



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**La ejecutabilidad del desalojo notarial frente a los  
arrendatarios morosos**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORAS:**

Campos Barbero, Laleshka Xiomara ([orcid.org/0000-0002-8559-1350](https://orcid.org/0000-0002-8559-1350))

Lopez Arapa, Rebeca Judith ([orcid.org/0000-0003-4872-0974](https://orcid.org/0000-0003-4872-0974))

**ASESOR:**

Mgtr. Palomino Gonzales, Lutgarda ([orcid.org/0000-0002-5948-341X](https://orcid.org/0000-0002-5948-341X))

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams ([orcid.org/0000-0003-0158-7248](https://orcid.org/0000-0003-0158-7248))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LIMA – PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo a mi madre y abuela que me apoyaron en este proceso universitario a pesar de no creer en mi ellas no dudaron (Laleshka Campos).

Este presente trabajo se lo dedicó a mis padres y a mi hijo, que han sido una parte fundamental para poder forjarme como persona y realizar mi tesis (Rebeca López).

## **Agradecimiento**

Agradecida con mis padres que nunca dudaron brindándome su apoyo incondicional para llegar a esta meta de concluir esta hermosa carrera (Laleshka Campos).

Mi agradecimiento está dedicado a mi familia, docentes y partió antes de esta tesis, y a todos los que me guiaron y me dieron su apoyo (Rebeca López).

## Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Indice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	11
3.1 Tipo y diseño de investigación	11
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	11
3.3 Escenario de estudio	12
3.4 Participantes	12
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	12
3.6 Procedimientos	12
3.7 Rigor científico	13
3.8 Método de análisis de información	13
3.9 Aspectos éticos	13
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	15
VI. CONCLUSIONES	23
VII. RECOMENDACIONES	25
REFERENCIAS	26
ANEXOS	30

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorización de datos</i>	9
Tabla 2 <i>Caracterización de participantes</i>	10

## Índice de gráficos y figuras

Figura 1 <i>Red de códigos y primera categoría</i>	15
Figura 2 <i>Red de códigos y segunda categoría</i>	16
Figura 3 <i>Red de códigos y tercera categoría</i>	17
Figura 4 <i>Grupo de redes</i>	18
Figura 5 <i>Nube de palabras</i>	19

## Resumen

La presente investigación tiene como objetivo principal el explicar si es ejecutable el desalojo en un proceso notarial frente a los arrendatarios morosos, ya que, en dicho proceso, se han evidenciado diversas problemáticas en cuanto a la ejecución del mismo, a pesar de que la finalidad primordial de la ley 30933 fue la aplicación de la celeridad procesal y la reducción de la carga existente en los juzgados civiles que ventilan expedientes de esta materia.

Es así que, en análisis del conjunto de información recolectada, se logró identificar cuáles son puntos con mayor deficiencia en este cuerpo normativo, siendo así que el retiro de los arrendatarios morosos del predio, únicamente depende de su criterio, lo cual, evidentemente, no genera cooperación para llevar a cabo el proceso, además de que, ante la negativa, se debe acudir a la vía judicial a causa de la carencia de facultades a los notarios para su ejecución.

Para la elaboración de la investigación se optó por el enfoque cualitativo y el tipo de investigación fue la básica, y el diseño fue el metodológico, contando además con la participación de abogados civilistas expertos en la materia.

**Palabras clave:** Desalojo notarial, Ley 30933, arrendatarios morosos, celeridad procesal.

## **Abstract**

The main objective of this research is to explain whether the eviction is enforceable in a notarial process against delinquent tenants, since, in said process, various problems have been evidenced in terms of its execution, despite the fact that the purpose The main element of Law 30933 was the application of procedural speed and the reduction of the existing burden in the civil courts that hear files on this matter.

Thus, in the analysis of the set of information collected, it was possible to identify which are the points with the greatest deficiencies in this normative body, being thus that the withdrawal of defaulting tenants from the property, only depends on their criteria, which, obviously, does not It generates cooperation to carry out the process, in addition to the fact that, in the event of the refusal, one must go to court due to the lack of powers to the notaries for its execution.

For the elaboration of the investigation, the qualitative approach was chosen and the type of investigation was the basic one, and the design was the methodological one, with the participation of expert civil lawyers in the field.

**Keywords:** Notary eviction, Law 30933, delinquent tenants, procedural speed.



## I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como fin dar a conocer la aproximación temática del análisis que se desplazara durante todo el texto ya que es la base de toda nuestra investigación. Sucesivamente se expondrá que motivó el análisis frente a la efectividad de la misma, finalmente se diluirá los problemas generales y específicos y sus respectivos objetivos que a la extensa se irán desplegando.

En el 2017, se publicó la Ley del desalojo “express” la cual no tuvo mucho éxito, ya que la carga procesal que existía en aquel momento ante los Jueces de paz letrado ocasionaba que dicha ley no funcione con la celeridad que se pensó en aquel entonces, es por ello que en año 2019 se promulga la Ley No 30933, Ley que regula el procedimiento Especial de Desalojo con intervención Notarial. (Congresistas de la república, 2019)

Según Avedaño Arana (2019) mencionada Ley se puede dividir en dos etapas: La primera es notarial y es de competencia de los notarios que se encuentran dentro de la provincia donde se ubica el inmueble arrendado. La segunda etapa es judicial y es de competencia del Juez de Paz Letrado del distrito donde se ubica el inmueble.

Alguna de las dificultades de la nación son que el sistema judicial no está funcionando correctamente, debido a la carga procesal o falta de personal que existe dentro de nuestro ordenamiento, en la actualidad los procesos con respecto a la restitución de los bienes inmuebles para poder subsistir vienen generando una gran problemática debido a la escasez que existe dentro de nuestro sistema judicial.

En Sudamérica, de acuerdo con el censo realizado en el año 2016, el territorio venezolano dirige la mayor población de individuos que no acatan los contratos de alquiler por la situación política en la cual se encuentran inmersos. El 65% del total de individuos que alquilaron una propiedad están haciendo uso y disfrute de un bien que no les pertenecen, y es casi imposible poder, desalojarlos. (Pulido Alvarado, 2019)

Justificación teórica. En la presente investigación se justifica teóricamente en el análisis y descripción de la legislación vigente, La Ley 30933 que regula el procedimiento Especial de Desalojo con intervención Notarial aplica para el

propietario, el arrendador, el administrador y toda aquella persona que considere tener derecho a la devolución del bien inmueble, en contra del arrendatario que se encuentra sometido a este procedimiento (Medina y Cauti, 2018).

