



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Ferrel Chipana, Juan Alexis (ORCID: 0000-0003-0040-6775)

Melgarejo Ramos, Wendy Carolina (ORCID: 0000-0003-1050-6139)

ASESORA:

Mg. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

Lima – Perú

2019

PÁGINA DEL JURADO

PÁGINA DEL JURADO

notarial[®]



DEDICATORIA

Dedico de manera especial a mis padres por el apoyo incondicional en mi crecimiento profesional, y sobre todo a mi hijo Maximiliano por lo que sentó en mí las bases de responsabilidad y deseos de superación.

Se la dedico al forjador de mi camino, a mis padres y sobre todo a Dios, que son los que siempre me han acompañado en mi camino de superación hacia el éxito.



AGRADECIMIENTO

Agradezco mucho por la ayuda brindada de mis maestros, y a la universidad en general por todo lo anterior en conjunto con todos los conocimientos que me ha otorgado.

Agradezco en primera instancia a mis forjadores universitarios, personas de gran conocimiento, quienes se han esforzado por ayudarme a llegar al punto en el que me encuentro.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Juan Alexis Ferrel Chipana identificado con D.N.I N° 72221897 con código de estudiante N° 6500096862

Yo, Wendy Carolina Melgarejo Ramos identificada con D.N.I N° 71769587 Con código de estudiante N° 6500086245

Del Programa Académico de Derecho, Facultad de Derecho, autores del Proyecto de Tesis Titulada:

“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial frente al ocupante precario.”

Declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica. Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en nuestro proyecto de tesis son auténticos y veraces.

Lima, 18 de octubre del 2019



Ferrel Chipana, Juan Alexis

DNI N° 72221897



Melgarejo Ramos, Wendy Carolina

DNI N° 71769587



Índice

Páginas Preliminares	
Página del Jurado	ii
Dedicatoria.	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de Autenticidad	v
ÍNDICE	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I. Introducción.	8
II. Metodología	21
2.1 Tipo y diseño de investigación	22
2.2 Escenario de estudio	23
2.3 Participantes	23
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	24
2.6 Procedimiento	25
2.7 Método de análisis de información	26
2.8 Aspectos éticos	26
III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	27
IV. DISCUSIÓN	34
V. CONCLUSIONES	38
VI. RECOMENDACIONES	40
REFERENCIAS	42
ANEXOS	45



Resumen

La presente investigación tiene como objetivo general: Identificar la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial, ha sido planteada bajo la existencia que hoy en día hay gran cantidad de inquilinos morosos, que al no querer cumplir con la renta acordada, se aprovecha de su condición, sometiendo al propietario que prosiga en mandarle una carta notarial consiguiente a un proceso judicial generándole gastos innecesarios, sí a voluntad de ellos hubieran preferido retirarse del inmueble. Como resultado, tenemos que el propietario o arrendador se ve afectado por causa de su inquilino al resistirse de querer devolver o restituir el bien inmueble, dando así que un proceso de desalojo dure normalmente de dos años a más.

Respecto al párrafo antes mencionado, analizaremos la deficiencia de la antigua ley N° 30201 a diferencia de la nueva Ley de desalojo con intervención notarial, que brindará un mejor mecanismo dentro de los plazos dados y los requisitos para que se pueda dar dicha ley. Los participantes son personas especializadas en la materia como es el juez y notario, que tuvieron su participación a través de una entrevista. La investigación mencionada es de enfoque cualitativo, diseño fenomenológico hermenéutico, tipo descriptivo y método inductivo. Teniendo como principal resultado que el notario al intervenir en la etapa del derecho abreviará el procedimiento quedando solo el juez para la ejecución de lanzamiento. Finalmente, concluimos que la carga procesal siempre estará presente en todo Poder Judicial, pero que a diferencia de la ley 30201 esta nueva ley 30933 no suspenderá el lanzamiento si en todo caso el demandado incurra en una apelación. Brindado así la seguridad jurídica al arrendatario o propietario en la restitución de su bien inmueble.

Palabra Clave: desalojo, arrendamiento y proceso notarial.



Abstract

The present investigation has as a general objective: To identify the deficiency of the law 30201 against the new law of eviction with notarial intervention, has been raised under the existence that today there are a large number of defaulter tenants, who do not want to comply with the agreed rent, takes advantage of his condition, subjecting the owner to continue to send a notarized letter following a judicial process generating unnecessary expenses, if at their will they would have preferred to withdraw from the property. As a result, we have that the owner or landlord is affected because of the tenant's refusal to return or restore the real estate, thus giving an eviction process to last normally from two years to more.

With respect to the aforementioned paragraph, the present research work will analyze the deficiency of the old law No. 30201 unlike the new Law of eviction with notarial intervention, which provides a better mechanism within the deadlines and requirements for That this law can be given. The participants are people specialized in the subject such as the judge and notary, who had their participation through an interview. The mentioned research is of qualitative approach, hermeneutical phenomenological design, descriptive type and inductive method. Having as main result that the notary when intervening in the stage of the law will abbreviate the procedure leaving only the judge for the launching execution. Finally, we conclude that the procedural burden will always be present in every Judicial Branch, but that unlike law 30201 this new law 30933 will not suspend the launch if in any case the defendant incurs an appeal. Thus provided legal security to the tenant or owner in the restitution of their real estate.

Keywords: eviction, lease and notarial process.



I. Introducción



Aproximación Temática: La finalidad de este presente trabajo que tiene como título “La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”, es identificar la deficiencia de la ley de desalojo express y así mismo analizar si realmente se va a cumplir con los plazos dados en la nueva ley de desalojo para su adecuada aplicación , además de brindar seguridad jurídica, con el objetivo de establecer y regular el procedimiento no contencioso en tema de desalojo con intervención notarial. Actualmente en nuestro país cada día aumenta su población, por lo que se hace difícil obtener una casa propia, es por esa misma razón que muchas familias optan por alquilar una vivienda, dónde encuentren comodidad y sobre todo que este bajo el alcance de su bolsillo. Al estar frente esta situación los propietarios de inmuebles encuentran en el arrendamiento una gran entrada de dinero. Por consiguiente, ofrecen los pisos de su casa o pequeños cuartos a una cantidad de dinero que la población pueda acceder. Como sabemos estos tipos de contrato de arrendamiento usualmente solían ser informales porque los arrendadores veían que al hacer legalizar su contrato contribuía a gastar una suma de dinero y preferían simplemente quedar en un acuerdo mutuo con su arrendatario. Pero que sucedía después, existían arrendatarios que no empezaban a pagar un mes, dos meses y así sucesivamente, quedando el arrendador desprotegido, perjudicándose porque su arrendatario no quiere salir de su propiedad, convirtiéndose este en un ocupante precario.

Bajo esta perspectiva, según el Código Civil del año 1984, nos menciona en su artículo N° 1704, que era exigible la devolución del bien y cobro de penalidad, mencionando que al ver vencido el plazo del contrato y si el inquilino no quiere restituir el bien, el arrendador tiene todo el derecho a exigir su devolución, incluyendo de poder cobrar los periodos adeudados hasta su devolución efectiva. Posteriormente en el artículo 586 del C.P.C del año 1993, nos explica que puede demandar el propietario, el arrendado, administrador y toda aquella persona que tenga derecho a pedir la restitución adecuada del predio. A resultado de esto, en el año 2014, se promulgo la Ley 30201 que añade una cláusula principal que es la cláusula de allanamiento a futuro, que debe estar incluida explícitamente en el contrato, el inquilino se somete a lo pactado, teniendo que desocupar el inmueble una vez que suceda las dos causales siguientes: primero por conclusión de contrato o segundo por falta de pago de renta pactadas por más de dos meses y quince días.



En el presente año según reporto Inquilinos Morosos SAC., uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en la renta, por lo que la morosidad de los alquileres está en un 26% de lo que va el año, y mediante un registro de la INEI un total de 1.2 millones de viviendas, a nivel nacional, están alquiladas.

