

FACULTAD DE DERECHO Y  
CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho

**“LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR LA CLAUSULA  
DE ALLANAMIENTO FUTURO EN LOS CONTRATOS  
DE ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A LA EMPRESA  
INMOBILIARIA MEGAPOLYS S.A.C.”**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar al título  
profesional de:**

**Abogado**

**Autor:**

Luigui Francisco Grados Farro

**Asesor:**

Mg. Tiana Marina Otiniano López

<https://orcid.org/0000-0001-5242-1251>

**Trujillo - Perú**

**2025**

## INFORME DE SIMILITUD






### 19% Similitud general

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

#### Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado

#### Fuentes principales

- 19%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 11%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

#### Marcas de integridad

##### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

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.

## **DEDICATORIA**

A mis padres, Bertha y Manuel, quienes nunca han  
dejado de confiar en mí y son mi principal motivación  
para ser mejor cada día.

## **AGRADECIMIENTO**

Primero, quiero agradecer a Dios por la bendición de tener a mi familia como fuente de fortaleza para superar cada uno de los obstáculos que la vida me pone por delante.

Asimismo, agradezco a todos mis profesores universitarios y sobre todo a mi asesora Tiana Marina Otiniano López que me orientó de manera formidable para elaborar el presente informe, y finalmente obtener el tan ansiado título profesional.

**TABLA DE CONTENIDOS**

INFORME DE SIMILITUD.....	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
TABLA DE CONTENIDOS.....	5
INDICE DE FIGURAS.....	6
ÍNDICE DE TABLAS.....	7
RESUMEN EJECUTIVO.....	8
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	15
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA.....	32
CAPÍTULO IV. RESULTADOS.....	37
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	42
REFERENCIAS.....	45

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1. *Organigrama Institucional de la empresa inmobiliaria Megapolys*  
S.A.C.....10

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Regulación Legal Aplicable Respecto a la Cláusula de Allanamiento</i>	
<i>Futuro</i> .....	35

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de suficiencia profesional surge de la experiencia obtenida en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C., siendo en el transcurso de estos meses de labores que he identificado una incertidumbre generalizada en aquellos propietarios que contrataban nuestros servicios de intermediación para arrendar su inmueble, quienes nos manifestaban al área legal su temor de que el arrendatario se niegue a desocupar su propiedad al finalizar el contrato o ante el incumplimiento de pago. En cuanto a ello, a lo largo del presente informe he podido identificar que este temor surge principalmente por un desconocimiento de la relevancia jurídica que dota la cláusula de allanamiento futuro a los contratos de arrendamiento, razón por la cual me he visto en la necesidad de realizar un análisis minucioso a los aspectos jurídicos, sociales y doctrinarios más relevantes de la cláusula de allanamiento futuro en nuestro país. Por consiguiente, se pudo arribar a la conclusión que la cláusula de allanamiento futuro cumple un rol fundamental en los contratos de arrendamiento no solo para desalojar de manera más célere a un ocupante precario, sino también debe ser empleada como una herramienta legal preventiva. Finalmente, entre las competencias profesionales aplicadas, debo señalar que he podido afianzar mi argumentación jurídica, gestión y prevención de conflictos legales.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

A lo largo de mi formación universitaria, he tenido la oportunidad de desempeñarme de manera pre profesional en estudios especializados en materia penal y laboral: Estudio Jurídico “GALINDO PERALTA & ABOGADOS” y Firma Legal “EUSTAQUIO & ESQUERRE”, respectivamente. Estas experiencias jurídicas me han servido como un preámbulo enriquecedor para afianzar los conocimientos impartidos en las aulas universitarias y como una carta de presentación sólida para finalmente conseguir mi primer trabajo luego de obtener el grado de Bachiller en Derecho, siendo en el mes de agosto del 2024 que ingresé a laborar como Asistente en el Área Legal en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C., la cual se ha constituido recién en el mes de marzo del 2024 y a lo largo de estos meses se ha afianzado como una de las empresas más reconocidas y fiables del sector inmobiliario en la región. A la fecha, las oficinas de la empresa Megapolys S.A.C. se encuentran ubicadas en Alejo de Gorostiaga A-9 Urb. Vista Hermosa, de la Provincia y Distrito de Trujillo, Departamento de La Libertad.

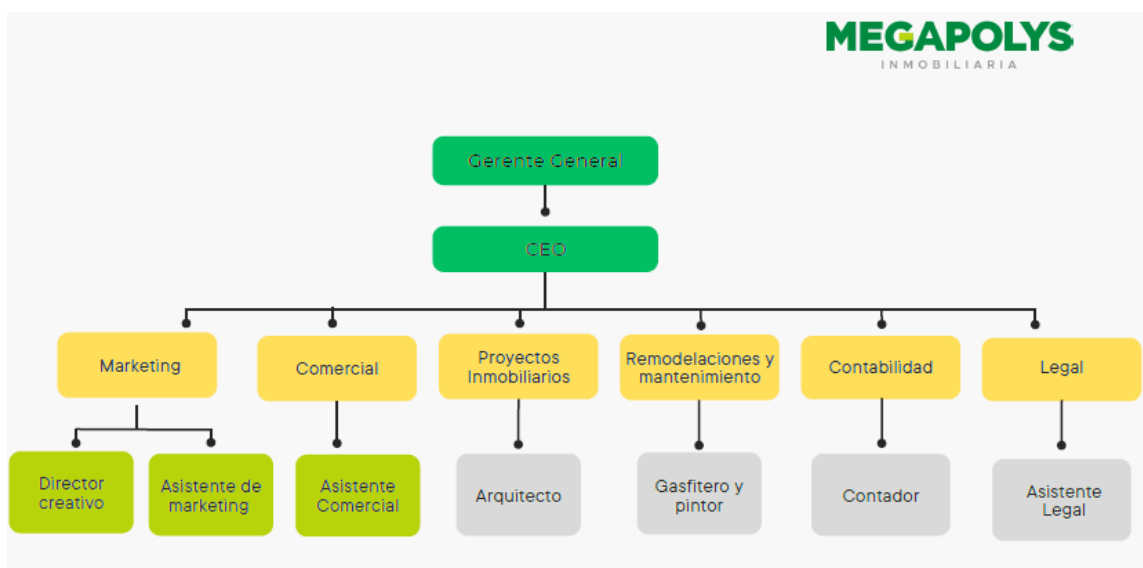
Ahora bien, como he señalado anteriormente, Megapolys S.A.C. es una empresa joven que viene consolidándose poco a poco en un rubro muy competitivo hoy en día como es el sector inmobiliario, brindando servicios de intermediación en operaciones inmobiliarias, desarrollo de proyectos inmobiliarios, administración de propiedades y demás actividades comerciales que requieren obligatoriamente de un soporte legal no solo para resolver problemas propios de esta actividad económica, sino también para prevenirlos, pues a pesar de que Megapolys S.A.C. cuenta con apenas 16 meses brindando estos servicios inmobiliarios, hemos logrado

arrendar más de 50 inmuebles, vender 4 propiedades y en la actualidad estamos desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “VILLA MEGAPOLYS MACABI” que le permitirá cumplir el sueño de la casa propia a diversas familias del norte del país.