Asimismo, en el ámbito de esta Ley no comprenden contratos que incluyan el reintegro para obtener el dominio del inmueble. Referida norma publicada el 23 de abril del 2019 menciona que tienen competencia para el desalojo, los notarios y jueces de paz letrado del distrito donde se encuentra el bien, este proceso se ejecuta cuando se ha vencido el plazo del contrato de arrendamiento o el incumplimiento del pago de la renta que se estableció mutuo acuerdo dentro del contrato. (Gestión, 2019)

Para pretender el desalojo del bien inmueble, el contrato de arrendamiento tendrá que constar en escritura pública o en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda (FUA), el convenio deberá estar sujeto a una cláusula donde se autorice el desalojo notarial y otra cláusula de allanamiento futuro. (Huanco Piscoche, 2019)

Justificación Practica. El presente estudio será elaborado carencia de una mejora normativa, Según el portal web Alerta Litigación Perú, 2019 una vez que concluye la fase notarial constatado que la solicitud de desalojo cumpla con todos los requerimientos que ampara la ley, este tendrá que avisar al arrendatario que cuenta con un plazo de 5 días hábiles para que acredite que no está inmerso el alguna de las causales de desalojo que ampara la Ley, caso contrario si, el arrendatario aplica para alguna de las causales, el notario tendrá que extender un acta no contenciosa que certifica la resolución del contrato y deberá remitir copias legalizadas del cuadernillo al Juez de paz letrado del distrito. Al culminar la etapa notarial el interesado formula una solicitud de lanzamiento ante el Juez de paz letrado que, una vez recibidas las copias legalizadas y la solicitud de lanzamiento, el Juez en los tres días posteriores, verifica los requisitos de solicitud y emite una resolución judicial aunado a ello una orden de descerraje en contra del arrendatario o quien esté dentro del inmueble en caso de que el inmueble este cerrado o se ponga resistencia al mandato judicial.

Justificación metodológica. Por lo expuesto anteriormente, la presente investigación tiene como problema general: ¿Por qué no es ejecutable el desalojo en un proceso Notarial frente a los arrendatarios morosos? Asimismo, se plantea como problemas específicos ¿El estado garantiza el desalojo notarial en caso de arrendatarios morosos?, ¿Qué te garantiza la procedibilidad del desalojo Notarial de arrendatarios morosos? Y por último ¿Qué favorece una intervención notarial sin una orden del juez?

En cuanto al objetivo General se plantea el explicar si es ejecutable el desalojo en un proceso notarial frente a los arrendatarios morosos. Además, los objetivos específicos son: Demostrar si el estado garantiza el desalojo notarial en caso de arrendatarios morosos, identificar de qué manera se ejecuta los requisitos de procedibilidad del desalojo notarial y analizar si es favorable la intervención notarial sin una orden del juez.

## II. MARCO TEÓRICO

En el siguiente capítulo, serán presentados los antecedentes conformados por trabajos de investigación que abordan la temática de forma similar los cuales fueron elaborados en ámbito nacional e internacional. Seguidamente, se van a desarrollar las teorías que desarrollan la temática a modo de conceptualización de las categorías y demás términos relevantes para complementar la información teórica del proyecto.

Pulido (2019) determina como objetivo principal de su investigación el indicar cómo es que el desalojo “express” contribuye con la reintegración del predio a nivel nacional. Para ello, la autora utilizó el tipo de investigación básica y el diseño de investigación-acción por lo que la recolección de información se dio a través de la entrevista a los expertos en la materia que cuentan con los años de experiencia suficientes además de diversos casos en su haber. Finalmente concluyó que llevar a cabo la figura del desalojo por la vía notarial resulta más eficiente y viable para lograr recuperar el inmueble que ha sido tomado por los arrendatarios morosos, resaltó además que los procesos judiciales para la solución de estos temas resultan muchas veces tedioso e incluso más costoso.

Salvatierra y Odicio (2020) señalan como el objetivo general la determinación del plazo para que se realicen los procesos que ventilen temas de desalojo que son resueltos por el PJ en comparación con la duración de los procesos de desalojo en los que se da la participación de un notario a nivel de la provincia coronel Portillo – 2019. En cuanto a la metodología, el estudio fue de tipo correlacional por lo que se determinó como muestra una cantidad significativa de expedientes de materia de desalojo, y en relación a la técnica de recolección de datos se utilizó la encuesta aplicada a los mismos demandantes y litigantes en materia civil. Los autores llegaron a la conclusión de que la totalidad de los procesos que son desarrollados por el PJ tienen la característica de ser largos frente a aquellos procedimientos que se ventilan en el procedimiento especial de desalojo con Intervención de índole notarial en el que los plazos son mucho más breves.

Espinal (2019) establece como objetivo principal la determinación del menester procesal en relación a la competencia jurídica de los juzgadores que

ejercen sus funciones en los juzgados de paz letrado que llevan como materia de desalojo por parte de los ocupantes precarios en la provincia de Lima – 2019, dando como posible solución la propuesta de una variación del art. 547 del Código Procesal Civil. En cuanto al tipo de investigación que se ha utilizado, es la básica para lograr analizar el marco normativo, como instrumento, optaron por los cuestionarios mediante las encuestas que se aplicaron a los entrevistados. El autor llegó a la conclusión de que en efecto existe una necesidad de índole procesal de las competencias en los juzgados por pretensión de desalojo, esto resulta relevante ya que permitirá que dichos procesos se lleven a cabo respetando el principio de celeridad.

Zúñiga (2018) plantea como objetivo de su investigación el análisis de los efectos judiciales que traen consigo dos facultades recientes para la materia jurídica de arrendamiento para los notarios en Ecuador, estos a su vez consentirán la atención eficaz y la resolución inmediata las lagunas jurídicas lo que beneficiaría significativamente a los recurrentes. La autora utilizó el diseño de análisis de conceptualización de términos relevantes a modo de categorías no interactivas, y el enfoque del proyecto fue cualitativa y de tipo de investigación básica. Finalmente, se llegó a la conclusión de que el proceso para inscribir los contratos privados de alguien en la vía notarial que se encuentra vigente en Ecuador en la actualidad, no admite que se asegure la comparecencia de quienes son parte del acuerdo contractual de arriendo a través del reconocimiento biométrico en el Registro civil.

Parejo (2016) sostiene como objetivo de su investigación la descripción de aquellas mejoras existentes en el contrato de arrendamiento celebrado sobre predios rústicos y las soluciones que pueden brindarse para aquellos procedimientos que aborden la figura de desalojo. Por cuanto el marco metodológico, este proyecto es cualitativo y el tipo de investigación es básica, asimismo emplea el método deductivo y su diseño es no experimental. Finalmente, el autor concluye que resulta totalmente importante y urgente que se elaboren reformas que incluyan planes que perfeccionen esta figura, esto en razón de que se deben otorgar oportunidades u opciones que le faciliten a los propietarios del inmueble la acción de protección de su propiedad en caso se requiera ejercer el

desalojo, para que, de esta manera, el proceso sea más voluble y se garantice la tutela de la rentabilidad.

Caal (2018) sostiene como objetivo principal de su estudio el establecer como medio principal el desalojar de manera forzosa en el departamento de Alta Verapaz en razón de que se garantice la tutela de los derechos personales frente al cumplimiento de la normativa. La metodología empleada por el autor contiene un enfoque cualitativo y es de tipo básica y la información fue obtenida a través de encuestas a un determinado grupo de expertos en la materia. Para finalizar, se concluyó que, de acuerdo a las entrevistas y encuestas aplicadas a todos los profesionales jurídicos, van a predominar las necesidades de la implementación de alguna normativa que haya sido elaborada para tutelar los derechos humanos que a su vez garanticen los beneficios e intereses de los arrendadores, además en esta norma debe regularse el ejercicio protocolar para que se concrete el desalojo debido a que no se deben exceder con el uso de la fuerza para retirar a los ocupantes, finalmente se debe dar prioridad de que se regule el proceso con mayor celeridad para evitar mayores afectaciones a ambas partes.