A nivel Europeo, En Reino Unido en el año 2015 fue el peor año de su historia concerniente a Desahucios, ya que los datos oficiales hablaban que, en los tres primeros meses de ese año, un promedio de más de 11.000 inquilinos debieron dejar sus viviendas a la fuerza por motivo de impago de la renta. A diferencia de Francia, para realizar un contrato de arrendamiento deberá seguir las siguientes indicaciones; primero, que el periodo de la renta es normalmente por 3 años; segundo, la mayoría de los propietarios solicitan un deposito (caution, dépot de garantie) de 2 meses de renta; tercero, la garantía y cuarto, se realiza un inventario legalizado.

En España, en el año 2017 según los datos de la Secretaria de Estado de Seguridad, registro la cifra más alta de ocupantes ilegales denunciados que son un total de 10.619 personas. Tanto así, que se calcula que en España existen más de 87.000 viviendas ocupadas de manera ilegal, siendo estas no denunciadas, que los propietarios son coaccionados por la mafia, siendo así que el Okupa(llamado a la persona precaria), no solo sería una familia sin recurso sino gente que está en la mafia. En Estados Unidos de Norteamérica en el año 2017, según informe del sitio de bienes raíces Aparment List, los lugares donde suceden más desalojos en EE.UU son en las localidades costeras como San Francisco, San José, Boston y la Ciudad de Nueva York, pero no son solo esos lugares sino también, donde hay bajos ingresos promedio y una tasa de alto índice de ejecución hipotecaria que es en Memphis, Phoenix y Atlanta; por lo que, las ciudades que tiene altas tasas de desalojo y de inseguridad del alquiler son en el Sur y Centro-Oeste de EEUU.

En Chile, si en caso el arrendatario incumple con una de las clausulas acordadas, el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble, la demanda de debe presentar en Juzgados Civiles y no requerirá de un abogado si el monto del arriendo es menor a cuatro UTM, si es menor de 184 mil pesos, en caso sea mayor a este monto, el arrendador necesitara de un abogado. Posteriormente el tribunal establece una fecha de audiencia al quinto día hábil de haber sido notificada la parte demandada.



A continuación, se considera los siguientes antecedentes nacionales: Pareja (2016), “El proceso de desalojo y el arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015”. (Tesis para obtener el título Profesional de Abogado, Universidad Nacional de Huánuco). Lima, Perú, teniendo como objetivo general: Determinar la relación que existe entre el Proceso de Desalojo y el Arbitraje como Justicia alternativa a favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015, de enfoque cuantitativa; culmina con una recomendación principal que es, que se debería realizar una norma donde se exija como medio alternativo el arbitraje para la solución de estos conflictos como es el desalojo.

Morales (2017), “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”. (Tesis para obtener el título Profesional de Abogado, Universidad Cesar Vallejo). Lima, Perú, teniendo como objetivo general: En establecer la existencia de una adecuada aplicación para las diversas regulaciones de proceso de desalojo frente a un incumplimiento de contrato de arrendamiento en nuestro Ordenamiento Jurídico Peruano, Cuyo enfoque es cualitativo; concluyendo que no existe una coherencia veraz entre las diversas normas que deberían regular un proceso de desalojo, ya que estas normas no han brindado hasta el momento la seguridad jurídica necesaria al propietario, para su protección y mucho menos para su restitución, generando que transcurra años hasta que se le pueda devolver su bien inmueble.

Chávez. (2008). “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato”. (Tesis para obtener el grado de Magister en Derecho en la Universidad Nacional Mayor de San Marco). Lima, Perú. Teniendo como objetivo general: Describir el proceso de desalojo por vencimiento de contrato, cuyo enfoque es cualitativo; concluye que, al interponer una demanda de desalojo en un juzgado de Paz Letrado, termina siendo engorroso, además de considerar se debe tramitar en un proceso ejecutivo, que este legalizado notarialmente, cumpliendo con la fecha acierta, a fin de realizar un proceso célere.

Del Risco. (2016). “El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil”. *Ius Et Veritas* N°53. Nos menciona que al establecer los supuestos de precariedad, ha decidido la Corte Suprema de evitar que estos aprovechen los vacíos legales de la ley, con la



finalidad de retrasar u obstruir el desalojo, teniendo como objetivo generar una tutela rápida para aquellas personas que tengan derecho a la posesión.

En el artículo escrito por Gonzales de la revista PUCP (2016), explico sobre *¿Desalojo express o nueva ley de arrendamiento?*, mencionándonos que referente al desalojo express modificó el artículo N° 594 del Código Procesal Civil, indicando que los jueces competentes ante una demanda de desalojo tienen el plazo de seis días para que el demandado pueda contestar, y en caso configure en dicha pretensión el juez dictara el lanzamiento judicial durante los próximos 15 días hábiles. Mencionando también que, los plazos establecidos en dicha ley no se cumplen, ya sea por la acumulación de carga procesal.

En el artículo jurídico de Villavicencio para la revista PUCP (2015) de título *Apuntes sobre la celeridad procesal en el nuevo modelo procesal penal peruano*. Nos menciona que, uno de los principales principios en los sistemas procesales es el principio de celeridad. Por lo que de acuerdo con este principio todos los procesos deberían cumplir con los plazos dados en cada normativa, sin perjudicar al debido proceso.

A continuación, se considera los siguientes antecedentes internacionales: En el artículo escrito por Caramello y Balandis de la Universidad de Harvard (2017) explicando sobre *Acceso a la justicia en la vivienda: una visión de estabilización de la vivienda* [Access to Justice in Housing: a Housing Stabilization Vision], donde nos realizan un informe sobre el proyecto de justicia para todo grupo de trabajo de vivienda; mediante esta investigación se demostró que la mayoría de las personas que enfrentan procesos de desalojo son personas de bajos recursos y algunas personas enfrentan el poco dominio de hablar inglés a diferencia de los propietarios que son personas con dinero y están representados por abogados. Estos tipos de casos lo enfrentan los Tribunales de vivienda quien a muy poca gente se le asigna un abogado gratuito defensor por parte de este Tribunal.

En el artículo escrito por Michael Hooper de la Universidad de Harvard (2012) explico sobre *Lecciones de la movilización en torno a los desalojos de barrio bajo en Tazania* [Lessons from mobilisation around slum evictions in tazania], indicando que los desalojos forzosos son un desafío importante que enfrenta las comunidades del mundo en desarrollo, un estudio de



desalojo forzado en Tanzania mostro que la movilización de base por sí sola puede ser incapaz de enfrentar los desafíos de desplazamiento es basado en expectativas poco realistas.

En el informe realizado por Susan Bright de la Universidad de Oxford (2014), nos explica en *Información, asesoramiento y representación en posesión de vivienda* [Information, Advice & Representation in Housing Possession cases], que los reclamos de posesión pueden presentarse por varias razones, incluido el incumplimiento de arrendamiento, atrasos de alquiler o hipoteca, o el plazo fijo de un arrendamiento que finaliza, señalando que los casos de arrendamiento pueden presentarse alternativamente utilizando el procedimiento de posesión acelerada.

En el artículo escrito por Scott de la Universidad de Harvard (2018) explica en *Ensayos en economía de la vivienda* [Essays in Housing Economics], que los mercados de vivienda de alquiler comparten muchas de las características friccionales de los ocupados por sus propietarios. También hace mención que las viviendas de alquiler son prácticamente siempre reactivas a las quejas por la ausencia de datos administrativos sobre viviendas de alquiler.

En el artículo de Pazos, Souto y Talavera. (2018) “ Análisis del desempeño ocupacional de las personas en situación de desalojo en la ciudad de A Coruña (Galicia- España)”, nos menciona que según lo establecido se da a mostrar que en las crisis económicas da afectar a partes del mundo y siendo punto principal el desempleo para que se dé el desahucio, dando punto de origen en una cantidad de 600.000 familias españolas a causa del desempleo da a concurrir los impagos de alquileres o hipotecas dando a explicar lo que está pasando una crisis de desahucio, desarrollando la sociedad española donde se da explicar de donde desemboca o dar a desarrollar los conceptos principales como “ejecución”, “lanzamiento” o “desahucio”. Ya dicho los puntos dando a explicar según la Real Academia Española, como primer punto el término ejecución, se da a proceder con el embargo y la venta de los bienes para así poder pagar las deudas. El desahucio se desarrolla que específicamente es propietario un solo dueño cuya facultad del arrendador tiene la facultad de despedir al inquilino que es el arrendatario mediante una facultad de una acción legal. Como último punto se encuentra el lanzamiento dándose a desarrollar como referencia de acción que toma como el despojo de la posesión o la tenencia por fuerza judicial.