Teniendo en cuenta ello, mi experiencia profesional desde el primer día que inicié a laborar en Megapolys S.A.C., hasta la actualidad, viene siendo enriquecedora, pues me ha permitido profundizar mis conocimientos en materia civil y desenvolverse en ramas del derecho muy específicas como es el derecho inmobiliario y registral, teniendo la oportunidad de enfrentar situaciones adversas que no solo requieren de una estrategia legal, sino también del conocimiento de otros profesionales como contadores, arquitectos, ingenieros y demás, lo cual me ha brindado una experiencia profesional multidisciplinaria desde la perspectiva de mi puesto de trabajo como Asistente en el Área Legal de la empresa inmobiliaria antes señalada.

**FIGURA 1**

Organigrama Institucional de la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C.



En ese sentido, si bien es cierto que la empresa Megapolys S.A.C. brinda diversos servicios inmobiliarios, debo señalar que la principal actividad económica que desarrollamos es la intermediación en operaciones inmobiliarias ya sea de arrendamiento y/o compraventa de propiedades, servicio que para garantizar su eficacia requiere tanto de la gestión comercial como de un respaldo legal permanente desde la captación de un determinado inmueble, hasta luego de concretar el acto jurídico de arrendamiento o compraventa, pues ante cualquier reclamo o conflicto contractual, las partes recurren a la empresa inmobiliaria para dar una solución a sus problemas. Es bajo ese contexto que mi experiencia profesional radica en realizar un análisis previo de la situación legal de cada inmueble captado para determinar si cumple con los estándares necesarios para ser ofrecidos a nuestros clientes, luego de ello, se debe elaborar y revisar minuciosamente los contratos de arrendamiento o compraventa a fin de garantizar la seguridad jurídica de cada transacción, pues tanto el propietario como el comprador o arrendatario nos brindan toda la confianza de llevar a cabo una operación eficiente, beneficiosa y segura para todas las partes, siendo el Área Legal el principal responsable de ello.

Así pues, a medida que iba desempeñando mis funciones inherentes de Asistente del Área Legal, he podido advertir una incertidumbre y/o temor que es reiterativo en la gran mayoría de propietarios que ponen a nuestra disposición sus inmuebles para que sean arrendados, la cual radica en el miedo de que el arrendatario no quiera desocupar su propiedad al finalizar el contrato o ante el incumplimiento de pago. Es así que, al tener un trato directo y de confianza con los propietarios, he podido identificar que este temor surge principalmente por un

desconocimiento de la relevancia jurídica que dota la cláusula de allanamiento futuro a los contratos de arrendamiento, pues varios de nuestros clientes me han manifestado que anteriormente ellos mismos elaboraban sus contratos sin incluir esta cláusula, e inclusive algunos refieren que, desde su experiencia, otras inmobiliarias no incluyen esta cláusula de allanamiento futuro.

Siendo así, al haber analizado dicha situación real, me surgió la incertidumbre de establecer la importancia que tiene incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento desde la perspectiva de los servicios de intermediación que brinda la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. en el norte de país, pues hemos logrado advertir que esta cláusula es una herramienta legal que resulta de suma importancia a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los propietarios, especialmente en un contexto inmobiliario en nuestro país donde resulta complejo, costoso y sumamente extenso iniciar un proceso judicial de desalojo ordinario.

Es por lo expuesto anteriormente que en el presente trabajo se analizará y determinará la importancia jurídica de incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento desde la perspectiva legal de los servicios de intermediación brindados por la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C.

## **1. FORMULACION DEL PROBLEMA**

Título: La importancia de incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de acuerdo a la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C.

### **1.2. PROBLEMA GENERAL**

De acuerdo a experiencia obtenida en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. ¿Porque es importante incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento?

## **2. OBJETIVOS**

Los objetivos de la presente investigación son los siguientes:

### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

- Determinar la importancia de incorporar la clausula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de acuerdo a la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C.

### **2.2.OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Analizar si la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro dota de seguridad jurídica a los contratos de arrendamiento.
- Comparar las consecuencias legales a iniciar ante la negativa del arrendatario a desocupar un inmueble, en los casos de contratos de arrendamiento que incorporan la cláusula de allanamiento futuro y aquellos que no la contienen.
- Exponer los resultados obtenidos en los servicios de intermediación brindados por la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. para el arrendamiento de inmuebles.

## **3. JUSTIFICACION**

El presente trabajo de suficiencia profesional se justifica en la imperiosa necesidad de determinar de manera clara y precisa la importancia

jurídica y social de incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en nuestro país, teniendo en cuenta que en la actualidad, una de las principales incertidumbres que afrontan los propietarios al arrendar su inmueble gira en torno a la dificultad de recuperar su propiedad ante una posible negativa del arrendatario de desocupar su inmueble tras el vencimiento del contrato o por incumplimiento de pago. Es ante esta problemática que, de acuerdo a la experiencia obtenida en los servicios de intermediación brindados por la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C., la cláusula de allanamiento futuro es la medida legal preventiva más eficiente para dotar de seguridad jurídica al contrato de arrendamiento, pues permite que el arrendatario manifiesta su consentimiento expreso de someterse a un eventual desalojo con intervención notarial ante un eventual incumplimiento. Pese a ello, he logrado identificar que en la práctica inmobiliaria, muchos contratos de arrendamiento aún no incluyen esta cláusula por desconocimiento de su importancia, o lo hacen de manera incorrecta.

## **CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO**

La problemática desarrollada en el presente trabajo de suficiencia profesional ha sido identificada en el transcurso del ejercicio de mis funciones laborales en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C, siendo este un rubro empresarial que posee aspectos legales muy particulares y me ha permitido conocer de cerca la principal incertidumbre que afrontan los propietarios al celebrar un contrato de arrendamiento, el cual radica en la inseguridad de que los arrendatarios desocupen su propiedad tras el vencimiento del contrato, o ante el incumplimiento de pago. Es por tal motivo que resulta de suma importancia abordar los conceptos doctrinarios, conceptuales y normativos más relevantes que tienen implicancia directa en la experiencia profesional obtenida, los mismos que se exponen y analizan a continuación:

### **1. EL RUBRO INMOBILIARIO EN EL PERÚ**

#### **1.1. ANTECEDENTES**

En primer lugar, es menester conocer el contexto en el cual adquirí la experiencia profesional que motivó el desarrollo del presente trabajo de suficiencia.

De acuerdo al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (2008), señala que en nuestro país, a partir del año 2002, se comenzó a evidenciar un crecimiento económico generalizado que permitió el desarrollo del sector inmobiliario, pues gran cantidad de familias comenzaron a ver mas cercana la posibilidad de adquirir una propiedad inmueble. Este incremento en la demanda de viviendas surgió por diversos factores,

entre los cuales tenemos: el aumento en los ingresos económicos de las familias, el surgimiento de los créditos hipotecarios con tasas de intereses mas reducidas y con plazos mas prolongados, y las pocas opciones de viviendas habitables en el Perú. Es por tal motivo que, inicialmente las empresas inmobiliarias dirigieron sus proyectos para familias con ingresos de rango medio – alto; sin embargo, con el transcurso del tiempo, el sector inmobiliario logró identificar que el déficit de construcciones de viviendas radicaba en las familias con ingresos mas bajos, es por tal motivo que el Estado promovió diversos programas públicos que le ofrecía a estas familias de más bajos recursos la posibilidad de acceder a un inmueble con opciones de financiamiento más asequibles.