En razón a las teorías que se relacionan con la temática, se debe señalar que el código civil de 1986 establece que, respecto a la elaboración de un contrato de arrendamiento de un inmueble, este debe estar basado en el consentimiento total de las partes contratantes tanto el arrendador como el arrendatario, asimismo se menciona que no resulta la necesidad de que dicho bien se encuentre en dominio del arrendatario para que se perfeccione la redacción del contrato. En el mismo cuerpo normativo se señala que, la esencia principal es, el propietario debe otorgarle temporalmente el bien en cuestión, de modo que el arrendatario pueda utilizarlo y en ese mismo orden de ideas, este último deberá realizar el pago pactado por ambos (Ledesma y Quezada, 2008).

Carpio Hernández (2018) agrega que en el código civil, artículo 1666 se establece que en razón del acto de arrendar, el propietario que pasa a ser el arrendador, se encuentra en la obligación de dar paso a la cesión temporal el uso y ocupación de un inmueble a favor de la otra parte a quien se le denomina el arrendatario, y este último se encuentra en la obligación de cumplir con un pago que previamente ha sido acordado por ambas partes en el sentido en que se pacta

el monto y modalidad de pago. Todo ello conlleva a inferir que la figura del arrendamiento viene a ser la contratación típica de un bien ya sea mueble o inmueble el cual genera el nacimiento de una relación netamente jurídica regulada por la normativa civil el cual resulta totalmente independiente de otro acto para su subsistencia, además que su creación se da con el consentimiento de los que participan en su celebración, una de las posibles figuras es que se establezca que la duración sea con un plazo fijado, esto es con modalidad determinada, también se puede dar que sea de modalidad determinable, lo que implica que si existe una situación cierta, sin embargo no hay una fecha fijada, incluso se puede celebrar un contrato que tenga una duración indeterminable, y esto no es más que la fijación del plazo con el que se inicia todo, empero, el plazo con el que finaliza dicho acto no existe.

Ahora bien, en el contenido de todo contrato se establecen las cláusulas que van a dar a conocer condiciones y consecuencias de alguna actuación por parte del arrendador o también del arrendatario. En caso del contrato de arrendamiento, una de las cláusulas más relevantes para el desarrollo de la temática, es la cláusula de incumplimiento que se da en diversas situaciones, pero en caso de que sea el arrendatario quien incumpla, por ello se establece que el arrendatario está obligado a abandonar el inmueble y desistir de todo beneficio que haya obtenido con el contrato, además de tener que pagar la totalidad del monto que aún esté pendiente de pago y adicionalmente se haría el pago de una penalidad (Guido Alpa, 2015).

La figura anteriormente señalada es en razón de que se generó una laxitud jurídica en la contratación, y a causa de la configuración del mismo se diferencian dos disposiciones posibles, la primera se da en caso de que se dé la expiración del plazo para el pago de la renta con lo que aún se pueden exigir los derechos pertinentes, mientras que la segunda situación se da cuando la relación jurídica entre ambas partes se haya extinguido de forma absoluta con lo que no se originan efectos positivos con el hecho de que el plazo siga transcurriendo (Abanto Torres, 2016).

Varsi Rospigliosi (2017) señala que al respecto del accionamiento de la cláusula de incumplimiento de pago por parte del arrendatario, también se puede dar la cláusula de allanamiento la cual es una prerrogativa que de forma expresa

brinda garantías ante las situaciones más peligrosas que puedan ocurrir, por ello es importante que sea incluida en un contrato de alquiler que no versen sobre bienes muebles. Asimismo, el código civil en su artículo 594° señala que la figura del allanamiento no está reconocida como un acto meramente procesal, tampoco significa una promesa del arrendatario para su allanamiento en caso se presente alguna medida legal en su contra.

A propósito de posibles situaciones legales que pueden ser interpuestas a raíz de un incumplimiento, se da que, al agotar toda vía previa, se recurre al ejercicio del desalojo, este proceso tiene el objetivo de que le sea retribuido el derecho de usar y gozar de un inmueble al arrendador. En este caso, el recurrente lo requiere al juzgador invocando la causal de que esta ante una situación de ocupante precario, para tal proceso se tiene que la documentación que sustentará la posesión del inmueble será el contrato de arrendamiento y su incumplimiento de forma total o parcial por parte del arrendatario, es así que este ya adquiere la denominación de precario en razón de que se configuró la desnaturalización del título y esto dio cabida a la invalidez del mismo para poseer el bien (Varsi Rospigliosi, 2017).

Ya en el proceso mencionado, el inquilino no tendrá opción de presentar alegatos diferentes a la pretensión de la otra parte, es decir, que no puede justificar su calidad de precario por tratarse de información no relevante para el proceso judicial, debido a que la clara finalidad es que el propietario está solicitando la restitución del bien que es materia de proceso (Cajacuri Jancachagua, 2018).

La implementación del desalojo notarial básicamente busca que con sustento en el principio de fe pública notarial, se logre simplificar el ejercicio de actividades de los jueces de paz letrado, quienes únicamente se encargarán de la recepción de la documentación que acredite los derechos del recurrente para que le sea restituido su inmueble, el cual en inicio se dio en arrendamiento a un inquilino, esto contribuye a la celeridad del proceso, busca crear certeza en el juez que de igual manera hubiese obtenido pero a causa de la carga procesal en los juzgados, se daría en un mayor tiempo (Cuba Copello, 2019).



El proceso de desalojo judicial se da a través de un proceso único y también en un proceso sumarísimo ante un juzgado, no obstante, al celebrarse un contrato de alquiler y en este se incluye la cláusula de allanamiento, resulta una opción más viable por su celeridad, resulta como causa suficiente para la exigencia de que el arrendatario desocupe y le restituya el bien totalmente al arrendador, esta figura es reconocida como el desalojo express, por otro lado el mismo notario puede elaborar un acta de carácter no contenciosa en donde se deje constancia que en efecto es pertinente la solicitud del lanzamiento también conocido como desalojo notarial, lo cual resulta beneficioso al procesarse a través de un proceso único de ejecución de materia de desalojo (Pozo Sánchez, 2015).

Cuba Copello (2019) refiere que para que el desalojo notarial sea efectuado, debe existir un contrato de arrendamiento de por medio el cual debe contar con la firma de las partes en la presencia de un notario autorizado y activo, asimismo la cláusula de allanamiento a futuro debe ser incluido con dicho documento, este último será el que garantice la restitución o recuperación del predio. Este proceso puede ser iniciado ante dos posibles situaciones, la primera es cuando se configuren dos meses sin que el arrendatario haya realizado el pago acordado en el contrato, la segunda situación es cuando el contrato en mención ya haya expirado y no se haya acordado una renovación.