Mirapeix. (2015), “La usurpación pacífica de inmuebles”. (Tesis para obtener el título doctoral, Universidad Pompeu Fabra). Madrid, España. La autora nos explica que según la teoría sobre un bien inmueble es arrendado, una vez acabada el tiempo o vigencia estipulada en el contrato y cuando el propietario que es el arrendador da a manifestar la voluntad de no renovación de contrato, dado al caso se mantenga un inmueble usurpado en contra de la voluntad del titular, dado a mención que la seguridad reside a partir sobre un consentimiento previo hacia el arrendamiento donde se debe explicar una valoración jurídica - penal ya que el arrendatario que se mantiene dentro del inmueble dado que al mostrar la finalización del contrato, dando así una afectación grave para el bien jurídico donde el arrendador debe dar a tolerar una perspectiva llegando a una vía jurídica penal ya que haciendo mención sobre esta cláusula el arrendatario tenga pleno conocimiento del tiempo de finalización de su contrato dentro del bien inmueble.

Leguizamón. (2014), “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos”. (Tesis para obtener el título Profesional de Abogado, Universidad Católica de Colombia). Bogotá, Colombia. El autor en su investigación nos dice que, el arrendatario es protegido por la Legislación Colombiana, protege sus derechos y garantías como arrendatario, pero sí que en todo caso el juez dicta que debe entregar el inmueble al propietario, este deberá entregarlo.

Sánchez. (2018), “Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia”. (Tesis para obtener el título Profesional de Abogado, Universidad Católica de Colombia). Bogotá, Colombia. El autor nos habla sobre que el arrendador tiene mayor responsabilidad que el arrendatario, puesto que este tendría que crear un contrato con mayor cláusulas para el cuidado de su bien, pero por otro lado condicionaría al arrendatario firmar un contrato donde a él no le es muy satisfactorio, en conclusión, debería ser un contrato que sea recíproco para ambas partes.

A continuación, mencionaremos el marco teórico, comenzando por el siguiente autor: Gibson. (2014) nos menciona que el desalojo se desarrolla con una demandada que es (propietaria de vivienda, autoridad de vivienda o agencia) con la otra parte (compañía, agencia o inquilino) para que pueda el propietario recuperar y a su vez el desalojo tenga un trámite legal, debe existir un contrato por escrito para que así ambas partes puedan solventar y resolver sus rentas



con el fin de que el arrendatario pueda retirarse del bien inmueble. En el desarrollo del desalojo al inquilino se da la facultad de presentarse en el tribunal y ambas partes son escuchadas y sentenciadas en la corte por el juez o jurado por el caso de algún motivo existan elementos que sean requeridos y no sean mostrados como evidencia requerida. (p.67).

Nasarre, Aznar y Schmid (2018) explicaron que el sistema de factores que se desarrolla en el desalojo son: En el procedimiento que se desarrolla en el desalojo la mayoría de los casos que más se presenta es sobre atrasos de alquiler o en el ámbito hipotecario. Lo que en los primordiales factores que se pueda mostrar en el ámbito del pago en frente los bienes inmuebles es la ausencia de empleo en la sociedad, otro punto que se da a mostrar es la violencia doméstica que se pueda desarrollar en el bien del arrendatario, el abuso de sustento que el estilo de vida de los inquilinos no tenga, una solvencia económica muy estable como un punto principal la alimentación de la persona y las enfermedades que pueda tener o desarrollar en el tiempo transcurrido de su vida lo que se da a confirmar que estos factores primordiales son la raíz de amenazas de desalojo para las personas que puedan tener o están en un medio de desalojo a largo plazo. (p.115).

Kenna. (2018) Indicó que en el bien inmueble su procedimiento de desalojo en el ámbito de una expulsión del arrendatario se da a dividir en dos fases donde el arrendatario de a mostrar medidas como tipos de tenencia del bien inmueble del arrendador, generalmente cuando se da a llegar y como son casos de desalojo se da interpretar que pertenecen al campo del derecho privado, lo que generalmente llegan a la vía jurisdiccional de los tribunales. (p.138)

Según el código civil, en su artículo N° 896 señala rotundamente que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad establecidas por ley. Sin embargo, es primordial tener en cuenta que el derecho a la propiedad, nos permite hacer uso, disfrute, disponer y poder solicitar la restitución del inmueble. Asimismo, se establece que la normativa penal constituye los eventos de vital importancia, las garantías necesarias para su protección y su adecuada transferencia (Cas. N° 3584-00-Lima, El Peruano, 31-07-2011, p ,7451.)

Gibson, sostiene que el desalojo es un requerimiento personalísimo en el ámbito notarial, que tiene como finalidad de poder recuperar el bien inmueble que se encuentra bajo la posesión de



alguien más, que no tiene en su poder un título que lo acredite, esto indica una gran relevancia para el derecho en temas notariales, asimismo es preciso mencionar que la propia ley también lo indica por tener una obligación exigible de restituirlo. (Gibson, 2014, p.21)

Polanco. (2016) Nos afirma que, la palabra desalojo en el ámbito notarial es importante porque utiliza un término de vital importancia en el derecho lo cual esta palabra restitución, indicando que el objeto es el goce del bien inmueble que ha sido ocupado por una persona que no tiene título que le acredite o el título ha fenecido.

Con el Proceso Sumarísimo, prevalece la audiencia única, caracterizándose en la disminución de plazos y la unión de actos procesales que es como se da una sola audiencia, por lo tanto, en esta audiencia encontraremos el saneamiento procesal, como es la fijación de puntos controvertidos y pruebas, por los mismo que es un proceso corto (Hinostroza, 2014, p. 72).

Gonzales, sostiene que el desalojo no puede, ni puede ser discutido dentro del proceso, ya que al demandar estamos afirmando que existe una causal para dicho trámite, donde normalmente se solicita la restitución del inmueble, de acuerdo a lo previsto en el art. 58/5° del C.P.C. Esto genera que todas las personas referidas en ese tema tengan conocimiento y veracidad de los actos presentados a la hora de la presente demanda, esto genera una gran verdad por parte de nuestro ordenamiento. (Gonzales, 2015, p.1259)

Távora (2009). Señalo que, el proceso de desalojo está conformado por tres etapas importantes que son: primera, por el ingreso de la demanda; segundo, por la Audiencia Única y tercero por la sentencia, con el fin de resolver la controversia existente entre las partes sobre un bien protegido por la ley (p.88).

Gonzales. (2015) Indica que el competente para revisar la demanda de desalojo es el juez de donde se encuentra el domicilio en litigio, o el juez del lugar donde se encuentra el domicilio del demandado. En cuanto al contrato de arrendamiento, el arrendador cede temporalmente al inquilino su bien inmueble, para su uso, con una determinada renta convenida.

El legislador tiene la autoridad de proponer un proceso que acelere la problemática existente, ya que el retraso del proceso puede favorecer a la parte demandada, por lo que seguirá



utilizando el bien inmueble a su favor perjudicando al propietario o arrendador. (Gutiérrez, 2016, p.55)

Monroy (2014). Indicó que, si el arrendatario efectuó un contrato de arrendamiento ante un notario, que es la forma más segura de realizarlo, es accesible de crear certeza ante el juez competente del proceso, con la obligación del arrendatario de la devolución del predio en caso este incumpla con alguna de las cláusulas (p.54).

