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	ITEMS	ESCALA DE MEDICIÓN
Variable: contrato de arrendamiento	Es un acuerdo jurídico mediante el cual una parte (arrendador) cede a otra (arrendatario) el uso y goce temporal de un bien, a cambio de una renta determinada, generando derechos y obligaciones recíprocas entre las partes.	La primera variable se encuentra distribuida en dos dimensiones, la primera se encuentra conformada por cuatro indicadores, la segunda dimensión contiene tres indicadores.	Características formales del contrato	Existencia del contrato	Escala de Likert: de 5 puntos (-2 a 2)
				Tipo de contrato (escrito o verbal)	
				Formalización legal del contrato	
				identificación de las partes	
			Condiciones contractuales	Claridad de las cláusulas	
				Determinación del plazo contractual	
				Existencia o ausencia de contrato	
Variable dependiente: Procesos de desalojo por ocupación precaria	Es el mecanismo judicial destinado para restituir la posesión de un inmueble al propietario cuando quien lo ocupa carece de título válido o ha perdido el derecho que justificaba su posesión.	La segunda variable se encuentra distribuida en dos dimensiones, la primera dimensión contiene tres indicadores y la segunda dimensión contiene dos indicadores.	Desarrollo del proceso judicial	Influencia del contrato en el proceso	
				Duración del proceso judicial	
				Existencia de controversias procesales	
			Resultado del proceso	Valoración del contrato como medio probatorio	
				Resultados del proceso de desalojo	

Fuente: Las autoras

Anexo 3: Cuestionario

Estimado (a) participante:

La información será utilizada para fines académicos, garantizando que solo los investigadores autorizados tengan acceso a ella. No existen respuestas correctas o incorrectas; cada opinión representa una contribución valiosa para comprender, desde la práctica jurídica esta problemática.

DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN (OPCIONAL)	

CARGO	

Años de experiencia en la materia	

Escala de respuesta:

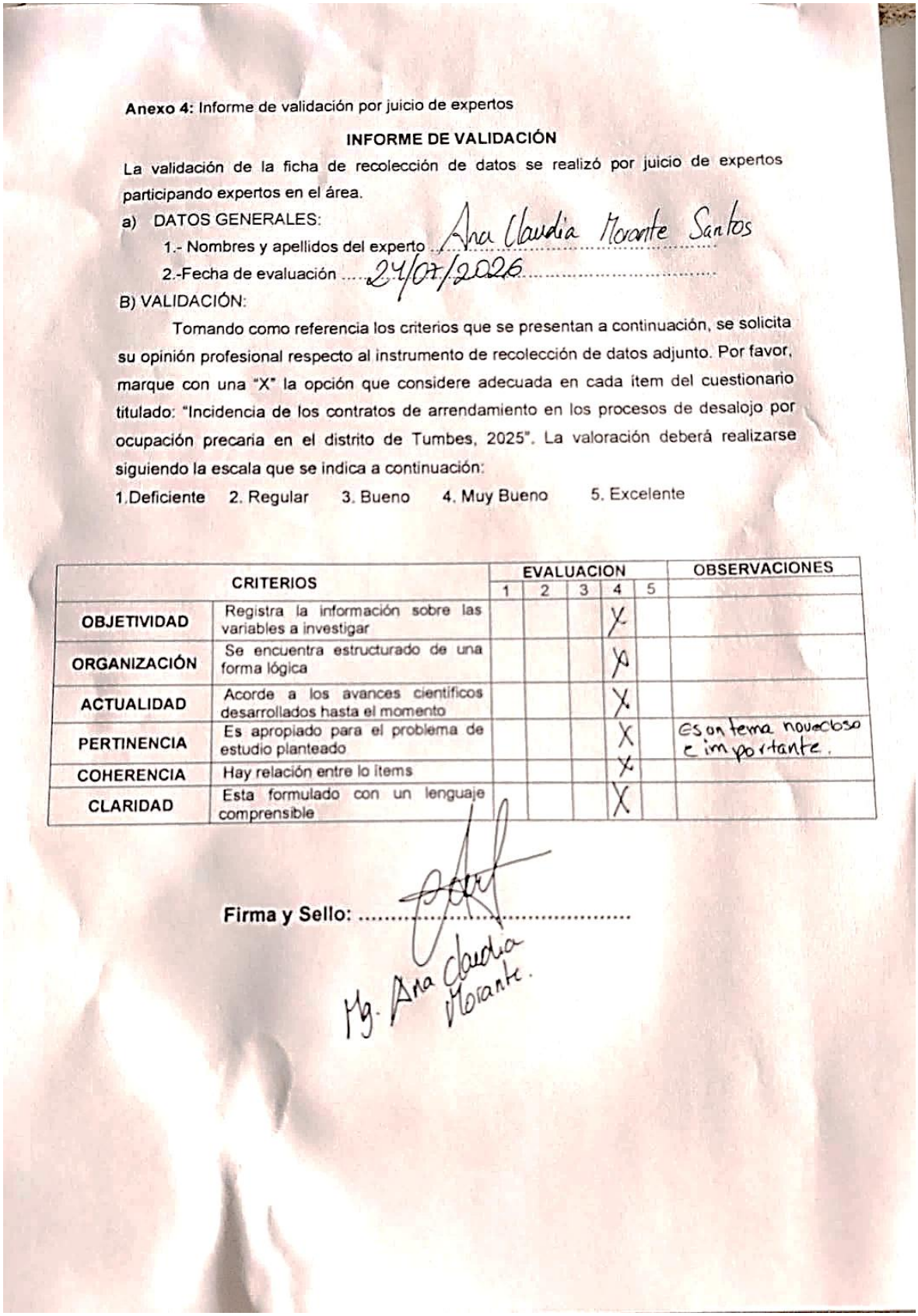
-2 = Totalmente en desacuerdo; -1 = En desacuerdo; 0 = Ni de acuerdo ni en desacuerdo; 1 = De acuerdo; 2 = Totalmente de acuerdo