La normativa regula que estas situaciones pueden conllevar al inicio de la solicitud del desalojo del arrendatario la cual se dará en dos etapas, en la primera el arrendador le brinda una solicitud al notario sobre la situación, en esta etapa el notario debe confirmar que no existe la renovación del contrato de arrendamiento o en su defecto que la otra parte no ha cumplido con el pago de las rentas acordadas, con esta acción confirmada, se eleva un acta de constancia con el debido sustento, el cual debe ser inscrito en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Seguidamente, la segunda etapa implica la remisión de una copia previamente legalizada del expediente al juez (Cuba Copello, 2019).

En España, la normativa reconoce algunos indicios con los cuales se permita la prorrogación hasta por un plazo de cinco años del contrato de arrendamiento, esto se da en aquellos casos en los que el propietario cuente con la opción de usar el bien en beneficio de familiares, ya sea ascendientes, descendientes y cónyuges;

para garantizar la seguridad legal y evitar la posibilidad de que se configure el fraude en perjuicio del propietario resulta necesaria la regulación de alguna figura que apoye con la restitución pronta del inmueble (Rodríguez Guitán, 2017).

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación

En relación al tipo de investigación, se acude al tipo básico, esto en razón de que se adecua a la finalidad del presente, la cual es que se adquieran nuevas ideas sobre la temática lo que generará automáticamente que se tome en cuenta todo lo descubierto para su comprensión en el ámbito teórico, descartando así su aplicación en el ámbito práctico por lo que la realidad no se verá modificada, y esto dará como resultado final el incremento de información ya existente del fenómeno que se analizará (García Emilio, 2014).

En cuanto el diseño de investigación, se ha optado por el fenomenológico, debido a que, gracias a este, se tomará en cuenta la participación de los entrevistados para el desarrollo del proyecto, su amplia experiencia gracias a la labor que realizan de forma cotidiana en la materia con la que se guiará el estudio permitirá complementar la información obtenida de fuentes escritas (Hernández et al., 2014).

#### 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

**Tabla 1**

*Categorización de datos*

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>	<b>Criterio 1</b>	<b>Criterio 2</b>
Desalojo notarial (Jaramillo Loza, 2020)	Causales de desalojo notarial (Congresistas de la República, 2019)	Contrato culminado (Márquez Ugarte, 2015)	Rentas atrasadas (Márquez Ugarte, 2017)
Requisitos de procedibilidad del desalojo (López Chinche, 2011)	Ley 30933 (Congresistas de la República, 2019)	Inmueble individualizado (Congresistas de la República, 2019)	Contrato en el Formulario Único de Arrendamiento (Congresistas de la República, 2019)
Intervención notarial (Meza Ramírez, 2017)	Desalojo express notarial (Alberto Combariza, D2018)	Ejecución del desalojo (Durán Mantilla, 2019)	Trámite judicial de lanzamiento (Bonivento Juárez, 2013)

### 3.3 Escenario de estudio

El escenario donde se desarrollará el estudio está constituido por las oficinas donde los especialistas tienen sus estudios con la especialidad requerida que es derecho notarial, asimismo también se encuentra compuesto por el juzgado de paz letrado con especialidad en derecho notarial y la notaria particular de uno de los especialistas en el distrito de San Juan de Lurigancho.

### 3.4 Participantes

**Tabla 2**

*Participantes*

<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Lugar de labores</b>	<b>Años de experiencia</b>	<b>Código</b>
Abogado	Derecho civil	Céspedes & Soto	10 años	GRE A 1
Abogado	Derecho civil	Céspedes & Soto	10 años	JMCN 2
Abogado	Derecho civil	ADVOCATI EIRL	11 años	SSS 3

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Por cuanto la técnica empleada para la recolección de información con la que se desarrollará el presente estudio, se ha optado por la entrevista, teniendo en consideración el diseño detallado líneas arriba, por lo que se recabarán las respuestas brindadas por parte de los participantes para posteriormente analizar, interpretar y aplicar la totalidad de dicho contenido en la investigación. Se debe resaltar que, al tratarse de un trabajo con enfoque cualitativo, es pertinente aplicar esta técnica (López y Fachelli, 2016).

### 3.6 Procedimientos

Previamente al desarrollo de los primeros capítulos, se indagó la información requerida por la asesora en las diferentes plataformas educativas que incluyen a ProQuest, Scopus entre otras que ayudaron con la localización de revistas indizadas las cuales son necesarias para llevar a cabo todo el estudio.

Seguidamente, se estableció el título del proyecto en conjunto con las categorías y subcategorías que resultan necesarias para la identificación de los problemas y objetivos que conducirán el estudio en general. Los datos propuestos se expusieron ante la asesora metodológica quien aprobó todo lo propuesto, dicha aprobación autoriza la elaboración del capítulo introductorio y posteriormente el marco teórico, y finaliza con la redacción del capítulo metodológico y los aspectos administrativos detallados respectivamente.

### **3.7 Rigor científico**

El rigor científico implica la certeza con la que cuenta el estudio de lo propuesto por los investigadores, siendo así que se da la consistencia de la totalidad de lo elaborado en el sentido en que la investigación podrá ser replicada a futuro por los lectores que accedan a él, asimismo los resultados que se obtengan con el acoplamiento de la información teórica y las entrevistas a expertos serán expuestos con total veracidad. En cuanto a la validez de interpretación, se debe afirmar que, de igual manera los resultados serán interpretados de forma cabal. Finalmente, se debe resaltar que, desde el inicio de la elaboración del presente, toda información recolectada por los investigadores cumple con la autenticidad respectiva por lo que la viabilidad de la reproducción de la presente está asegurada (Valconcelos et al., 2021).

### **3.8 Método de análisis de información**

El procesamiento de los resultados que se obtengan se dará mediante el programa Atlas.ti, este resulta necesario ya que permite analizar y organizar la información que se ingrese en él siempre y cuando los datos sean cualitativos y si estos cuentan con un gran volumen en su contenido redactado, ya que este software permite que se segmenten y codifiquen los datos que se ingresan en él, esto resulta de gran ayuda porque concede la opción de reducir de manera significativa toda la información y deja solo los datos relevantes (Muñoz y Sahagún, 2017).

### **3.9 Aspectos éticos**

A lo largo del desarrollo de la investigación se han valorado todos los principios éticos requeridos para elaborarlo, siendo así que se respetaron los derechos de autor de los diversos textos utilizados (artículos de investigación, tesis universitarias, libros entre otros) en toda la investigación, y esto se realiza con la

citación correcta de cada fragmento obtenido haciendo uso de las normas APA vigente por lo que se cumple la confiabilidad. En cuanto a la confidencialidad, a cada entrevistado se le otorgará el consentimiento informado en donde se garantiza el tratamiento seguro de sus datos personales. Adicionalmente, las respuestas brindadas por los participantes serán redactadas con total honestidad y la transcripción será literal, por lo que se asegura la practica correcta de los principios éticos de la investigación.