El Proceso Sumarísimo, se encuentra dentro de los procesos contenciosos, ya que es la vía procedimental que contempla los más breves plazos; asimismo, posee menor actos procesales y por último se genera audiencia única, tanto así que en la misma se puede dictar sentencia (Montero, 2014, p. 90).

La finalidad que tiene todo proceso de desalojo, es poder solicitar la restitución del inmueble, tal como está establecido en el art. 585° del C.P.C. Conceptualizado como predio es aquel espacio delimitado y dispuesto de ser aprovechado independientemente, entendiéndose como todo aquel espacio que se encuentre sobre el suelo. (Gonzales, 2015, p. 233)

Formulación del problema: ¿Cuál es la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial? Formulación de problemas específicos: (1) ¿Cuál es la ventaja de la nueva ley de desalojo notarial para que brinde seguridad jurídica? (2) ¿Cuál es el requisito para que se pueda aplicar la nueva ley de desalojo notarial? (3) ¿Cuál es la diferencia que existe entre la nueva ley de desalojo notarial y la ley N° 30201?

A continuación, mencionaremos la justificación del estudio:

(1) Justificación Teórica: la presente investigación nos permitirá obtener una adecuada comprensión sobre el significado de desalojo notarial, además de definir la diferencia entre arrendador y arrendatario, comprobando si realmente la nueva ley de desalojo notarial puede solucionar los problemas que tienen muchos arrendadores al momento de poner su propiedad en alquiler, ya que la ley anterior indicaba que el plazo máximo para el desalojo era de quince días, pero que en la realidad para que se de dicha devolución transcurrieran más de un año. Evaluaremos si es correcto que un notario podrá realizar en menor tiempo el desalojo que un juez de paz letrado, si aun teniendo una sentencia efectiva, muchos arrendatarios no quieren



desalojar porque al ocupar por muchos años un inmueble ya se creen propietarios de ellos mismo, entonces para que sea efectiva esa sentencia, reiteradamente se acude a la policía con el uso de violencia son desalojados y de vuelta el inmueble a su titular.

(2) Justificación metodológica: el proyecto es de investigación descriptiva, porque se sustenta en la problemática que hoy en día se está generando por el incremento de alquileres de inmuebles en nuestro país, el cual hemos visto que los juzgados de paz letrado no han podido solucionar ni reducir esta problemática. Ahora para desarrollar el presente trabajo de investigación recurrimos al código Civil Peruano, código Procesal Civil, también fuimos a bibliotecas para buscar e identificar diferentes libros referidos al tema de desalojo, como alquiler de arrendamiento, también como artículos internacionales donde nos brindaron una amplia información del tema, a tesis nacionales como internacionales para poder obtener referencias de como anteriormente la legislación peruana abarcaba el tema y por ultimo asistimos a seminarios que trataron sobre la nueva ley de desalojo notarial.

(3) Justificación Práctica: El motivo de la investigación radica en que servirá como base para que otras personas puedan ver este proyecto de investigación como un mecanismo para sus trabajos; asimismo la persona que tiene la competencia territorialmente en revisar una demanda de desalojo, es el juez de donde se encuentra el bien. Este trabajo se enfoca en un tema controversial que existe hoy en día que es el desalojo, donde nos abarcamos si en realidad se hará efectivo el nuevo plazo que se ha dado para dicho proceso, ya que anteriormente existía muchos estudios respecto al tema y con la antigua ley, pero que después se fue resolviendo con el IV pleno casatorio civil del año 2014, donde quedo claro que con que venciera el plazo del contrato tenían legitimidad para interponer una demanda por desalojo, además se quedó claro que este tipo de proceso no solo lo podía solicitar el propietario sino también aquella persona que demostrará tener derecho ante el inmueble en conflicto. Queriendo aportar mediante este trabajo que al realizar un contrato de arrendamiento de inmueble crea o genera una serie de responsabilidades y obligaciones por partes del arrendador como del arrendatario; en conclusión, la justificación practica se basa en que la nueva ley de desalojo se aplique adecuadamente para generar la formalización en contratos de arrendamiento.



(3.1) Relevancia: Los demandantes muchas veces han pasado meses e incluso años esperando que salga una sentencia a su favor, para que así puedan desalojar a un arrendatario que no quiera devolver su inmueble, esto no puede seguir así, porque ellos tienen su derecho de posesión de su bien, tengan que esperar que se le devuelva, mientras tanto los inquilinos moros e ocupantes precarios estén haciendo uso y disfrute de un bien que no les corresponde, aprovechándose la demora de un juez. Es por ese motivo que este trabajo mayormente se abarca a buscar una solución de problema que compete a la sociedad, de no tener que gastar tanto dinero para agilizar su proceso, además de obtener pérdidas en vez de ganancias por no poder alquilar su inmueble a otra persona.

(3.2) Contribución: referente a la contribución: daremos a conocer que ya no es necesario acudir a un juzgado, sino que, presentando el contrato vencido ante un notario, este mismo puede agilizar el proceso de desalojo sin tener que esperar meses para que se dé.

Objetivo General: Identificar la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial. Objetivos específicos: (1) Reconocer la ventaja de la nueva ley de desalojo notarial para que brinde seguridad jurídica. (2) Identificar el requisito para que se pueda aplicar la nueva ley de desalojo notarial. (3) Analizar la diferencia que existe entre la ley N° 30201 y la nueva ley de desalojo con intervención notarial.



II. Metodología



2.1 Tipo y diseño de investigación

2.1.1 Tipo de investigación

Pérez (2002) manifestó que el tipo de investigación que se está realizando en el presente trabajo de investigación es de tipo descriptiva, porque se encarga fundamentalmente en la descripción de los datos, por lo que recolectan información sobre distintos conceptos o aspectos que puedan tener un determinado grupo de personas especializadas en una materia, para así poder llegar a una conclusión (p.49).

2.1.2 Diseño de investigación

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que para el diseño fenomenológico su objetivo principal es explorar, describir y comprender ciertas experiencias que hayan vivido un grupo de personas a cerca de un problema específico e identificar los elementos en común. También por otro lado, nos explican que podemos encontrar dos enfoques de la fenomenología; la primera es fenomenología hermenéutica, que se concentra en la interpretación de la experiencia de los participantes para poder describirlo e interpretarlos y la segunda es la fenomenología empírica que se encarga más en describir las experiencias de los participantes (p.549).

2.1.3 Enfoque de la investigación

Hernández, Fernández y Baptista (2014) manifestaron que el presente trabajo de investigación es de Enfoque Cualitativo, ya que el objetivo consiste en observar una realidad dónde se está generando una problemática y buscar las diferentes perspectivas de autores especializados dentro de un ámbito social establecido (p.25).

2.1.4 Método de investigación

Behar (2008) Indicó que el presente trabajo es de método inductivo, ya que busca extraer conceptos de alto nivel de abstracción y generalidad partiendo de hechos particulares, el que utiliza este método se encarga de observar y estudiar un objeto o problema con la finalidad última de extraer una adecuada información, por lo que este método científico obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares (p.75).



2.2 Escenario de Estudios

El escenario que tomará en cuenta el presente trabajo, se desarrollará en los señores Jueces de Paz Letrado del Poder Judicial del Perú, cómo también notarios que se encuentran en constantes casos de desalojo, a la vez también abogados arrendadores y arrendatarios que hayan pasado por la experiencia de un proceso de desalojo. Por lo que el escenario es Lima-Perú.

Carrasco (2009) explicó que el escenario es la recolección de todos los elementos que correspondan al territorio donde se va a realizar el trabajo de investigación (p.90).