Por su parte, Cabello (2023), en su trabajo de suficiencia profesional expone un criterio sumamente interesante que se evidencia en el desarrollo de las empresas inmobiliarias no solo en la ciudad de Trujillo, sino también a nivel regional e inclusive nacional, pues refiere que todas las empresas grandes o pequeñas en algún momento van a verse en la necesidad de expandir sus actividades económicas y reinventarse, lo cual ha sucedido en el pujante sector inmobiliario a lo largo de los últimos años. En cuanto a ello, señala que la demanda de inmuebles no solo surge por parte de personas naturales que requieren de una casa o departamento donde vivir, sino también por empresas consolidadas y negocios pequeños que buscan el espacio idóneo para llevar a cabo sus actividades económicas, es por tal motivo que en las últimas décadas este rubro empresarial ha ido evolucionando, pues las construcciones tradicionales

que veíamos de manera poco frecuente se vienen convirtiendo en proyectos inmobiliarios más complejos e innovativos que brindan la oportunidad de tener un hogar, una oficina, o espacio comercial.

Respecto a ello, Pacheco (2015) señala que actualmente en nuestro país podemos encontrar una gran cantidad de empresas dedicadas a la compra venta de inmuebles, intermediación inmobiliaria, gestión de arrendamientos, tasaciones y saneamiento de propiedad, y demás servicios inmobiliarios que les han permitido posicionarse en este giro empresarial desde hace décadas. Sin embargo, el referido autor señala acertadamente que debido a esta sobrepoblación de empresas y/o agentes inmobiliarios en nuestro país, se ha generado en el mercado muchos casos de engaño o fraude en los servicios de intermediación con la única finalidad de generar dinero sin brindar un servicio adecuado, trayendo como consecuencia un severo desprestigio a los servicios inmobiliarios. En cuanto a lo señalado por el referido autor, desde mi perspectiva, considero de suma importancia señalar que, a pesar de haber iniciado en un momento de gran competencia, el crecimiento de la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. ha sido favorable, pues hemos logrado obtener un reconocimiento en este sector empresarial que no muestra señales de desaceleración, sino que continúa reinventándose con el impulso de la tecnología, el enfoque en sostenibilidad y el cambio constante de las necesidades económicas.

## 1.2. INMOBILIARIA

El termino “inmobiliaria”, según la RAE, es definida en términos

generales como una empresa o sociedad que tiene por actividad económica construir, arrendar, vender y/o administrar cualquier propiedad inmueble.

Según Pacheco (2015), una inmobiliaria debe ser catalogada como aquel negocio que tiene por principal actividad económica la compraventa de bienes inmuebles. En cuanto a ello, si bien es cierto inicialmente eran los mismos propietarios y compradores quienes negociaban de manera directa la transferencia de un inmueble, hoy en día, prefieren acudir a una empresa especializada que actúe como intermediaria para llevar a cabo este negocio a fin de garantizar que ambas partes cumplan con los acuerdos pactados. Por otro lado, el referido autor señala que una inmobiliaria no solo se dedica a la compraventa, sino también ofrece servicios de intermediación para arrendamiento, administración y comercialización de inmuebles.

### **1.3. SERVICIOS INMOBILIARIOS**

En primer lugar, considero de suma importancia partir de un concepto básico y común que se tiene al referirnos a los servicios inmobiliarios de acuerdo a Carbonell (2019), quien refiere que la mayoría de personas tiene la concepción de que una inmobiliaria se dedica únicamente a la venta de inmuebles, como por ejemplo una casa, habitación o departamento, los cuales son ofrecidos por los agentes inmobiliarios a las personas interesadas. Sin embargo, el mismo autor señala en otro acápite de su investigación que, de manera general, los servicios brindados por una empresa inmobiliaria están directamente relacionados con la

administración de una propiedad, la valoración y marketing de los bienes inmobiliarios, intermediación en negocios inmobiliarios, y las inversiones en proyectos de construcción que requieren de la intervención conjunta de diversos profesionales.

En cuanto a ello, Pérez (2015), expone de manera acertada que existe una gama de subsectores en los cuales una empresa inmobiliaria desarrolla sus actividades económicas, entre ellas tenemos: 1) Los servicios de construcción, encargada del desarrollo físico de los inmuebles o de un proyecto inmobiliario de mayor complejidad como residencial, industrial, obras públicas y demás; 2) Los servicios de promoción inmobiliaria, que se encarga de coordinar, gestionar y financiar de manera directa con las personas más interesadas para finiquitar su posterior venta o alquiler; y 3) Los servicios de intermediación inmobiliaria, que actúa como puente entre propietarios y compradores/arrendadores, garantizando el cumplimiento de los acuerdos pactados entre las partes. Así pues, resulta evidente que cada uno de estos subsectores desempeña un papel importante en el posicionamiento y funcionamiento integral de una empresa inmobiliaria en este rubro tan competitivo.

#### **1.4. INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA**

De manera concreta, Pérez (2015) en su libro “*Técnicas de captación e intermediación inmobiliaria*” define a la intermediación inmobiliaria como aquel servicio y/o actividad económica mediante la cual una empresa inmobiliaria actúa como un tercero encargado de las

transacciones comerciales de un inmueble que puedes ser una casa, una cochera, una habitación, un departamento, un local comercial y demás, siendo la inmobiliaria el nexo entre el propietario y el arrendador/propietario que se encarga de alcanzar un acuerdo entre las partes acorde a sus necesidades.

Corroborando dicho concepto, Pacheco (2015), se refiere a la intermediación inmobiliaria como aquella acción que tiene por finalidad enlazar la oferta y la demanda de un inmueble hasta concretizar su venta o arrendamiento, siendo la empresa inmobiliaria la encargada de su promoción y comercialización de inicio a fin.

## 2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### 2.1. DEFINICION

En términos generales, debemos señalar que el contrato de arrendamiento está tipificado ampliamente en el libro VII, título VI, apartado denominado “*Del arrendamiento*” del Código Civil Peruano, base legal que abarca desde el artículo 1666 hasta el 1712, y que enmarca las disposiciones generales de un contrato de arrendamiento. Siendo ello así, si nos referimos de manera específica a la definición de este tipo de contrato, debemos remitirnos al artículo 1666 de la referida norma, en el cual se regula que “*por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida*”

En cuanto a ello, Laurel, E., & Vásquez, I. (2023), señalan que el contrato de arrendamiento es aquel acuerdo bilateral y consensuado que vincula

jurídicamente a dos sujetos que, a partir de suscribir dicho acuerdo, se les denomina arrendatario y arrendador, siendo el primero quien desembolsa periódicamente un determinado monto monetario por la sesión limitada de un determinado inmueble, y por su parte, el arrendador se compromete a desprenderse temporalmente de su propiedad y ceder el mismo a favor del arrendatario.