ITEMS ¿Cómo percibe usted los siguientes aspectos?	-2	-1	0	1	2
PRIMERA VARIABLE					
La existencia de un contrato de arrendamiento influye en la tramitación del proceso de desalojo por ocupación precaria.					
Los contratos de arrendamiento celebrados por escrito facilitan la resolución de los procesos de desalojo.					
La formalización legal del contrato de arrendamiento incide en la decisión judicial del proceso de desalojo.					
La claridad en las cláusulas del contrato de arrendamiento permite un mejor análisis del proceso de desalojo.					
La determinación expresa del plazo contractual influye en la procedencia del desalojo por ocupación precaria.					
La identificación adecuada de las partes en el contrato de arrendamiento incide en el desarrollo del proceso judicial.					
Los contratos de arrendamiento verbales generan mayores dificultades en los procesos de desalojo por ocupación precaria.					
La ausencia de contrato de arrendamiento incide en la calificación de ocupación precaria dentro del proceso judicial.					
SEGUNDA VARIABLE					
La existencia del contrato de arrendamiento influye en el resultado final del proceso de desalojo por ocupación precaria.					
Los procesos de desalojo con contratos de arrendamiento formalizados presentan mayor predictibilidad en su resultado.					
La ausencia de contrato de arrendamiento incide en la duración del proceso de desalojo por ocupación precaria.					

La presentación del contrato de arrendamiento como medio probatorio influye en la valoración judicial del caso.	
Los procesos de desalojo por ocupación precaria se resuelven con mayor rapidez cuando existe contrato escrito.	
La claridad del contrato de arrendamiento incide en la reducción de controversias durante el proceso judicial.	
La falta de contrato de arrendamiento influye en la declaratoria de ocupación precaria por parte del juez.	
La valoración del contrato de arrendamiento resulta determinante en la decisión final del proceso de desalojo.	

Muchas gracias.

Anexo 4: Validación de expertos



Anexo 4: Informe de validación por juicio de expertos

INFORME DE VALIDACIÓN

La validación de la ficha de recolección de datos se realizó por juicio de expertos participando expertos en el área.

a) DATOS GENERALES:

1.- Nombres y apellidos del experto ..... Ana Claudia Morante Santos

2.-Fecha de evaluación 24/07/2026

B) VALIDACIÓN:

Tomando como referencia los criterios que se presentan a continuación, se solicita su opinión profesional respecto al instrumento de recolección de datos adjunto. Por favor, marque con una "X" la opción que considere adecuada en cada ítem del cuestionario titulado: "Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025". La valoración deberá realizarse siguiendo la escala que se indica a continuación:

1.Deficiente 2. Regular 3. Bueno 4. Muy Bueno 5. Excelente

CRITERIOS		EVALUACION					OBSERVACIONES
		1	2	3	4	5	
OBJETIVIDAD	Registra la información sobre las variables a investigar				X		
ORGANIZACIÓN	Se encuentra estructurado de una forma lógica				X		
ACTUALIDAD	Acorde a los avances científicos desarrollados hasta el momento				X		
PERTINENCIA	Es apropiado para el problema de estudio planteado				X		Es un tema novedoso e importante.
COHERENCIA	Hay relación entre lo ítems				X		
CLARIDAD	Esta formulado con un lenguaje comprensible				X		

Firma y Sello: .....

Mg. Ana Claudia Morante.