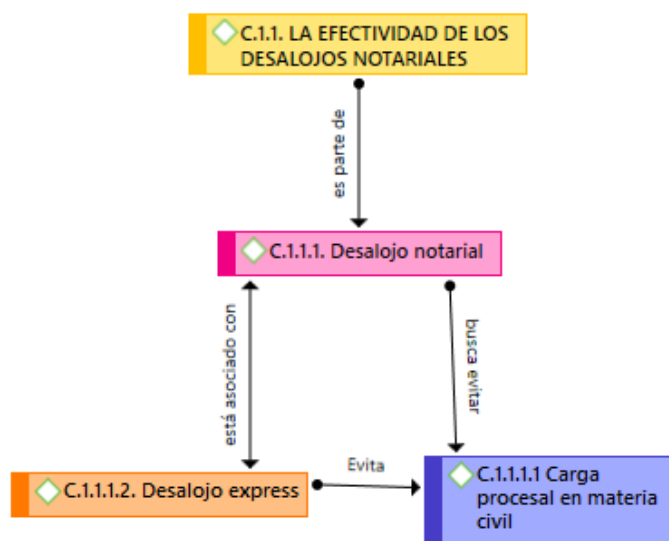
## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el capítulo presente, se presentarán los resultados que fueron recabados a partir de las respuestas que previamente fueron desarrolladas por lo participante quienes se caracterizan por ser especialistas en la materia civil y notarial. Cabe resaltar que las preguntas se plantearon en base a las tres categorías expuestas líneas arriba y estas a su vez fueron propuestas en relación a los objetivos del estudio, es así que con el uso de la herramienta ATLAS.TI se decodificaron y triangularon de la siguiente manera:

### Categoría 1: Desalojo notarial

#### Figura 1

*Red de códigos y primera categoría*



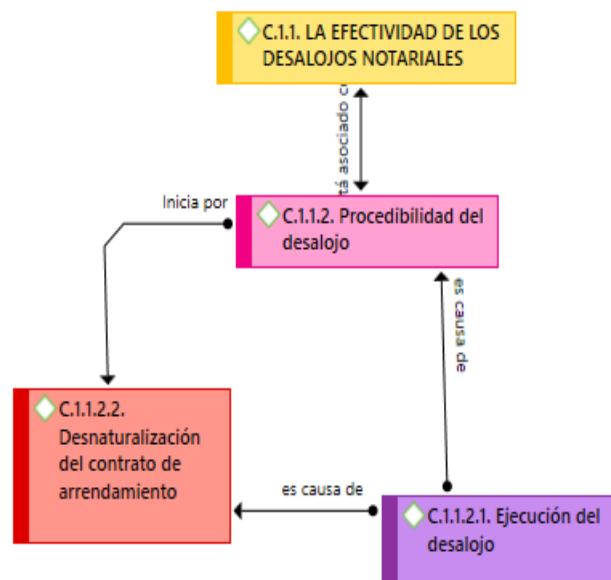
Debido a su naturaleza, el proceso notarial no se puede efectivizar, ya que el notario no cuenta con facultades coercitivas, únicamente el juez quien recibe apoyo de los efectivos policiales. Se ha buscado aligerar la carga procesal existente a través de esta ley, siendo así que la idea principal de su promulgación era brindar celeridad a la materia de desalojo notarial, cuyas expectativas no han sido cubiertas en su totalidad dado que un gran número de casos llegan a judicializarse justamente por dicha carencia de facultades. Se debe mencionar que en dicho proceso se pueden

crear algunos mecanismos alternativos para coaccionar el retiro de un arrendatario moroso del inmueble, siendo que incluso se pueden implementar medidas previas al mismo proceso que pueden ser el congelamiento de deudas, o la negación de créditos a estos agentes.

## Categoría 2: Requisitos de procedibilidad del desalojo

**Figura 2**

*Red de códigos y segunda categoría*



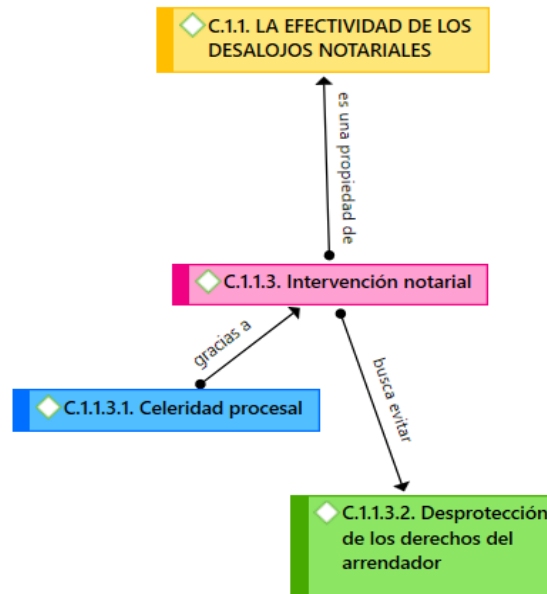
La procedibilidad del desalojo notarial necesariamente requiere del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, es así que el principal beneficio que tiene esta figura es que se lleve a cabo una vez notificada al arrendatario moroso vía carta notarial una vez vencido el plazo de requerimiento de plazo, el notario puede autorizar el desalojo. En relación a la desnaturalización del contrato de arrendamiento, se debe añadir que este se da cuando se vencen dos cuentas de renta, sin embargo, el inquilino moroso podría oponerse señalando que el contrato celebrado ha vencido por ambas partes y que de manera verbal se acordó una extensión del plazo o también podría señalar que la modalidad de pago fue de manera personal (pago en efectivo)