Castillo Freyre (2005), define de manera más concreta a este documento de arriendo como aquel acto jurídico a través del cual el propietario se compromete a entregar al arrendatario, que puede ser persona natural o jurídica, un determinado bien inmueble con el único propósito de que este lo utilice durante un tiempo establecido a cambio una contraprestación económica.

Finalmente, Zulueta, S. (2024), se refiere al contrato de arrendamiento como aquel acuerdo legal entre dos sujetos a quienes se les denomina arrendador y el arrendatario, pacto a través del cual el propietario le concede las facultades de usar y disfrutar de su inmueble al inquilino, obligándose este último a realizar el pago periódico de un determinado monto pecuniario que se le conoce como renta. Asimismo, el referido autor resalta la importancia del contrato físico que suscriben ambas partes, pues es a través de este documento donde se plasma y se deja constancia de los términos y condiciones a los cuales se someten tanto el arrendador o arrendatario en casos de controversia muy comunes como son los daños al inmueble, la responsabilidad del pago de los servicios y/o las circunstancias en la cuales se podría dar una terminación anticipada de contrato.

## 2.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD

Nuestra legislación nacional nos ha otorgado un concepto del derecho de propiedad que está regulado en el artículo 923° del Código Civil, base legal en la cual se establece que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*

Cueva (2023) señala que el derecho de propiedad abarca una vinculación directa e inmediata de poder absoluto de una persona sobre un determinado bien, razón por la cual goza de capacidad plena para disponer del mismo sin limitación alguna bajo los parámetros de acuerdo a Ley. Asimismo, el referido autor señala que la propiedad es el derecho real que contempla el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que nuestra legislación nacional le puede otorgar a una persona natural o jurídica sobre un bien.

Asimismo, Campos (2017), sostiene firmemente que la propiedad es el derecho real más importante desde una perspectiva legal, ello debido a que garantiza, protege y brinda total seguridad a los propietarios de poder disfrutar y disponer de su bien como mejor les parezca, siempre y cuando, no exceda las limitaciones reguladas en nuestra legislación nacional.

En conclusión, Soto (2005) se refiere a la propiedad como un derecho absoluto, para usar y disponer un bien de manera plena, pues el derecho a la propiedad se caracteriza también por ser inviolable, o salvo que sea de utilidad pública, pues en dicho caso le corresponde al propietario una previa indemnización por parte del estado.

### 2.3. POSEEDOR PRECARIO

En primer lugar, debo señalar que nuestro Código Civil ha establecido en su artículo 911, que es precario aquella persona que no ostenta título o, en su defecto, uno que se hubiera fenecido o extinguido.

En cuanto a ello, Ramírez (2004) en su libro jurídico titulado: “*Tratado de los Derechos Reales*” conceptualiza a la posesión precaria como aquel sujeto que no ostenta ningún título que le otorgue la facultad de tener la posesión de un inmueble, esta condición se adquiere cuando el poseedor de un bien no tiene ningún título, o teniendo uno, este ha fenecido.

Por su parte, Torres (2006), señala que el poseedor precario se caracteriza por la imposibilidad de demostrar vinculación alguna con el sujeto que goza del derecho de propiedad o con el tittular que asume dicho derecho real sobre un determinado inmueble, siendo de suma importancia señalar que aquella persona que tiene la posesión de un inmueble en estado de abandono por responsabilidad del propietario, no se le debe catalogar como precario, sino como un poseedor originario, ello debido a que la condición de precariedad está sujeta constantemente a la intención del propietario de que su inmueble sea devuelto.

Así pues, esta base conceptual citada precedentemente, ha sido corroborada por lo expuesto en la Casación N° 417-2009-Ica, en la cual se expone jurisprudencialmente que la posesión precaria se configura ante la imposibilidad absoluta de justificar el uso o disfrute de un determinado bien, lo vual vulnera el derecho de propiedad que ostenta el propietario.

## 2.4. CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

En cuanto a la presente institución jurídica, Blas (2023) expone que la cláusula de allanamiento futuro se incorporó a nuestra regulación legislativa a través de la Ley N° 30201, la cual fue creada para agilizar los plazos de restitución de un inmueble en los casos donde el contrato de arrendamiento ya hubiese vencido o cuando el arrendatario se convierte en ocupante precario al deber varias rentas de alquiler acordadas. Aunado a ello, el citado autor señala que a esta cláusula se le conoce como un “desalojo express” ya que el arrendatario establece expresamente su renuncia a ejercer el derecho de defensa ante un posible proceso de desalojo que inicie el arrendador solicitando la devolución de su inmueble.

Asimismo, Zulueta (2024) expone que la cláusula de allanamiento futuro es una disposición que se incorpora a un contrato de arrendamiento con la finalidad de facultar el ingreso del propietario al inmueble arrendado sin previo aviso al inquilino y sin requerir su consentimiento, disposición que se materializa en circunstancias específicas de emergencia o de incumplimiento del contrato, razón por la cual resulta de suma importancia que se establezca de manera clara y precisa los límites y condiciones bajo los cuales el arrendador puede ejercer este derecho de allanamiento futuro a fin de no generar conflictos entre las partes.

Por su parte, Pozo (2014) cataloga a la cláusula de allanamiento a futuro como un convenio voluntario entre las partes que se establece dentro de un Contrato de Arrendamiento, siendo su finalidad facilitar la incoación

de un proceso de desalojo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 594, en los casos donde el plazo del contrato ha finalizado o cuando el arrendatario incurre en alguna de las causales de terminación del contrato especificadas en el artículo 1697 del Código Civil.

### **3. EL DESALOJO EN EL PERÚ**

Según Palacio (1994), el desalojo se cataloga como aquel proceso que tiene por finalidad la recuperación de los atributos inherentes de la propiedad tales como el uso, el disfrute y la disposición de un determinado bien, cuya titularidad le pertenece el accionante, teniendo en cuenta que quien ostenta la posesión del bien carece de título que le otorgue el dominio del inmueble.

De acuerdo a Laurel y Vásquez (2023), el desalojo es una pretensión que ejerce el propietario de un inmueble con la finalidad de recuperar la posesión efectiva de su propiedad que se encuentra ocupada por una persona natural o jurídica que no ostenta ningún título que justifique dicha condición, siendo catalogado en términos legales como un ocupante precario.

Según Valdez (2013) el desalojo es la acción a través de la cual se le retira a un sujeto la posesión material de un inmueble al amparo de un mandato judicial o de la autoridad competente de acuerdo a la regulación de cada país, disponiéndose el retiro inmediato de ocupante precario.

Según Palacios (2008), esta institución jurídica tiene por finalidad primordial lograr la restitución del inmueble a favor de aquella persona que ostenta el derecho de propiedad, facultando al propietario o a todo sujeto que considera tener el derecho, a incoar una demanda.

### **3.1. PROCESO DE DESALOJO ORDINARIO DE ACUERDO AL CODIGO PROCESAL CIVIL**

Tapia (2021) señala que el Código Procesal Civil Peruano en el Sub Capítulo IV, del Capítulo II, Título III, específicamente desde el artículo 585° hasta el 596°, se desarrollan los aspectos normativos más relevantes sobre el desalojo, figura procesal que se tramita como un proceso sumarísimo, y por ende, debería ser más célere y relativamente sencillo teniendo en cuenta las necesidades del propietario que ve transgredido el disfrute de su inmueble.