2.3 Participantes

<i>Nombre y Profesión Apellido</i>	<i>Especialidad</i>	<i>Cargo</i>	<i>Experiencia</i>	<i>Lugar de trabajo</i>
Alejandro Abel Jiménez Burga	Abogado Doctor Derecho Procesal Civil	en Juez de Paz Letrado	10 años	Sexto Juzgado de Paz Letrado de Lima Cercado.
Jhoel Chipana Catalán	Abogado Magister Derecho Civil y Comercial; con especialidad en contratos y Responsabilidad Civil.	en Profesor de contratos y Arbitraje	de 6 años	Universidad San Martín de Porres.
Ana María Benedetti Recavarren	Abogada Especialista Derecho Civil	en Especialista Legal	20 años	Dirección General de Políticas y Regulación



						de vivienda y Urbanismo
Marco Antonio Villota Cerna	Notario	Doctor Derecho	en Lima	Notario	de 10 años	Notaria Villota

Otiniano y Benites (2014) nos menciona que los participantes son aquellas personas que formarán parte del proyecto de investigación, además que deberán tener ciertas particularidades, funciones, especialidad en la materia que se va a tratar, para que así puedan cumplir con la finalidad de contribuir al trabajo y de resolver o ayudar con el problema de investigación (p.128).

2.4 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Hernández *et al.* (2018) explicaron que la entrevista cualitativa es más reservada, flexible y abierta, a diferencia de una entrevista cuantitativa. Se da a través de una reunión para conversar intercambiando testimonio entre los presentes. La entrevista se divide en estructuradas, semiestructuradas y no estructuradas o abiertas; para el primer caso, el entrevistador realizara un itinerario de preguntas específicas, que estará sujeta exactamente a está; para la segunda el entrevistador tendrá un listado de asuntos o preguntas, sin embargo el entrevistador tendrá la libertad de incorporar preguntas adicionales para precisar el concepto o si requiera mayor información y por último para la entrevista abierta, el entrevistador no tendrá una guía de preguntas sino el entrevistador podrá tener la flexibilidad de realizar cualquier pregunta de su interés, con el propósito de resolver sus dudas (p. 449).

Hernández et al. (2010) Indicaron que la entrevista puede ser con preguntas libres o guiadas; en la libre el entrevistador puede realizar cualquier tipo de pregunta de acuerdo al tema, generando una conversación, ya que el entrevistador no se limitará a respuestas concretas, sino de acuerdo a la respuesta que el entrevistado dé, podrá realizarla otra pregunta o también darle



su opinión sobre el tema en conversación. En general las entrevistas son realizadas a una sujeto o un grupo de sujetos especializadas sobre el tema, que puedan brindad una respuesta coherente sobre el problema (p.478).

2.5 Procedimiento

Hernández *et al.* (2018) explicaron respecto a la triangulación que en una indagación cualitativa posee una mayor riqueza, amplitud y profundidad de datos, si provienen de diferentes actores del proceso, de distintas fuentes y de una mayor variedad de formas de recolección (p.464).

Los cuáles serán través de la selección de ciertas personas que fueron seleccionadas de acuerdo a su experiencia profesional y laboral, dónde se le realizara la entrevista correspondiente, que será solicitada mediante instrumento de validación, que será expedido por la Facultad Profesional de Derecho, quien respaldara la solicitud de presentación requerida para que se pueda dar dicha entrevista.

2.6 Método de análisis de información

Concepto	Categorías	Subcategorías
El desalojo es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión de un inmueble, que es ordenado por una orden judicial.	1. Desalojo	1.1 Seguridad Jurídica 1.2 Ordenamiento Jurídico



<p>El arrendamiento es un contrato entre el arrendador y el arrendatario, el arrendamiento fija los derechos y responsabilidades de ambas parte; lo cual, el arrendador le da la potestad al arrendatario de ocupar y hacer uso del bien inmueble.</p>	<p>2. Arrendamiento</p>	<p>2.1 Contrato de arrendamiento</p>
<p>Mediante el Proceso Notarial, tenemos el Derecho Notarial, que es conjunto de normas jurídicas que regulan la función notarial y la teoría formal del instrumento público.</p>	<p>3. Proceso Notarial.</p>	<p>3.1 Requisitos para la ejecución de la Nueva Ley de Desalojo Notarial.</p> <p>3.2 Diferencia de la nueva Ley de Desalojo Notarial con la Ley N° 30201</p>

2.7 Aspectos Éticos

El presente trabajo cumple con a ver utilizado correctamente la normativa APA, para la adecuada aplicación de componentes de la estructura e escritura científica, simplificando así su comprensión. Además, de que se utilizó fuentes bibliográficas, artículos científicos, conceptos normativos y doctrinales, con el propósito de brindar confiabilidad al trabajo de investigación.



III. Resultados

Tabla I

“ La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial ”			
1. ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?			
AAJB1	JCC2	MAVC3	AMBR4
No, porque esta nueva ley de desalojo notarial exprés es un poca confusa. Está claro que todo contrato que se haga vía notarial, te acredita que posteriormente puedas utilizarlo para demandar a la persona que incumpla con dicho acto jurídico. Lo único diferente aquí es que se agregara una cuenta financiera o bancaria creo, para que este corrobore que en realidad el arrendatario está cumpliendo con pagar la cuota del inmueble.	No lo creo, porque el diseño de este nuevo tipo de desalojo importa que, con la sola oposición del arrendatario ante el trámite notarial, se tenga que ir necesariamente a un proceso judicial, con lo que todo ese camino que se quiere ahorrar y acortar se vería bloqueado.	Sí, considero que brinda Seguridad Jurídica y sobre todo eficiencia, porque un proceso normal de desalojo dura un año y medio a más, solo para declarar el desalojo sin contar para que se declare el lanzamiento; no obstante considero, que hay algunos temas que adjuntar a la interpretación de la norma, para fortalecer este mecanismo, como la oposición, que debe ser visto por el juez conjuntamente con el lanzamiento.	Si, porqué al realizar un contrato de arrendamiento a través del FUA o escritura Pública, con la adecuada intervención del notario, le estamos brindando ya una seguridad jurídica, al tener el propietario un documento que le avale con determinada cláusulas que protejan su patrimonio; además, de que al estar formalmente registrado en el RAV, como menciona el D.L 1177 y pagar su impuesto a la SUNAT ayudará a que el día en que su inquilino no cumpla en pagar la renta acordada , este pueda solicitar el desalojo, acercándose primero ante un notario.
Discrepancia: Que el entrevistado JJAB1 y JCC2, consideran que no brinda seguridad jurídica la nueva ley desalojo notarial, a cambio de los entrevistados MAVC3 y AMBR4, ellos sí consideran que esta nueva ley de desalojo si brinda seguridad jurídica ya que al estar bajo la legalización de un notario y fecha cierta, brinda seguridad jurídica al contrato de arrendamiento.			
Coincidencia: Los entrevistados coinciden en que los requisitos de la nueva ley son más formales.			
Interpretación del Resultado: La nueva ley de desalojo notarial está generando confusión, por lo			

mismo que son muy pocas personas que están informadas a cerca de este, ya sean personas que estén dentro del ámbito contractual o inmobiliario, y al tener al notario para dar veracidad al contrato estamos dando seguridad jurídica para la realización de una futura demanda de desalojo. Pero es necesario que esta nueva ley sea más expuesta, además de informar el propósito que fue creada dicha ley.