### Categoría 3. Intervención notarial

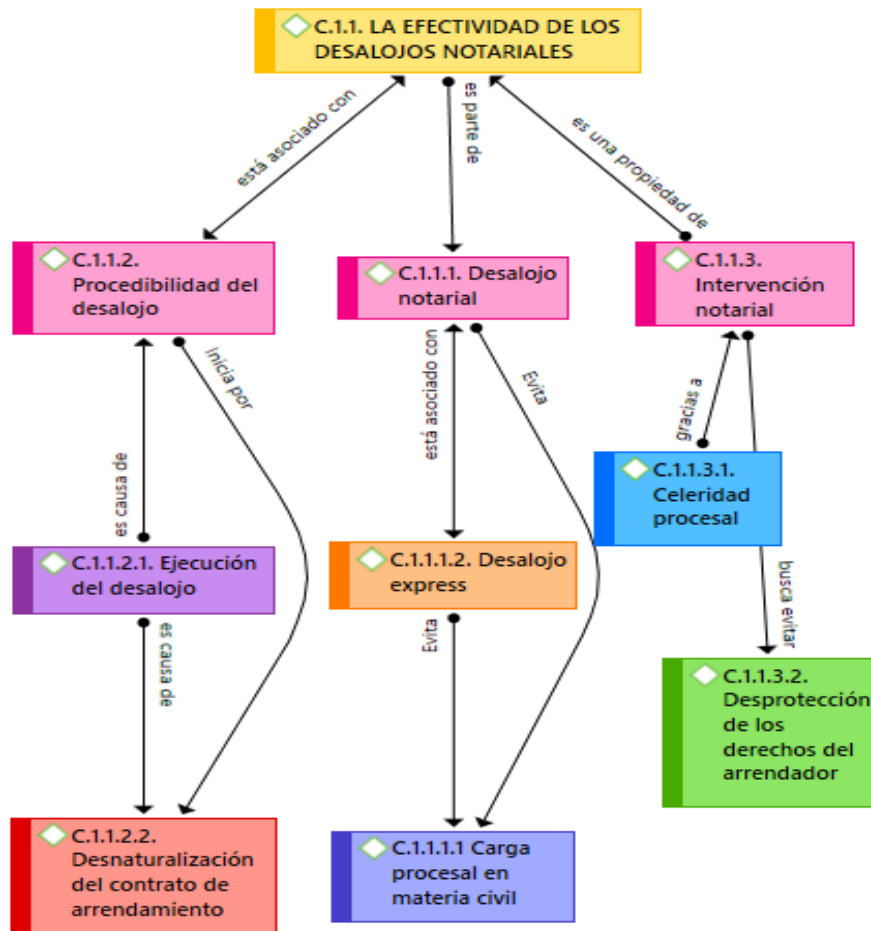
#### Figura 3

Red de códigos y tercera categoría



Resulta favorable la intervención notarial en estos procesos ya que es una vía más directa, y no requiere una calificación tan exhaustiva como se realiza en un juzgado. Y se podría realizar en cualquier momento cumpliendo así con el principal propósito de todo proceso, la celeridad. Asimismo, se evita un mayor perjuicio a los propietarios del inmueble afectado, esto a razón de que se elude la dilación del proceso el cual significa la desprotección de los mismo. Además, los arrendadores no cuentan con una garantía expresa por parte del estado ya que, a pesar de llevar a cabo este proceso por vía notarial o judicial, en muchas ocasiones la rentas quedan impagas y para poder realizar el cobro de estas, necesariamente tienen que interponer una demanda, además de los perjuicios materiales y económicos que generan antes un desalojo forzoso en donde se dan los enfrentamientos físicos con los efectivos policiales.

**Figura 4**  
Grupo de redes



En el presente gráfico, se podrá observar a cada categoría siendo relacionada con los códigos que han sido obtenidos de las respuestas de las entrevistas, asimismo, se han agrupado a las mismas con la unidad de análisis utilizando el programa ATLAS.TI.

**Figura 5**  
*Nube de palabras*



En la nube de palabras, se demostrará gráficamente los términos que han sido de mayor utilidad por los abogados participantes en la sección de entrevistas, dentro de la cual se observa al desalojo, siendo que este es el tema principal del estudio, seguidamente se visualiza el término notarial haciendo referencia a la vía y procedimiento.

- **DISCUSIÓN**

Consecuentemente, en el presente capítulo se van a desarrollar las discusiones respectivas de la información recolectada, por lo que se debe dar inicio con la categoría primera: desalojo notarial.

Al respecto, los entrevistados JMCN y SSS coincidieron en que, la implementación del desalojo notarial en la práctica no se efectiviza debido a que los notarios no cuentan con facultades coercitivas por lo que necesariamente estos terminan judicializándose, **lo que se contradice** con lo señalado por Cuba quien afirma que esta figura disminuye considerablemente la carga en los juzgados de paz letrados, además de contribuir la celeridad procesal en esta materia, **mientras** que en el antecedente de Pulido se señala que la vía notarial es la más idónea para llevar a cabo el desalojo de inquilinos morosos ya que por la vía judicial es tedioso y costoso, lo que perjudica aun más a los arrendadores que recurren al sistema judicial.

Por su parte, el entrevistado GREA señaló que adicionalmente a la judicialización de los casos de la materia, el aspecto defectuoso se localiza en que se realizan actas de conciliación que no se efectúan adecuadamente, lo que **coincide** con la teoría de Pozo, en el sentido en que, al incluirse la cláusula de allanamiento al momento de la celebración del contrato de allanamiento, se daría la viabilidad para garantizar la celeridad procesal. Esto **confirma** lo acotado por Espinal en su antecedente, en donde concluyó que la garantía del principio de celeridad se daría gracias a la implementación obligatoria de dicha cláusula ya que desde un inicio se pondría sobre aviso a la otra parte, que es el arrendatario, sobre las consecuencias legales que afrontará en caso incumplir el contrato de arrendamiento y consecuentemente oponer resistencia al desalojo del predio.

En relación a la segunda categoría: requisitos de procedibilidad del desalojo, los entrevistados GREA y JMCN coincidieron en que, el criterio de cada arrendatario no puede significar una garantía para el cumplimiento de este, por lo que es esencial una garantía legal en los contratos a celebrar que evite el perjuicio de los arrendadores **mientras** que según la teoría de Cuba, la cláusula de allanamiento a futuro puede significar lo más cercano a una garantía reconocida, a

nivel notarial, para la restitución o recuperación del inmueble. Esto **coincide** con el antecedente de Caal quien afirma que resulta necesaria la ponderación de la tutela de las necesidades de los arrendadores que deben ser incluidas desde un inicio en los contratos de arrendamiento celebrados y deben ser considerados esenciales como requisitos en los mismos.

Por otro lado, el entrevistado SSS señala que si bien es cierto los arrendadores carecen de protección expresa por parte de la normativa civil, existe otro medio para resarcir los perjuicios ocasionados ya sean económicos o materiales y esta se da con el inicio de un nuevo proceso para solicitar una indemnización, lo que **coincide** con la teoría de Espinoza ya que señala que esta figura es una manera de resarcir los daños que haya ocasionado una parte a raíz de incumplir una obligación pactada, y al respecto la investigación de Parejo **coincide** con lo anterior, ya que se reconocen diversas deficiencias en cuanto a lo regulado para la protección del bien afectado además de garantizar la rentabilidad del mismo a futuro, en razón de que inicialmente esa es la finalidad de arrendar un bien inmueble y se encuentra truncado a raíz de que se esta llevando a cabo el proceso.

Por cuanto la tercera categoría: intervención notarial, los entrevistados JMCN y SSS señalaron que respecto a la ejecución del desalojo únicamente con una sentencia de carácter consentido o firme, se puede cursar el oficio a la policía quienes dentro de los tres días a partir del día que fueron notificados. Sobre este punto hay **coincidencia** con la teoría de Durán, quien señala que en el artículo 9 de la ley 30933 se establece que será el interesado quien formule la solicitud de lanzamiento al juez en conjunto con los oficios expedidos por el notario para su respectiva verificación y procedencia, **mientras** que Salvatierra y Odicio comentan que si bien es cierto la intervención notarial busca la celeridad procesal, esta únicamente abrevian las diligencias de este proceso ya que de todos modos se deben cursar oficios al juzgados.