Anexo 5: Base de datos

N°	¿Acepta participar voluntariamente en este estudio?	1. La celebración de contratos de arrendamiento es una práctica frecuente en las relaciones arrendaticias.	2. Los contratos escritos son utilizados con mayor frecuencia que los acuerdos verbales.	3. Las partes suelen recurrir a mecanismos de formalización para respaldar el contrato de arrendamiento.	4. Los contratos de arrendamiento contienen información suficiente para individualizar a las partes contratantes.	5. Las cláusulas contractuales suelen redactarse de manera comprensible para ambas partes.	6. El plazo de duración del arrendamiento suele encontrarse expresamente establecido en el contrato.	7. En las relaciones arrendaticias aún es frecuente la ocupación de inmuebles sin respaldo contractual.	8. La falta de documentación contractual genera dificultades para acreditar los acuerdos celebrados.	1. La documentación presentada por las partes contribuye al análisis de los hechos controvertidos.	2. La complejidad de la información presentada por las partes puede prolongar la duración del proceso.	3. Las discrepancias sobre la posesión del inmueble generan controversias dentro del proceso judicial.	4. La insuficiencia de medios probatorios suele originar mayores debates procesales.	5. Los documentos relacionados con la posesión del inmueble constituyen elementos relevantes para la decisión judicial.	6. La actividad probatoria desempeña un papel importante en la resolución del proceso.	7. La decisión judicial debe sustentarse en la valoración integral de los medios probatorios actuados.	8. La acreditación de los hechos controvertidos resulta determinante para la emisión de una sentencia.
1	SI	5	5	4	4	3	4	3	5	4	3	4	4	4	5	4	4
2	SI	2	2	3	3	4	4	3	3	3	3	4	4	4	3	3	4
3	SI	5	4	4	4	4	4	4	5	4	3	4	4	4	4	4	5
4	SI	5	4	4	4	4	4	2	5	4	3	2	5	3	5	5	5
5	SI	4	5	4	4	4	4	5	2	4	4	4	4	4	5	5	5
6	SI	4	1	1	2	2	4	2	1	2	4	5	2	3	4	1	4
7	SI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5
8	SI	4	4	3	4	2	4	4	4	2	4	4	4	4	5	5	5
9	SI	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4
10	SI	1	1	1	4	1	5	5	5	2	5	5	5	5	5	5	5
11	SI	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	SI	4	3	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4
13	SI	4	3	3	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	5
14	SI	5	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	4	2	4	4	4
15	SI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
16	SI	5	4	2	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
17	SI	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
18	SI	4	3	3	2	3	4	4	4	3	4	3	4	5	5	4	4
19	SI	5	4	4	5	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
20	SI	5	5	5	5	5	5	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5
21	SI	2	2	2	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
22	SI	5	5	5	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
23	SI	5	5	5	3	3	5	3	4	5	3	1	3	1	5	5	5
24	SI	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
25	SI	2	1	2	3	4	4	4	5	4	4	4	5	4	4	4	4

26	Sl	2	4	3	2	3	2	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5
27	Sl	4	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4
28	Sl	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
29	Sl	3	5	3	3	5	5	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
30	Sl	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
31	Sl	3	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
32	Sl	4	4	4	4	4	4	4	1	4	1	4	4	4	4	4	4
33	Sl	3	4	4	3	4	4	5	5	4	5	5	5	3	5	5	5
34	Sl	3	3	2	3	3	2	4	5	3	3	3	4	3	4	3	3
35	Sl	5	4	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	4	5
36	Sl	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
37	Sl	2	4	4	2	1	1	2	2	3	2	2	2	1	1	2	2
38	Sl	3	2	3	2	3	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	5
39	Sl	3	5	5	5	3	5	5	5	5	5	4	5	5	5	3	5
40	Sl	2	2	2	4	4	4	3	5	4	5	5	5	5	4	5	5
41	Sl	3	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	4	4	4
42	Sl	2	2	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
43	Sl	4	4	4	3	5	5	4	5	5	4	5	5	5	5	4	4

44	Sl	5	5	5	5	4	5	3	4	5	4	4	5	5	5	5	5
45	Sl	4	2	2	2	2	2	5	5	4	4	4	4	4	5	4	5
46	Sl	3	2	2	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4
47	Sl	5	5	4	5	4	5	5	5	4	5	4	4	5	5	5	5
48	Sl	5	4	5	5	5	5	4	2	2	4	3	3	4	4	4	4
49	Sl	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	3
50	Sl	5	2	2	4	4	4	5	4	4	4	4	5	4	5	5	5
51	Sl	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
52	Sl	5	5	4	4	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3
53	Sl	2	4	2	2	2	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	3
54	Sl	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
55	Sl	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
56	Sl	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
57	Sl	4	1	1	1	5	5	5	5	3	5	1	5	5	5	5	5
58	Sl	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
59	Sl	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
60	Sl	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4
61	Sl	3	5	4	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3