Tabla II

“La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”			
2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?			
AAJB1	JCC2	MAVC3	AMBR4
<p>El notario seguirá cumpliendo según sus funciones de la ley del notariado solo procesos no contenciosos, lo cual esto a nosotros no nos favorece mucho. En cierto modo presentar una demanda en el juzgado de paz letrado hace que se reduzca o sean más cortos los tiempos que pueda durar un proceso dependiendo del caso, pero igualmente a diario ingresa por lo menos 2 demandas diarias. Hubiera sido realmente beneficioso para nosotros que se declare un juzgado de paz letrado especialmente que vea ese caso.</p>	<p>En todos los casos debe existir uniformidad en cuanto a la instancia a la que se debe recurrir para iniciar cualquier acción. Eso otorga seguridad jurídica.</p> <p>Pero si en caso esto sea por motivo del monto o cuantía, por supuesto que por menos de 50urp será llevado en dicho juzgado. Generando que los jueces tengan más carga procesal, en definitiva, no interesa que, si los procesos de desalojos sean llevados en dicho juzgado, sino que se cumpla con los plazos establecidos, tomando en cuenta que en la realidad es</p>	<p>Sí, porque los procesos son más cortos además con la intervención que va a tener el notaria ayudará a la celeridad. Además que al legalizar las firmas del FUA y la escritura pública, les otorgará beneficio para que pueda tramitarse en un proceso más rápido, sin la necesidad de estar discutiendo el derecho en la vía judicial, evitando así los gastos de abogado, tiempo, entre otros.</p>	<p>No es que estoy de acuerdo, sino que eso ya está determinado en nuestro Código Civil, ya que referente a la cuantía o monto sabemos a qué tipo de juzgado va a pertenecer o nos vamos a dirigir, de tal manera que al tratarse de arrendamiento de vivienda, y sea menor a 50 URP, corresponderá al juzgado de paz letrado y en todo caso si es mayor le corresponde al juzgado civil.</p>

	netamente falso.		
<p>Discrepancia: con referente a esta pregunta, la discrepancia es que primer entrevistado AAJB1 considera que al iniciar un trámite de desalojo en un juzgado de paz letrado hace que genere más carga procesal, además que en muchos casos el petitorio no es claro y por competencia trasladan al juzgado especializado. A diferente de los demás tres entrevistados que sí consideran que se inicien en los juzgados de paz letrado.</p>			
<p>Coincidencia: La coincidencia de los tres últimos entrevistados es evidente, ya que consideran que al iniciar una demanda de desalojo en un juzgado de paz letrado hará que en menor tiempo se realice el lanzamiento para desalojar al inquilino moroso o precario.</p>			
<p>Interpretación del Resultado: De acuerdo a esta pregunta, se puede identificar que no basta con que los procesos de desalojos sean llevados en los juzgados de paz letrado sino, que hubiera sido más eficiente que se haga un juzgado especial para dichos casos, donde puedan los jueces de paz letrado ver solo estos casos de desalojo.</p>			

Tabla III

“La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”			
3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?			
AAJB1	JCC2	MAVC3	AMBR4
<p>Pero en realidad a mi parecer han hecho una nueva ley copiando a otra, sin ver realmente las necesidades del país, para que crear una ley que en vez de disminuirnos la carga procesal nos aumentan, si los legisladores crean una ley con el fin o propósito que este se cumpla, pues</p>	<p>A igual que todas las otras formas que el legislador ha creado para proceder al desalojo, dudo mucho que esta nueva alternativa sea suficiente para descongestionar la carga procesal. Creo, en cambio, que se tienen que eliminar todas las formas que</p>	<p>Sí, como explicaba anteriormente que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico la facultad coercitiva le corresponde al juez, y al notario solo le corresponde intervenir en la etapa de declaración de derecho, a través de la certificación de la falta de pago o del vencimiento de plazo; con lo cual, se abrevia</p>	<p>Sí, porque en su artículo primero de la ley, nos dice que el objetivo es regular el procedimiento especial de desalojo con la ayuda de la intervención de un notario, que finalmente lo ejecutara un juez; entonces, nos quiere decir que ya no habrá todo un proceso engorroso de desalojar a una persona que no quiera pagar, sino que el notario bajo sus facultades verificará la existencia de lo solicitado, para también conocer la contestación del</p>



<p>creo que hacen leyes sin tomar la adecuada preparación o análisis para dichos casos. Hasta muchas veces las pretensiones no son claras, haciendo que se demore el proceso.</p>	<p>existen de desalojo y crear un único sistema, con plazos muy cortos y que garantice un adecuado ejercicio del derecho de defensa de las partes. Para estos efectos se tiene que modificar el Código Civil pero fundamentalmente el Código Procesal Civil.</p>	<p>en su mayor parte el procedimiento, quedando el juez solo para la ejecución, que es una facultad insustituible.</p>	<p>arrendatario y comprobar si realmente existe una de las causales para el desalojar y si en caso existe emitirá como ya dije su acta protocolar correspondiente y mediante solicitud emitirá al juez para que dicte el lanzamiento.</p>
---	--	--	---

Discrepancia: el entrevistado AAJB1 nos indica que por motivo que el notario no tiene exhorto no ayuda en la disminución de carga procesal que hay normalmente en los juzgados, el segundo entrevistado JCC2, que hubiera preferido que se unifique la ley en vez de crear una más. A diferencia de que MAVC3 y AMBR4, refiere que con la facultad de la notaria ayudara a que el juez al momento de recibir la demanda ya no incurra en realizar todo el procedimiento comúnmente, sino que al tener la certeza que el notario ha dado veracidad a los documentos probatorias el juez solo se encargara de dictar el lanzamiento.

Coincidencia: Lo primeros entrevistados coinciden en que, crear nuevas leyes sin el debido estudio correspondiente, ocasiona que estas no tengan el resultado esperado. Los otros dos entrevistados que, si realmente se puede reducir la carga procesal con esta nueva ley, ya que el notario a realizar su acta no contenciosa dando veracidad a los requisitos para que se produzca el desalojo ayudara a que el juez, tenga la rapidez de emitir lanzamiento al ya no tener que verificar o recibir la contestación del demandado.

Interpretación del Resultado: En resultado se concreta, que al hacer que el notario verifique si se está incurriendo en alguno de las causales de desalojo bajo esta nueva ley, ayudara al juez de paz letrado que emita un pronto lanzamiento sin necesidad de realizar los procedimientos previos, ya que fueron realizados por el notario y bajo su capacidad quedará solo dar el lanzamiento, lo que hará que se realice en el tiempo estimado y no perdure por el tiempo como en casos anteriores.

Tabla IV

“La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”			
4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?			
AAJB1	JCC2	MAVC3	AMBR4
<p>No, porque el notario no tiene exhorto para realizar el lanzamiento, ocasionando que al final el proceso llegue al juzgado como ya dije, y nosotros los jueces realicemos de igual modo el procedimiento correspondiente.</p> <p>La diferencia es clara con referente a los requisitos, la antigua ley mencionaba sobre la cláusula de allanamiento a futuro y esta nueva ley, que los notarios podrán dar veracidad a cerca verdaderamente se está cumpliendo con algunas de las causales de desalojo.</p>	<p>No encuentro mayor novedad en este nuevo tipo de desalojo. En torno a las diferencias, estas son evidentes, pero la que más resalta es que en un caso la figura del notario es fundamental en el desalojo mismo y no en un momento anterior a este. Pero fuera de ello, sigo teniendo mis reparos en torno a la eficacia real de este tipo de procesos creados más por un tema coyuntural que por un aspecto técnico que resuelva un verdadero problema social.</p>	<p>Sí, estoy de acuerdo con esta nueva ley. La ley 30201 mantiene que el juez declare el derecho, que implica una sentencia o una apelación, en cambio esta nueva ley implica que la constatación o título que expide el notario permita el lanzamiento directamente, aparte de fomentar la formalidad</p>	<p>Por supuesto, la diferencia de la ley N° 30201 es que esta ley es un proceso judicial, donde yo demando al arrendatario, demuestro las pruebas correspondientes que tengo para que se pueda declarar admisible, el juez tendrá que esperar el que demandado responda para ver si existe la causal o en el juicio verá si podemos conciliar, lo cual si se dicta sentencia y el demandado apela se sigue el proceso, durando años. A cambio, de la nueva ley de desalojo notarial, que es más rápido y no hay demanda de desalojo, sino que el notario se encargara de verificar si se está cumpliendo una de las causales para el desalojo. Destacando que la diferencia más notoria es sobre la suspensión, en la antigua ley si apelaba se suspendía el lanzamiento, a diferencia de esta nueva que, si hay apelación no suspende el lanzamiento, dando la seguridad al</p>



			propietario que podrá recuperar su inmueble, siendo este el interés primordial.
<p>Discrepancia: Los dos primeros entrevistados consideran que no traerá ninguna novedad esta nueva ley, a diferencia de los dos últimos entrevistados que si consideran que esta nueva ley si va a llegar a funcionar con la adecuada aplicación y un correcto contrato de arrendamiento.</p>			
<p>Coincidencia: Las coincidencias en ambos entrevistados es que para ellos no creen que esta nueva ley de desalojo notarial sea eficaz, por el mismo motivo de la facultad del notario, donde por más que existe en la ley los plazos establecidos, no se llegan a cumplir. Los dos últimos entrevistados coinciden en que sí se llegara en el tiempo aproximado ya que el notario en su función beneficiara el proceso.</p>			
<p>Interpretación del Resultado: En resultado, podemos observar que esta nueva ley de desalojo con intervención notarial ha traído ciertos conflictos de teorías entre los juristas, por el motivo que la mitad cree que no se llegara a cumplir con los plazos dados, ya que al final el juez de paz letrado tendrá nuevamente que ver si se está cumplimiento con los requisitos dados, a diferencia de la otra mitad que sí considera que la nueva ley puede resultar beneficiosa para los arrendadores ya que le brindan una seguridad jurídica adecuada para posteriormente si se encuentran en unas de las causales de desalojo, puedan realizar el trámite correspondiente sin el miedo que este dure mucho tiempo.</p>			