Adicionalmente el participante GREa delimitó su respuesta a la protección del derecho de propiedad sobre el predio, señalando que la finalidad principal de la intervención notarial en estos casos es para garantizar la recuperación de dicho bien, lo que **coincide** con lo señalado en la teoría de Guzmán, por cuanto afirma

que esta figura es subjetiva y esta constitucionalmente tutelado a favor del propietario otorgándole facultades para desalojar a quienes no sean titulares además de poder usar, disfrutar y reivindicar el mismo en caso sea despojado del mismo, lo que se vulnera con el actuar de los arrendatarios morosos. Esto a su vez **se contradice** con la investigación de Caal, dado que la normativa que regula la intervención notarial si tutela los derechos que benefician a los arrendadores únicamente en la teoría, por lo que necesariamente se debe establecer el ejercicio protocolar para llevar a cabo el desalojo efectivo.

## **V. CONCLUSIONES**

1. Se concluye que la ejecutabilidad del desalojo notarial no procede, debido a la carencia de facultades coercitivas en favor de los notarios, es así que los casos de materia de desalojo notarial deben judicializarse en concreto, dado que un juez es el órgano jurisdiccional pertinente para llevar a cabo este proceso según consta en el cuerpo normativo, sin embargo, acudir a la vía notarial genera la agilización en dicho proceso lo que favorece en realización de las etapas iniciales del mismo.
2. Se concluyó que a través de la Ley 30933, el Estado regula la figura de la intervención notarial y su procedimiento frente a la negativa de deshabitar un predio por parte de los inquilinos morosos, no obstante, se debe resaltar que es de vital importancia que el contrato celebrado, debe contar necesariamente con la cláusula de allanamiento a futuro, en caso se dé el vencimiento del plazo de dicho contrato o la resolución del mismo en caso se incumplan los pagos en razón de montos y fechas. Asimismo, se concluyó que es de igual importancia la inclusión de la cláusula de sometimiento expreso a ley que le permitirá al arrendador y al juez proceder de manera más agilizada.
3. Se concluyó que los requisitos de procedibilidad del desalojo notarial que se encuentran establecidos en el artículo 4 de la Ley 30933 se relacionan inicialmente con el incumplimiento del contrato de arrendamiento siendo que en el artículo 5 de la misma ley se establece el contenido de este, y claramente se evidencia la carencia de garantías que favorezcan al arrendador, únicamente se trata el tema de la restitución del bien, mas no la manera en la que el propietario pueda recuperar las ganancias perdidas, siendo esta una clara desprotección al más afectado quien ha cumplido cabalmente lo requerido por ley.
4. Se concluye que la intervención notarial sin orden judicial, sería muy favorable, siempre y cuando se realicen modificaciones que hayan sido analizadas minuciosamente, esto en cuanto al otorgamiento de facultades coercitivas a un notario, ya que es lo único que falta para poder llevar a cabo la ejecución de un desalojo, en razón de que esta figura ofrece mayor

celeridad y demás beneficios para los propietarios afectados, además de ofrecer disminución de carga procesal.



## **VI. RECOMENDACIONES**

Es recomendable analizar la factibilidad del otorgamiento de facultades a las notarías para que puedan resolver conflictos relacionados al desalojo para que de este modo el proceso en mención culmine en la vía notarial y se evite la extensión a la vía judicial y consecuentemente se aligere la carga procesal existente en los juzgados.

Se recomienda la implementación de mecanismos al notario para lograr la constatación de lo aludido por los arrendadores, esto, a través de las causales y plazos en la cual se pueda proceder con el desalojo notarial, en razón de que únicamente es el juez quien tiene la competencia para ejecutar un mandato judicial para el retiro del predio.

Es recomendable que se tomen otras medidas de prevención desde el inicio es decir desde la celebración del contrato de arrendamiento, esto es la inclusión de mecanismos para el forzamiento del retiro de los inquilinos morosos del predio para que de cierto modo se evite recurrir a otras vías, ya sean notariales y judiciales, estos mecanismos pueden incluir negación de créditos, restricción de cobro de cheques, congelamiento de cuentas, etc., esto, siempre y cuando los arrendatarios se nieguen a acatar a pesar de establecidas dichas advertencias.

Se deben implementar garantías para la protección de los derechos del propietario, siendo que son los más desprotegidos y quienes presentan mas perjuicios durante y después del proceso, al dejar de percibir los pagos o cuando su propiedad es dañada si se da un desalojo con uso de la fuerza, ya que deben recurrir a demandas por indemnización por daños y perjuicios, adicionalmente de los costos y la falta de celeridad de dichos procesos, por todo ellos es importante que se realicen las mejoras en esta figura.

## REFERENCIAS

- Abanto, D. (2016). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Revista PUCP (1782). Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wpcontent/uploads/sites/125/2017/11/Jaime-David-Abanto-Torres.pdf>
- Avedaño, F. (2019). *El desalojo notarial*. <https://eja.com.pe/el-desalojo-notarial-algunas-objeciones/>
- Caal, D. (2018). *Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos*. [Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar]. Archivo digital. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrca/2018/07/01/Caal-Rene.pdf>
- Cajacuri J., P. (2018). *Desalojo del precario por resolución extrajudicial del contrato: una "mayor complejidad"*. Revista Gaceta civil & procesal civil. (3217). Tomado de: <https://works.bepress.com/paul-cajacurijancachagua/8/download/>
- Carpio, J. (2018). *Deficiencias normativas en el decreto legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Archivo digital. [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1577/1/TL\\_CarpioFernandezJarumy.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1577/1/TL_CarpioFernandezJarumy.pdf)
- Congreso de la Republica, (2019). *Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial*. El peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1/>
- Desalojo express: ¿Cuál es el procedimiento a seguir ante el notario? (2019). Gestión <https://gestion.pe/economia/desalojo-express-procedimiento-seguir-notario-264986-noticia/>
- Espinal, A. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, lima, 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Norbert Wiener]. Archivo digital.

<http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3341/TESIS%20Espinal%20Alexander.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Fuster Guillen, D. (2019). *Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico*. *Revista Propósitos y Representaciones*, 7(1), 201-229.  
<http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>
- García, J. (2014). *La relación entre investigación básica y profesión aplicada en la psicología latinoamericana*. *Revista Peruana de Psicología y Trabajo Social*, 3 (2), 109-124.  
<http://revistas.uigv.edu.pe/index.php/psicologia/article/view/76/84>
- Garrigues, (2019). *Perú establece el procedimiento de desalojo con intervención notarial*. [https://www.garrigues.com/es\\_ES/noticia/peru-establece-el-procedimiento-de-desalojo-con-intervencion-notarial](https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/peru-establece-el-procedimiento-de-desalojo-con-intervencion-notarial)
- Gonzales, B. (2016). *¿Desalojo express o nueva ley de arrendamiento?*. *Revista PUCP* (4271). Recuperado de:  
<http://www.munizlaw.com/emailing/Avisos/ArticuloDesalojo.pdf>
- Hernández-Sampieri, R. & Mendoza, C (2018). *Metodología de la investigación*. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, Ciudad de México, México: Editorial: Mc Graw Hill Education.  
[http://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/wpcontent/uploads/2019/02/RUDIC\\_Sv9n18p92\\_95.pdf](http://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/wpcontent/uploads/2019/02/RUDIC_Sv9n18p92_95.pdf)
- Ledesma, M. y Quezada, T. (2009). *Comentarios al código procesal civil, (Tomo I)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- López, P. y Fachelli, S. (2016). *Metodología de la investigación social cuantitativa*. *Universitat Autònoma de Barcelona*.  
[https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua\\_a2016\\_cap2-3.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua_a2016_cap2-3.pdf)
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa*. Recuperado el 10 de septiembre de 2019, de  
<https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>
- Parejo, C. (2016). *Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2015 de 26 de noviembre 2016*. [Tesis de doctorado, Universidad de Sevilla]. Archivo digital.