Blas (2023) refiere en su trabajo de investigación que en el artículo 586 del Código Civil, se ha establecido las cualidades de aquellos sujetos que gozan de legitimidad para obrar en un proceso de desalojo, los cuales son: 1) En calidad de demandante, tenemos a aquel propietario, arrendador, y/o toda persona natural o jurídica que goce de las facultades necesarias para requerir la reivindicación del bien mueble o inmueble; y 2) En calidad de demandado: tenemos al arrendatario, poseedor precario o cualquier otro sujeto que es susceptible a que se le exija la restitución del bien, siendo de suma importancia precisar que en los artículos 589, 591, 592 y 593 del Código Procesal Civil, se ha detallado el procedimiento que debe seguir el propietario para materializar un proceso de desalojo en nuestro país, abarcando desde la interposición de la demanda, la notificación de la misma al sujeto pasivo, y el lanzamiento, para lograr finalmente la restitución de la propiedad.

Benavides (2019), expone que, al amparo de lo regulado en el artículo 594 del CPC, en nuestro país es viable incoar un proceso de desalojo inclusive antes del vencer el plazo del contrato de arrendamiento, siendo claro al señalar que, de ampararse la demanda interpuesta por el propietario, el lanzamiento deberá ejecutarse obligatoriamente luego de 6 días de fenecido el plazo. Asimismo, respecto a la duración del proceso, se estimaba que en un máximo de 06 meses se debería lograr la reivindicación del inmueble, pese a ello, en la realidad de nuestro sistema de justicia, podemos observar que todo proceso de desalojo en sede judicial puede durar mínimamente de 02 años a más, lapso de tiempo que resulta contradictorio a la celeridad que buscaban nuestros legisladores, lo cual incrementa el temor de los propietarios y la incertidumbre jurídica que se abarca en el presente trabajo de investigación.

### **3.2. PROCESO DE DESALOJO CON LA INCORPORACION DE LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO**

#### **3.2.1. SOBRE LA LEY N° 30201, MEDIANTE LA CUAL SE INCORPORA LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO A NUESTRA LEGISLACION NACIONAL**

Rodríguez & Amasifuén (2025) exponen que la Ley N° 30201 fue publicada en el diario oficial El Peruano en el mes de mayo del año 2014 y entró en vigencia a partir del 04 de agosto de dicho año. Esta disposición normativa ha marcado un antes y un después en la tramitación de los procesos de desalojos en nuestro país, no solo

por el hecho de incorporarse el Registro de Deudores Judiciales Morosos, sino por la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil al incorporarse la denominada cláusula de allanamiento futuro, o también conocida como desalojo exprés, la cual se entiende como una manifestación voluntaria de renuncia por parte del arrendatario a cualquier defensa o posibilidad de objeción ante la transgresión a los acuerdos pactados en el contrato de arrendamiento o en la Ley. Siendo ello así, los referidos autores señalan que, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 30201, solo se puede recurrir ante el Poder Judicial para solicitar la reivindicación inmediata del inmueble cuando se presenten las siguientes dos circunstancias: 1) Ante el vencimiento o conclusión del contrato o, 2) Ante el incumplimiento de pago por parte del arrendatario de acuerdo a lo regulado en el artículo 1698 del CPC, lo cual genera la resolución del contrato.

Por su parte, Lanazca & Arteaga (2021), precisa que el arrendador deberá interponer su escrito postulatorio de demanda ante el Juez de Paz Letrado que resulte competente, mientras que, el inquilino por su parte solo podrá objetar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro solo si se presentan las siguientes situaciones: 1) Vigencia del contrato, y/o 2) Cumplimiento total del pago de la renta adeudada, teniendo el plazo máximo de seis días para ejercer dicho derecho de defensa desde que la notificación de la demanda. Por otro lado, en el mismo trabajo de investigación de los referidos

autores se precisa que, tras haberse cumplido el plazo del contrato, el Juez de Paz Letrado competente ordenará el lanzamiento en el plazo máximo de 15 días hábiles tal y como lo ordena el artículo 593 del CPC, de tal manera que el lanzamiento se llevará a cabo contra toda persona natural o jurídica que tenga el dominio temporal del inmueble. Ahora bien, si el demandado apela la sentencia, se obtendrá decisión del juzgado especializado competente como decisión de segunda instancia, de forma que el tiempo de lanzamiento se prorrogará hasta que el tribunal especializado tome su decisión.

Lama (2014) expone que el cambio normativo se ve reflejado directamente en el procedimiento a seguir cuando, en un acuerdo entre el propietario y arrendatario, se pacta que, de ocurrir el incumplimiento de pago del alquiler o el fenecimiento del acuerdo firmado, el arrendatario se compromete a entregar de forma voluntaria la propiedad alquilada al arrendador, recurriendo a la ejecución de la disposición legal del allanamiento a futuro.

### **3.2.2. SOBRE LA LEY N° 30933 QUE REGULA EL DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL**

Por su parte, con fecha 24 de abril del año 2019, fue publicada en el Diario Oficial El Peruano la Ley N.º 30933 que reglamenta el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, institución jurídica que fue promulgada con la finalidad de instaurar

el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de un notario público, quien es el encargado de revisar la concurrencia de los requisitos especiales y elaborar el acta correspondiente para que finalmente sea el Juez de Paz Letrado del distrito en el que se encuentre el inmueble arrendado quien lleva a cabo su ejecución.

Meléndez y Soria (2024), señalan que para iniciar este proceso, el propietario debe acudir a un notario público de su preferencia a fin de presentar su solicitud de desalojo notarial, documento en el cual se deben fundamentar los hechos que dieron origen a su requerimiento y proporcionar los medios probatorios que acrediten su derecho de propiedad en cuanto a la propiedad materia de controversia. Posteriormente, el notario público le notifica al poseedor físico del inmueble sobre el requerimiento de desalojo solicitado por el propietario, otorgándole el plazo de cinco días hábiles para que pueda materializar su derecho constitucional a la defensa y exponer lo que considere pertinente. Finalmente, el notario elabora un acta no contenciosa que se deriva al Juez de Paz Letrado competente a fin de cumplir con lo decidido.

Para llevar a cabo dicho procedimiento, Blas (2023) señala que dentro de los contratos de arrendamiento deben incorporarse obligatoriamente una cláusula de allanamiento a futuro a través de la cual ambas partes manifiesten su consentimiento a someterse a este procedimiento especial que busca la reivindicación de la propiedad a favor de arrendador cuando finalice el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento o en el supuesto de que el arrendatario incumpla con

el pago mensual acordado. Aunado a ello, resulta indispensable que, la propiedad se encuentre individualizada, y que el contrato de arrendamiento se haya inscrito en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble (FUA), el cual contempla el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en Escritura Pública.