IV. Discusiones

4.1 Discusiones

Al crear la Ley N° 30201 más conocida como la ley de desalojo express, pensaron que podía brindar la seguridad jurídica adecuada respecto al alquiler de un inmueble, pero al transcurrir los años se percataron que no era suficiente la cláusula de allanamiento a futuro, por lo mismo que al ver apelación de por medio hacia que pase meses o años un proceso de desalojo, aparte que para la realización del lanzamiento correspondiente a desalojo la sentencia tendría que estar consentida, en pocas palabras es evidente que no era tan express como se creía. A diferencia de la nueva ley N°30933 Ley de desalojo con intervención notarial, que al tener la participación directa del notario a parte de las tres cláusulas necesarias para que se pueda dar, brindará mayor seguridad jurídica al propietario del bien inmueble. Como Resultado, los entrevistados AAJB1 y JCC2, llegaron a la conclusión que la nueva ley fue creada más por un tema político que para solucionar un problema, ya que no tomaron la adecuada investigación para realizarlo, puesto que opinan que seguirá generando carga procesal al poder judicial, por motivo que no muchos saben cómo funciona o no tienen conocimientos para aplicarlo adecuadamente, trayendo gran confusión en perjuicio de la nueva ley; a diferencia, de los otros entrevistados MAVC3 y AMBR4, que opinan totalmente lo contrario, ellos llegaron a la conclusión que esta nueva ley si va a llegar a funcionar, siempre y cuando este bien redactado la escritura pública o en todo caso el FUA, además que al iniciar el trámite ante un notario estamos disminuyendo el tiempo para que se nos restituya el bien inmueble, por lo mismo que la Constitución Política del Perú en el artículo 139.3 ampara el derecho al plazo razonable, que es lo que estamos buscando, ya que se busca evitar una conducta dolosa por la otra parte, ocasionando un proceso judicial innecesariamente largo, que redundaría en una mayor pérdida patrimonial para el arrendador.

A partir de los resultados obtenidos, podemos mencionar qué nos encontramos de acuerdo con Morales (2017) en su tesis titulada “La regulación del proceso frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico”, teniendo como objetivo general: En establecer la existencia de una adecuada aplicación para las diversas regulaciones de proceso de desalojo frente a un incumplimiento de contrato de arrendamiento en nuestro Ordenamiento Jurídico Peruano. Respecto a la deficiencia de



la ley N° 30201, nos menciona que las normativas encargadas de regular un proceso de desalojo, no ha establecido una coherencia veraz, ya que no han brindado al arrendador una solución rápida, teniendo como resultado la inexistencia de una seguridad jurídica, para que el arrendador tenga la certeza que se le será restituido su inmueble en un plazo corto determinado.

Gonzales (2016), no habla del desalojo express que modificó artículos del Código procesal civil, uno de ellos fue el artículo N°594, indicando que en los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas y conteniendo cláusula de allanamiento a futuro; podrán realizar su demanda ante el juez competente, dando al arrendador el plazo de seis días para su contestación y así constatar la vigencia del contrato, sino en todo caso de dictará el lanzamiento judicial durante los próximos 15 días hábiles con ayuda de la fuerza pública.

Referente a la diferencia de la nueva ley de desalojo notarial brinde seguridad jurídica, coincidimos con Chávez (2008) en su tesis titulada “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato”, tiene como objetivo general: la descripción del proceso de desalojo por vencimiento de contrato, podemos mencionar que estamos de acuerdo en que un contrato de arrendamiento debe ser realizado bajo la intervención notarial, para que así contenga fecha cierta, con el fin de acelerar los procesos, ya que al contar con la legalización del notario, damos credibilidad al contrato.

Consiguiente, a que si esta nueva ley de desalojo notarial el proceso se de en los juzgados de paz letrado, coincidimos con Montero (1994) p.82, donde nos menciona que el proceso sumarísimo, es una vía procedimental que brinda breves plazos, por lo cual posee menos actos procesales y por último la audiencia se concentra en una sola, ya que se aplica la audiencia única, generando que se dé sentencia inmediata.

Távora (2009) nos menciona que en el proceso de desalojo está conformado por tres etapas importantes que es demanda, audiencia única y sentencia, con la finalidad de resolver una controversia.

Dependiendo que de acuerdo con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal, encontramos de coincidencia con Gonzales (2016), que el legislador tiene la autoridad de proponer procesos que puedan acelerar un conflicto, ya que el retraso de este puede favorecer a una de las partes

como es el demandado y para que sea un proceso adecuado, tendrán que considerar las fallas de las leyes anteriores y cuáles fueron los motivos de su deficiencia.

De acuerdo con la disminución de carga procesal podemos observar que Hinostroza (2014) nos menciona que en el proceso sumarísimo, prevalece la audiencia única, caracterizado por los plazos cortos además que une los actos procesales con la audiencia, generando que este tipo de proceso sean muy cortos.

Villavicencio (2015), podemos ver que uno de los principios del sistema procesal peruano, es la celeridad procesal, que se encuentra dentro del derecho al debido proceso sin tener ningún tipo de dilataciones injustificadas, generando un equilibrio adecuado que es la celeridad procesal, rapidez, brevedad del proceso y el justo derecho a la defensa de la persona.

Leguizamón (2014) en su tesis titulada “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos”, que tiene como objetivo general: la descripción del desalojo en el contrato de arrendamiento: como un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos, recalcamos que en Colombia los procesos de desalojos son demasiados tardíos y que no se aplica el principio de celeridad procesal.

En que, sí estamos de acuerdo con la nueva ley de desalojo, podemos mencionar que Gibson (2014), nos indicó que el desalojo es un requerimiento personalísimo en el ámbito notarial, teniendo como finalidad la recuperación del predio que se encuentra en posesión de una persona que no cuenta con un título que lo acredite, con la veracidad que da el notario al legalizar o realizar el contrato de arrendamiento a través de su intervención.

Por último, Monroy (2014), indicó, que si el arrendatario y el arrendador manifestaron su voluntad expresa en un contrato de arrendamiento ante un notario, que es la forma más aceptada y segura, es capaz de crear certeza ante el juez que lleve el proceso, entonces ante esta mención podemos decir que el notario de acuerdo a sus facultades dará veracidad y convicción a los documentos presentados como requisitos para que inicie el trámite de desalojo a través de su intervención, con la finalidad de disminuir el tiempo para el lanzamiento que es dada por el juez de paz letrado.



V. Conclusiones



Primero que, la deficiencia de la ley N° 30201 es evidente al verificar que en la realidad no se cumplen los plazos dados en dicha ley, como se dice que se da en 15 días. Todo momento que, al ver oposición del inquilino demandado, sigue la apelación, subiendo a instancias superiores, generando que se pueda resolver en años. Por lo tanto, según Casación N° 3356-2015 Cusco, podemos ver que la Corte Suprema declara infundada el recurso de casación interpuesta por la parte demandada, ya que explica que la comunicación del vencimiento del contrato de arrendamiento y el requerimiento de devolución del bien, acredita el decaimiento de la relación contractual, dando a conocer que dicho proceso duró un promedio de 3 años para que se pueda desalojar al ocupante precario.