62	Sİ	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	2	2	2	2
63	Sİ	4	3	4	2	4	2	4	5	1	1	1	1	1	1	1	2
64	Sİ	5	5	2	3	3	2	4	4	3	3	4	2	2	3	3	4
65	Sİ	5	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1
66	Sİ	1	1	1	3	3	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	2
67	Sİ	1	1	2	2	2	1	1	2	2	2	1	2	2	1	1	1
68	Sİ	2	3	2	2	3	2	3	2	2	2	2	2	1	1	1	2
69	Sİ	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	1
70	Sİ	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2	1	1	2
71	Sİ	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	2	3	1
72	Sİ	1	2	2	1	2	1	3	2	2	2	2	3	3	1	1	1
73	Sİ	1	2	2	2	1	1	2	1	1	3	1	2	1	2	2	2
74	Sİ	4	3	2	3	3	3	4	2	2	3	3	3	4	4	3	4
75	Sİ	2	2	3	3	4	3	4	2	2	1	2	2	2	2	3	3
76	Sİ	3	2	1	2	2	2	3	1	1	2	3	1	1	2	2	2
77	Sİ	1	1	2	1	2	1	1	2	2	1	3	2	2	2	1	1
78	Sİ	1	2	2	1	2	1	1	1	2	2	1	1	3	1	1	2
79	Sİ	2	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	2	1	2

60	Sİ	2	1	2	2	1	1	2	2	1	3	2	1	2	1	1	1
61	Sİ	1	1	3	2	2	2	3	2	1	1	1	2	1	1	2	1
62	Sİ	1	2	3	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2
63	Sİ	2	3	2	2	3	1	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2
64	Sİ	1	1	4	2	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2
65	Sİ	1	1	1	2	2	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1
66	Sİ	2	3	3	2	3	2	1	1	2	3	1	1	1	1	1	2
67	Sİ	2	2	3	2	3	3	3	2	1	1	1	2	2	2	1	1
68	Sİ	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
69	Sİ	4	1	1	2	2	3	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2
90	Sİ	1	1	2	1	2	1	3	4	1	3	2	3	2	1	1	3
91	Sİ	1	1	2	4	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	2	2
92	Sİ	3	2	2	2	2	2	2	3	1	1	1	2	3	2	1	1
93	Sİ	2	2	1	2	2	1	1	3	2	2	2	1	1	3	3	3
94	Sİ	4	5	5	5	5	2	2	1	2	1	2	3	2	1	3	3
95	Sİ	5	5	2	3	5	2	2	1	1	2	2	3	3	5	4	2
96	Sİ	1	3	4	2	2	3	2	4	3	4	4	3	1	1	1	2
97	Sİ	2	1	2	1	2	2	2	3	2	2	2	2	2	3	3	3

98	Sİ	5	5	5	3	3	3	4	2	5	3	3	5	4	4	1	1
99	Sİ	1	3	4	4	1	2	1	2	4	4	2	3	5	5	5	5
100	Sİ	1	4	3	1	3	4	2	2	4	3	4	4	5	3	3	3

Anexo 6:

Alfa de Cronbach
0.84

Anexo 7: Certificado del asesor

CERTIFICACIÓN

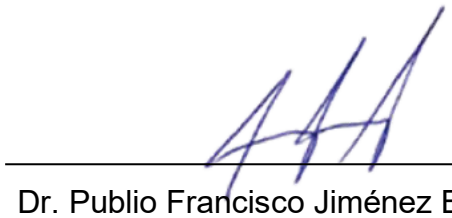
Dr. Publio Francisco Jiménez Belmont

Docente Nombrado Categoría de profesor auxiliar de la Universidad Nacional de Tumbes, adscrito a la Facultad de Derecho y Ciencia Política, Departamento Académico de Derecho.

CERTIFICA:

Que el Proyecto de Tesis: Incidencia de los contratos de arrendamiento en los procesos de desalojo por ocupación precaria en el distrito de Tumbes, 2025; presentado por las estudiantes Br. Sharon Nicol Merino Moran y Br. Julia Alejandra Reyes Cornejo, ha sido asesorado y revisado por mi persona, por tanto, quedan autorizadas para su presentación e inscripción a la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad Nacional de Tumbes para su revisión y aprobación.

Tumbes, noviembre de 2026



Dr. Publio Francisco Jiménez Belmont
Asesor del Proyecto de Tesis

Anexo 8: Constancia de software anti-plagio