### **CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA**

#### **3.1. PROCEDIMIENTO DE INGRESO A LA EMPRESA MEGAPOLYS S.A.C.**

Mi incorporación a la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. con fecha 15 de agosto del 2024 fue el resultado de un complejo proceso de selección que tuvo una duración aproximada de dos semanas, pues para ocupar el puesto de Asistente legal tuve que pasar por una breve entrevista telefónica en la cual me requirieron una serie de datos personales. Luego de ello, me programaron una entrevista virtual de conocimientos con la Directora Ejecutiva de la empresa la Dra. Mishelle Angela Esquerre Eustaquio, y finalmente pase una entrevista personal con la Directora General la Dra. Ilca Iderme Eustaquio Rodríguez, obteniendo resultados satisfactorios.

Siendo ello así, debo admitir que la primera semana de trabajo fue enriquecedora pero a la vez complicada, pues empecé a desempeñarme de manera profesional en una rama del derecho muy particular y compleja en la cual no tenía ninguna experiencia previa. Pese a ello, con el transcurso de los días pude adaptarme perfectamente a las exigencias del puesto de trabajo, enfrentando nuevos retos y asumiendo responsabilidades que me han permitido seguir creciendo profesionalmente. Por otro lado, debo señalar que mi experiencia profesional viene siendo enriquecedora, pues gracias al puesto de trabajo de Asistente Legal que vengo desempeñando en una empresa inmobiliaria he tenido la oportunidad de trabajar de manera conjunta con otros profesionales como ingenieros, arquitectos, administradores, analistas de marketing y demás personas que conformamos un equipo multidisciplinario comprometido en brindar un servicio satisfactorio para nuestros clientes.

### **3.2.- FUNCIONES REALIZADAS EN LA EMPRESA MEGAPOLYS S.A.C.**

Respecto a las funciones que vengo desempeñando en el puesto de Asistente Legal para la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C., debo señalar que mis actividades diarias se ajustan a las necesidades propias de cada servicio que brindamos, pues nuestros clientes no solo son propietarios que acuden a la empresa para vender o alquilar su inmueble, sino también contamos con una amplia cartera de personas que constantemente buscan arrendar un inmueble para vivienda o negocio, siendo mi persona la encargada de, en primer lugar, realizar un análisis previo de la situación legal de cada inmueble captado para determinar si cumple con los estándares necesarios para ser ofrecidos a nuestros clientes, labor que resulta de suma importancia a fin de verificar que el bien se encuentra libre de gravámenes, cargas o cualquier otra limitación que perturbe el acto jurídico a realizar. Luego de ello, el área correspondiente de la empresa se encarga de la negociación entre el propietario y el interesado para arrendar o vender cada inmueble. Habiendo alcanzado un acuerdo entre las partes, se comunica al área legal la transacción que se va a realizar a fin de elaborar y revisar minuciosamente los contratos de arrendamiento o compraventa, labor que no solo finaliza con la firma legalizada de cada documento, pues por nuestra parte acompañamos de cerca el cumplimiento de cada una las obligaciones pactadas, siendo nuestra labor no solo solucionar contingencias legales, sino también prevenirlas, ya que tanto el propietario como el comprador o arrendatario nos brindan toda la confianza de llevar a cabo una operación eficiente, beneficiosa y segura para todas las partes intervinientes.

### **3.3.- DESCRIPCION DEL PROBLEMA**

Partiendo de lo señalado anteriormente, considero que un aspecto fundamental que me ha permitido identificar la problemática desarrollada en el presente trabajo de suficiencia es el trato directo que tengo a diario con los propietarios que requieren de nuestros servicios de intermediación inmobiliaria para arrendar su propiedad, pues al momento de entrevistarnos con ellos, la gran mayoría nos han manifestado que su principal temor radica en cuanto a la posibilidad de que el arrendatario se niegue a desocupar su propiedad al finalizar el contrato o ante el incumplimiento de pago, logrando identificar que este temor surge principalmente por un desconocimiento de la relevancia jurídica que dota la cláusula de allanamiento futuro a los contratos de arrendamiento teniendo en cuenta que los mismos propietarios son quienes elaboraban sus contratos sin incluir esta cláusula, e inclusive algunos refieren que, desde su experiencia, otras inmobiliarias no incluyen esta cláusula de allanamiento futuro.

Siendo ello así, considero que la problemática descrita posee una relevancia jurídica y social que necesita ser materia de análisis a fin de establecer la importancia de incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento teniendo en cuenta que en nuestro sistema de justicia los procesos de desalojo suelen ser complejos y durar varios años para lograr que el ocupante precario desocupe un inmueble.

### **3.4.- ESTRATEGIAS DE DESARROLLO**

Ahora bien, a efectos de abordar la problemática identificada, como objetivo general del presente trabajo de suficiencia profesional hemos creído conveniente determinar si es importante incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los

contratos de arrendamiento teniendo en cuenta la experiencia obtenida en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C, razón por la cual se ha llevado cabo un estudio doctrinario y normativo a fin de corroborar si la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro dota de seguridad jurídica a los contratos de arrendamiento. Asimismo, se han analizado las consecuencias legales que se deben iniciar ante la negativa del arrendatario a desocupar un inmueble, en aquellos casos donde los contratos de arrendamiento han incorporado la cláusula de allanamiento futuro y aquellos que no la contienen. Finalmente, se han expuesto detalladamente los resultados obtenidos en los servicios de intermediación brindados por la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. para el arrendamiento de inmuebles desde la fecha en la cual ingrese a laborar, hasta la actualidad.

En cuanto a las técnicas empleadas para la selección de información, debo señalar que se llevó a cabo un minucioso análisis documental que me ha permitido identificar los fundamentos teóricos más relevantes que sustentan el desarrollo del presente trabajo de suficiencia; aunado a ello, dichas bases conceptuales fueron contrastadas con la legislación que regula el proceso de desalojo en nuestro país tanto, lo cual me ha facilitado la labor de identificar la importancia de incorporar esta cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento. Siendo ello así, la metodología empleada es de carácter analítico – cualitativo, ya que se busca realizar un estudio sistemático de los conceptos jurídicos y normativa vigente relacionada a la cláusula de allanamiento futuro en nuestro país.

Ahora bien, respecto a las personas involucradas en el presente trabajo de suficiencia profesional tenemos a la Directora General la Dra. Ilca Iderme Eustaquio

Rodríguez y a la Directora Ejecutiva la Dra. Mishelle Angela Esquerre Eustaquio, quienes son abogadas y con su experiencia en el sector inmobiliaria han reafirmado la importancia de abordar la problemática identificada; asimismo, también considero de suma importancia valorar la intervención de nuestra cartera de clientes, quienes a través de su testimonio me han motivado a realizar la presente investigación.

Finalmente, en cuanto a los aspectos éticos empleados para el desarrollo del presente trabajo de suficiencia profesional, debo señalar que se ha priorizado un accionar moral y éticamente correcto, utilizando para dicho fin fuentes de información confiables de recolección de datos para alcanzar los objetivos de esta investigación, siendo un trabajo totalmente original y de elaboración propia por el autor.