- [https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/71765/Tesis\\_Parejo%20Caranza%2C%20Antonio%20J..pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/71765/Tesis_Parejo%20Caranza%2C%20Antonio%20J..pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Huanco, H. (2019). *La Ley 30933- “Ley del desalojo notarial express”*.  
<https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>
- Pozo S., J. (2015). *Breves comentarios al nuevo proceso único de ejecución de desalojo*. Revista de Wordks bespress. Tomado de:  
[https://works.bepress.com/julio\\_pozo\\_sanchez/11/download/](https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/11/download/)
- Pulido, I. (2019). *El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Archivo digital.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/46891/Pulido\\_AI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/46891/Pulido_AI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rodríguez G., A. (2007). *La indemnización del daño moral en el incumplimiento contractual*. Revista electrónica UAM Tomado de:  
<https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6114/6577>
- Rodríguez, W. (2011). *Guía de investigación científica*. Recuperado el 24 de septiembre de 2020, de  
[http://repositorio.uch.edu.pe/bitstream/handle/uch/23/rodriguez\\_arainaga\\_w\\_alabonso\\_guia%20investigacion\\_cientifica.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uch.edu.pe/bitstream/handle/uch/23/rodriguez_arainaga_w_alabonso_guia%20investigacion_cientifica.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Salvatierra, M. y Odicio, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Archivo digital.  
[http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU\\_DERECHO\\_2020\\_TESIS\\_MANUELSALVATIERRA\\_OSCARODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU_DERECHO_2020_TESIS_MANUELSALVATIERRA_OSCARODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Varsi, E. (2017). *Tratado de los Derechos Reales*. (3° Ed.). Lima, Perú: Juristas Editores.  
[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/9257/Varsi\\_derechos\\_reales\\_parte\\_general.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/9257/Varsi_derechos_reales_parte_general.pdf?sequence=4&isAllowed=y)
- Vasconcelos, S., Menezes, P., Ribeiro, M. & Heitman, E. (2021). *Rigor científico y ciencia abierta: desafíos éticos y metodológicos en la investigación cualitativa*. <https://blog.scielo.org/es/2021/02/05/rigor-cientifico-y-ciencia-abierta-desafios-eticos-y-metodologicos-en-la-investigacion-cualitativa/>

Zúñiga, M. (2018). *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Archivo digital. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10826/1/T-UCSG-POS-DNR-27.pdf>

## **ANEXOS**

**ANEXO 1**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**Dirigido a abogados especialistas en materia  
Notarial y notarios**

**TÍTULO**

**LA EJECUTABILIDAD DEL DESALOJO NOTARIAL FRENTE A  
LOS ARRENDATARIOS MOROSOS**

**Entrevistado:**

**Ocupación:**

**Entidad:**

**Fecha de entrevista:**

---

**Preguntas:**

- 1. Por su experiencia ¿Considera que existen inconsistencias que generen retrasos en los procesos de desalojo? ¿Cuáles son?**

---

---

---

- 2. Sobre este punto y ya estando regulado el desalojo notarial ¿Considera que esta figura resulta ejecutable? Fundamente su respuesta**

---

---

---

**3. ¿Considera usted que los arrendadores cuentan con una garantía por parte del estado cuando se deben realizar los desalojos de los inquilinos morosos?**

---

---

---

**4. A su experiencia ¿Considera que se vulneran los derechos de los arrendadores a causa de la dilación de los procesos de desalojo?**

---

---

---

**5. En su opinión ¿Qué beneficios encuentra en la posibilidad de llevar a cabo los desalojos por la vía notarial como abogado?**

---

---

---

**6. A su criterio ¿Considera que, en caso de garantizar la ejecución de los desalojos notariales, estos procesos podrían ser tomados como una solución a la vulneración de los derechos de los propietarios afectados?**

---

---

---

**7. ¿Qué recomendación puede dar para la mejora de la regulación del proceso de desalojo notarial?**

---

---

---



## ANEXO 2

### FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

La (el) entrevistada (o) ....., identificada (o) con Documento Nacional de Identidad N° ..... y abajo firmante, ha sido informada detalladamente sobre el estudio del trabajo de investigación: “la ejecutabilidad del desalojo notarial frente a los arrendatarios morosos”. Por lo que se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente trabajo de investigación.

Asimismo, se le ha informado que:

- Sus datos se tratarán de forma confidencial;
- Su participación en el estudio es voluntaria;
- Su consentimiento para participar puede ser retirado en cualquier momento sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

....., ..... de ..... del año 202....

**INVESTIGADORAS**



**Laleshka Campos Barbero**

**DNI N° 77613123**

**ENTREVISTADO**



**Rebeca Judith Lopez Arapa**

**DNI N° 48131918**

## ANEXO 3

### Matiz de categorización apriorística

Titulo	Problema de Investigación	Preguntas de la Investigación	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categorías	Sub categorías
		¿El estado garantiza el desalojo notarial en caso de arrendatarios morosos?		Demostrar si el estado garantiza el desalojo notarial en caso de arrendatarios morosos	Desalojo notarial	Causales de desalojo notarial
La ejecutabilidad del desalojo notarial frente a los arrendatarios morosos	¿Por qué no es ejecutable el desalojo en un proceso notarial frente a los arrendatarios morosos?	¿Qué te garantiza la procedibilidad del desalojo Notarial de arrendatarios morosos?	Explicar si es ejecutable el desalojo en un proceso notarial frente a los arrendatarios morosos	Identificar de qué manera se ejecuta los requisitos de procedibilidad del desalojo notarial	Requisitos de procedibilidad del desalojo	Ley 30933
		¿Qué favorece una intervención notarial sin una orden del juez?		Analizar si es favorable la intervención notarial sin una orden del juez.	Intervención notarial	Desalojo express notarial



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, PALOMINO GONZALES LUTGARDA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "LA EJECUTABILIDAD DEL DESALOJO NOTARIAL FRENTE A LOS ARRENDATARIOS MOROSOS", cuyos autores son LOPEZ ARAPA REBECA JUDITH, CAMPOS BARBERO LALESHKA XIOMARA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 13.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 26 de Noviembre del 2021

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
PALOMINO GONZALES LUTGARDA <b>DNI:</b> 22422843 <b>ORCID:</b> 0000-0002-5948-341X	Firmado electrónicamente por: LUPALOMINOG el 12-12-2021 20:53:02

Código documento Trilce: TRI - 0197110