## CAPÍTULO IV. RESULTADOS

En cuanto a los resultados del presente trabajo de suficiencia profesional, estos han sido obtenidos tras haber analizado el contexto nacional en el cual se desarrollan los negocios inmobiliarios en la actualidad y la base legal aplicable a cada caso en específico, ello a fin de determinar la importancia de incorporar la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento. Así pues, como primer resultado he podido arribar a la conclusión que la cláusula de allanamiento futuro ha marcado un progreso importante en la legislación nacional desde una perspectiva de la eficiencia procesal, seguridad jurídica y protección al derecho de propiedad de aquellas personas que buscan arrendar su inmueble a fin de obtener un ingreso económico, siendo menester dejar en claro que la incorporación de esta cláusula en los contratos de arrendamiento la puedo catalogar como un “progreso significativo”, mas no como la solución definitiva a los extensos y tediosos procesos de desalojo que hoy en día se tramitan en los despachos judiciales, ya que la cláusula de allanamiento a futuro es una herramienta legal que solo surte efectos en aquellos contratos de arrendamiento en los cuales las partes manifiestan su consentimiento expreso a la Ley N° 30201 y/o Ley N° 30933. Siendo ello así, la regulación legal que resulta aplicable para que la cláusula de allanamiento futuro surta efectos son:

### **TABLA 1**

Regulación Legal Aplicable Respecto a la Cláusula de Allanamiento Futuro

BASE LEGAL	CONTENIDO
<b>CODIGO PROCESAL CIVIL -ARTICULO 594°-</b>	El cual se encarga de regular el proceso de desalojo que se debe seguir en aquellos contratos de arrendamiento que han incorporado la cláusula especial de allanamiento futuro.
<b>LEY N° 30201</b>	Base legal que incorpora la cláusula de allanamiento a futuro, y por ende modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil; además de ello, dispone la creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos.
<b>LEY N° 30933</b>	La cual se encarga de regular el procedimiento extrajudicial de desalojo con intervención notarial, y ejecución judicial, en aquellos casos donde las partes han incorporado la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento.

Partiendo de lo señalado anteriormente, otro de los resultados obtenidos en el presente informe de suficiencia profesional gira en torno al análisis comparativo realizado entre el proceso de desalojo ordinario y el proceso de desalojo especial en aquellos casos donde se ha incorporado la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento, lo cual me ha permitido identificar diversas ventajas que esta herramienta legal le otorga al propietario que pretende recuperar la posesión física de su inmueble. En primer lugar, el proceso de desalojo ordinario se encuentra regulado de manera extensa y detallada desde el artículo 585 en adelante del Código Procesal Civil, base legal en la cual se logra advertir que estamos ante un procedimiento tradicional que tarda varios meses e inclusive años para obtener una sentencia favorable, pues en el presente caso se requiere

de una intervención judicial de inicio a fin, abarcando la interposición de una demanda por parte del propietario, la contestación del arrendatario, la realización de audiencias, actuaciones probatorias, y la emisión de sentencia que generalmente es materia de apelación, lo cual dilata de manera excesiva la ejecución de una sentencia que haya adquirido la calidad de cosa juzgada. Sin embargo, con la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro a nuestra legislación nacional a través de la Ley N° 30201, se ha implantado un mecanismo más célere y eficaz que le permite al propietario obtener una sentencia fundada de desalojo sin la necesidad de llevar a cabo un proceso contencioso sumamente extenso, y por ende en un tiempo más corto, ya que a través de esta herramienta legal el arrendatario se allana anticipadamente al proceso de desalojo que pueda interponer el propietario en un futuro tras el vencimiento del contrato o ante el incumplimiento de pago, siendo requisito indispensable para llevar a cabo este procedimiento especial que las partes hayan incorporado la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento y que las firmas de dicho documento hayan sido legalizadas ante un notario público. Asimismo, resulta de suma importancia añadir que la Ley N° 30933 le otorga la posibilidad al propietario de recuperar su inmueble a través de un procedimiento especial que requiere de la intervención de un notario público para constatar la causal de desalojo en la cual ha incurrido el arrendatario, y posteriormente emita un acta notarial que goza de la misma fuerza jurídica que un título ejecutivo, este documento debe ser presentado ante un Juez de Paz Letrado para que se ejecute en el modo y forma de Ley, siendo esta una alternativa legal que reduce considerablemente los plazos estipulados en un proceso ordinario de desalojo siempre y cuando se haya incorporado la cláusula de allanamiento futuro y concurren todos los requisitos especiales que dispone la Ley N° 30933.

Siendo ello así, el presente trabajo de suficiencia profesional me ha permitido determinar que el proceso de desalojo que incluye la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento, es el mecanismo legal más eficiente, célere y seguro que nuestra legislación nacional le otorga a aquel propietario que busca recuperar la posesión física de su inmueble, pues a diferencia del proceso de desalojo ordinario, este procedimiento especial no requiere de extensas actuaciones judiciales, simplifica la carga probatoria para el propietario, y le permite la reivindicación del inmueble en un tiempo mas corto, lo cual le otorga una seguridad jurídica mas sólida a los propietarios que buscan arrendar su inmueble con la finalidad de obtener un beneficios económico.

Finalmente, luego de haber analizado sistemáticamente los aspectos jurídicos, sociales y doctrinarios de la clausula de allanamiento futuro en nuestro país, aunado a la experiencia profesional obtenida en la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C. desde el 15 de agosto del 2024 hasta la actualidad, he logrado advertir que la incorporación de la clausula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento resulta una estrategia legal solida y efectiva para prevenir conflictos legales a futuro, y que nos permita brindarle a nuestros clientes una mayor seguridad de que el arrendatario desocupará su propiedad al finalizar el contrato o ante un supuesto incumplimiento de pago, ya que a través del contrato de arrendamiento se han sometido a la cláusula de allanamiento futuro. Siendo ello así, a lo largo de toda mi experiencia profesional, he tenido la responsabilidad de elaborar aproximadamente 40 contratos de arrendamiento en los cuales en todas se ha incluido esta clausula de allanamiento futuro, y hasta la fecha, en ningún caso he tenido que enfrentar la negativa de desocupar el inmueble por parte del arrendatario al finalizar el plazo del contrato, pues previamente a la celebración del contrato de arrendamiento, se le explica detalladamente las consecuencia legales a las cuales se están sometiendo las

partes al incorporar la cláusula de allanamiento futuro, pudiendo arribar a la conclusión de que esta herramienta legal no solo posee un alto valor jurídico preventivo, sino también representa una buena práctica empresarial que nos otorga una posición privilegiada en el rubro inmobiliario

## CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

Luego de haber realizado un minucioso análisis doctrinario y jurídico de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento, y considerando la experiencia profesional que he obtenido en el ejercicio de mis labores habituales para la empresa inmobiliaria Megapolys S.A.C., he arribado a los siguientes resultados:

1. La incorporación de la cláusula de allanamiento futuro a nuestra legislación nacional a través de la Ley N°30201 en el año 2014, ha sido un progreso valioso e importante en la búsqueda de alcanzar una solución eficiente y célere a la problemática que abarca el proceso de desalojo en nuestro país desde hace décadas, pues gracias al presente trabajo de investigación se ha logrado identificar que en el Perú, el principal temor de un propietario que arrienda su inmueble radica en cuanto a la posibilidad de que el arrendatario se niegue a desocupar la propiedad tras el vencimiento del contrato o ante el incumplimiento de pago, es ante tal incertidumbre que surge la denominada cláusula de allanamiento a futuro como una herramienta legal para agilizar los procesos de desalojo.
2. Es importante señalar que la cláusula de allanamiento futuro no resulta eficaz con su sola incorporación al contrato de arrendamiento, pues nuestro ordenamiento jurídico ha establecido ciertos requisitos de obligatorio cumplimiento para que surta efectos legales, como es la aceptación expresa por parte del arrendatario de someterse a esta cláusula y que las firmas del contrato sean legalizadas ante un notario público, pues si ambos requisitos no se cumplen, esta herramienta legal no resulta jurídicamente válida y por ende

el único procedimiento para lograr la restitución del inmueble es el proceso de desalojo ordinario.

3. Desde mi experiencia profesional, he podido observar un impacto positivo y beneficioso en los negocios inmobiliarios desde que se ha empezado a incorporar la clausula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento, pues esta herramienta legal les otorga a los propietarios una mayor seguridad jurídica de que el arrendatario cumplirá con lo estipulado en el contrato, ya que ante cualquier incumplimiento por parte de este último, se cuenta con la posibilidad de recuperar la posesión de su propiedad a través de un mecanismo legal con plazos mas cortos y gastos reducidos a comparación de un proceso de desalojo ordinario, cumpliendo así un rol importante no solo como una alternativa de solución de conflictos, sino también como una estrategia preventiva.

## **RECOMENDACIONES**

A modo de reflexión podría establecer las siguientes recomendaciones:

1. En el sector inmobiliario existe un preocupante desconocimiento respecto a la relevancia jurídica de la clausula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento, razón por la cual, se requiere una constante capacitación a los agentes inmobiliarios respecto a estos temas legales que tiene implicancia social, no solo para evitar problemas a futuros, sino también para prevenirlos y que los clientes se sientan seguros de llevar a cabo cualquier tipo de negocio inmobiliario.
2. Como bien se ha señalado a lo largo del presente trabajo de suficiencia profesional, la clausula de allanamiento futuro ha generado un impacto

positivo en nuestra legislación nacional para agilizar los procesos de desalojos en el Perú, sin embargo, de ninguna manera se podría catalogar a la Ley N° 30201 y/o Ley N° 30933 como las soluciones definitivas a esta problemática ya que los plazos procesales para lograr la reivindicación del inmueble siguen siendo extensos, razón por la cual, nuestros legisladores deben brindarle mayor atención a esta problemática y promover proyectos de Ley a fin de unificar las últimas modificaciones legislativas y criterios jurisprudenciales en torno a la clausula de allanamiento a futuro, garantizando siempre la protección del derecho de propiedad.

## REFERENCIAS

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. (2008). Situación Inmobiliaria Perú. Recuperado de [https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/revista\\_BBVA\\_situacion\\_inmobiliaria\\_tcm346-189944.pdf](https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/revista_BBVA_situacion_inmobiliaria_tcm346-189944.pdf).
- Blas, D.S. (2023). *La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro*. [Tesis de titulación, Universidad Nacional de Trujillo].
- Cabello, A. (2023), *Empresa Inmobiliaria: Análisis de la viabilidad de su expansión*. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Campos, M. (2017). Bienes y derechos reales. México: IURE Editores.
- Pacheco, V. (2015), *la intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015*. Lima: Universidad Peruana de las Américas.
- Castillo Freyre, M. (2005). TRATADO DE LOS CONTRATOS TÍPICOS. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Carbonell, E. (2019), *la protección del consumidor en productos o servicios inmobiliarios en el Perú. Criterios jurisprudenciales del INDECOPI como organismo no jurisdiccional de protección a la vivienda digna como un derecho humano*, Lima. Recuperado de: <https://new.altosestudiosiea.com.ar/wp-content/uploads/2025/06/00-LA-PROTECCION-DEL-CONSUMIDOR-Y-SERVICIOS-INMOBILIARIOS-EN-EL-PERU.-Carbonell-alumno-cohorte-agosto-22-derecho-administrativo.pdf>
- Rodríguez, W., & Amasifuén, G., (2025), *Cláusula de allanamiento a futuro y la dilación en los procesos de desalojo en los juzgados civiles de la provincia de Coronel Portillo, 2021*. Pucallpa: Universidad Nacional de Ucayali.
- Cueva, E. (2013). *El mejor derecho de propiedad dentro del proceso de*

*reivindicación*. [Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Ciencias, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio de la Universidad Nacional de Cajamarca.

- Lanazca Flores, G., & Arteaga Lara, F. (2021), Eficacia de la Ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020. [Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Peruana de Los Andes]. Repositorio de la Universidad Peruana los Andes.
- Laurel Ruiz, E. A., & Vásquez Navarro, I. (2023). *Una visión a la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.
- Meléndez Chota, S., & Soria Fernández, C. (2024). *El Desalojo Express Y Su Eficacia En Los Procesos De Ejecución De Desalojo En La Provincia De Coronel Portillo Año 2022* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Ucayali].
- Palacios, M. (2008). *El Ocupante Precario*. Lima: Juristas Editores.
- Palacio, L. (1994). *Derecho Procesal Civil*. Tomo VII. Buenos Aires: Editorial Abeledo.
- Pérez, R. (2015), *Técnicas de captación e intermediación inmobiliaria*, Recuperado de:  
[https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=27NWDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA477&dq=la+intermediacion+como+servicio+inmobiliario&ots=CZ4xo0zarQ&sig=rJm37E8mtKmlL\\_HdkM08\\_B\\_xzg&redir\\_esc=y#v=onepage&q=la%20intermediacion%20como%20servicio%20inmobiliario&f=false](https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=27NWDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA477&dq=la+intermediacion+como+servicio+inmobiliario&ots=CZ4xo0zarQ&sig=rJm37E8mtKmlL_HdkM08_B_xzg&redir_esc=y#v=onepage&q=la%20intermediacion%20como%20servicio%20inmobiliario&f=false)
- ProQuest Ebook Central, Recuperado de:  
<https://ebookcentral.proquest.com/lib/bibsipansp/detail.action?docID=5513343>, el 23 de junio de 2019.

- Pozo S, J. (18 de 08 de 2021). Los cuatro procesos de desalojo en el Perú. Obtenido de Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-elperu/>
- Ramírez, E. (2004). Tratado de los Derechos Reales. Lima, Perú: Rodhas. Segunda Edición.
- Rodríguez, W., & Amasifuén, G. (2025). *Cláusula De Allanamiento A Futuro Y La Dilación En Los Procesos De Desalojo En Los Juzgados Civiles De La Provincia De Coronel Portillo, 2021*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.
- Soto. C. (2005). Prontuario de Introducción al Estado del Derecho y Nociones del Derecho Civil. Cuarta Edición. México. Limusa Noriega Editores.
- Valdez, J. A. (2013). Diccionario Civil. Lima: Gaceta Jurídica.
- Zapata, R. (2009), *Mercado Inmobiliario De Lima (Perú): Oportunidades Y Desafíos Para El Grupo Beltec*. Chile, Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- Zulueta, S. (2024). *Contrato de arrendamiento de con la cláusula de allanamiento futuro en el Código Civil Peruano, 2023*. [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.