Segundo que, reconocemos la ventaja de la nueva ley de desalojo notarial, ya que a través de su intervención puede acreditar si el arrendatario ha incurrido con unas de las cláusulas de desalojo que es el vencimiento del plazo del contrato o en el incumplimiento del pago mediante fecha cierta. Dado así que cuándo el notario extienda un acta no contenciosa, dará procedencia al desalojo con el fin de que el Juez de Paz Letrado ejecute el lanzamiento.

Tercero está claro, que para poder acceder a esta nueva ley debemos considerar las tres cláusulas esenciales para dar seguridad jurídica al contrato, la primera es que exista una cláusula de allanamiento a futuro; segunda, estar explícitamente sometido a la presente ley y tercero, consignar un número de cuenta en el sistema financiero. Con el fin de poder acceder a un sistema procesal con celeridad.

Cuarto que, al parecer, la carga procesal siempre estará presente en todo Poder Judicial, pero que a diferencia de la ley 30201 esta nueva ley 30933 no suspenderá el lanzamiento si en todo caso el demandado incurra en una apelación. Brindado así la seguridad jurídica al arrendatario o propietario en la restitución de su bien inmueble.



VI. Recomendaciones

Primera recomendación es referente a la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo notarial, recomendar al legislador que, en vez de crear nuevas leyes, hubiera sido beneficioso unificarlas; lo cual no hubiera traído confusión, ni malas interpretaciones al momento de utilizar la nueva ley desalojo notarial. Además, de crear un nuevo Decreto Legislativo, para su adecuada aplicación sin contradicciones.

Segunda recomendación es que, bajo esta nueva ley todos los notarios están sometidos a aplicarlo sin excepciones, por lo mismo que deben empezar a capacitarse e implementarlas en su notarias. Igualmente, recomendar a los señores Notarios Públicos que actúen de conformidad con su función notarial y dentro de los límites del mismo, de acuerdo a la ética profesional, al momento de dar veracidad a los documentos para la realización del trámite de desalojo, y tomar las medidas pertinentes para la identificación de propietarios de inmueble como de los arrendatarios.

Tercera recomendación es que, el RAV (Registro administrativo de arrendamiento de vivienda – Fondo Mi Vivienda), mejore su sistema, brindando capacitaciones a las notarías para que puedan utilizarlo correctamente, con la finalidad de brindar mayor seguridad jurídica al contrato que puedan acceder las partes. Asimismo, puedan tener acceso en verificar si la persona que está arrendando, ha tenido anteriormente procesos de desalojo.

Por último, la cuarta recomendación es realizar un nuevo Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre esta nueva ley; como también, generar la difusión de dicha ley mencionada, con el fin que, al caer en la formalidad pertinente, podamos salvaguardar nuestro patrimonio, sin perjudicar el derecho del arrendatario ni nuestro derecho como propietario.

REFERENCIAS

1. Abanto, J. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima, Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil.
2. Álvarez, G. (2003). Importancia de la Metodología de la Investigación Jurídica en la Formación del abogado. *Revista La Semana Jurídica*.
3. Arias, M. (2011). *Exegesis del código civil peruano de 1984*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
4. Behar, D.(2008).Metodología de la Investigación. Recuperado de:
<http://rdigital.unicv.edu.cv/bitstream/123456789/106/3/Libro%20metodologia%20investigacion%20este.pdf>
5. Bright S. (2014). *Information, Advice & Representation inn Housing Possession Cases*. University of Oxford.
6. Bonilla, E. y Rodríguez, P. (2005). *Más allá del dilema de los métodos: La Investigación en ciencias sociales*. Bogotá: Grupo editorial Norma.
7. Chávez, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato* (Tesis de Maestría). Recuperado de <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/cybertesis/3138>
8. Castillo, M. y Cortez, C. (2009). *La forma del contrato*. Lima, Perú
9. Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda.
10. Fernández, A. (s.f.). *Jerarquía Normativa* [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/contribuyente>.
11. Gonzales, M. (2003). *Las fuentes del derecho*. Recuperado de <https://previa.uclm.es/profesorado/mcgonzalez/pdf/introduccionderecho/tema1.pdf>.
12. Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Lima, Perú: Juristas editores EIRL.
13. Gómez, M. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. (1° ed.). Argentina.



14. Gomero, G. (1997). *Proceso de la investigación científica*, Lima, Perú.
15. González, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima, Perú: Palestra.
16. Gonzales, B. (2016). ¿Desalojo express o nueva ley de arrendamiento? Revista PUCP. (4271). Recuperado de: <http://www.munizlaw.com/emailing/Avisos/ArticuloDesalojo.pdf>
17. Haba, E. (2007). *Sobre observar la ley. Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica de Christian Courtis*. Madrid: Revista ISONOMÍA.
18. Hooper, Michael. 2012. Lessons from Mobilization around Slum Evictions in Tanzania. (Forced Migration Review 41: 47)
19. Hinostroza M., A. (2014). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima, Perú: El Búho.
20. Lama, H. (2015). *La posesión en la propiedad y en el registro. En: Derecho Civil Patrimonial*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
21. Ledesma, M. (2008). Comentarios al código procesal civil. Lima. Perú: Gaceta Jurídica.
22. Ley N° 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos.
23. Limo, J. (2017). *Propuestas para viabilizar la ejecución del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro*. Lima, Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil.
24. Mejorada, M. (2006). *Precario ¿y qué?* Lima, Perú: Gaceta Jurídica
25. Monroy, G. (2010). Los Principios Procesales en el Código Procesal Civil de 1992. Revista Themis (1524). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11057/11569>
26. Montero R., J. (1998). La legitimación en el código procesal civil. Lima, Perú: Revista de la Universidad de Lima.
27. Novoa, B. (2017). *Breves reflexiones sobre el derecho fundamental de propiedad a propósito de la Casación N° 2937-2011*. Arequipa, Perú: Revista Gaceta Jurídica y Procesal Civil.
28. Sagastegui, U. (2015). *Proceso de Desalojo*. Lima, Perú: Liberia y Ediciones Jurídicas.
29. Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo doctrina, jurisprudencia y casuística*. Arequipa, Perú: Cromeo Editores.



30. Rodríguez, E. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
31. Sevilla, P. (2016). *La pretensión reivindicatoria es procedente contra “La posesión legítima”*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.
32. Sagastegui, U. (2015). *Proceso de Desalojo*. Lima, Perú: Liberia y Ediciones Jurídicas.
33. Torres, A. (2005). *¿En qué consiste la posesión precaria?* Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
34. Távara R., F. (2008). *El Proceso de desalojo precario*. Lima, Perú: Grijley
35. Zumaeta, P. (2015). *Teorías de derecho procesal civil*. Lima, Perú: Jurista editores EIRL.
36. Villavicencio, R. (2015). Apuntes sobre la celeridad procesal en el nuevo modelo procesal penal peruano. Revista PUCP (3420). Recuperado de: <file:///C:/Users/usa/Downloads/3080-13879-1-PB.pdf>
37. Valderrama, S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de investigación Científica* (2da Ed). Lima, Perú: San Marcos.
38. Valverde, G. M. (2018). “Análisis al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil”. Actualidad Civil.
39. Vásquez R., A. (2012). *Los Derechos Reales: La propiedad*. Lima-Perú: Ed. San Marcos
40. Vásquez R., A. (2009). *Los Derechos Reales*. (3° Ed.). Lima, Perú: San Marcos



Anexos

TABLA DE CATEGORIZACIÓN

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CONCEPTO	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	METODOLOGÍA
¿Cuál es la eficacia de la nueva ley de desalojo notarial frente a los ocupantes precarios?	Identificar la eficacia de la nueva ley de desalojo notarial frente a los ocupantes precarios.	El desalojo es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión de un inmueble, que es ordenado por una orden judicial.	1. Desalojo	1.1 Seguridad Jurídica 1.2 Ordenamiento Jurídico	1. TIPO: Investigación Descriptiva
Problemas específicos: (1) ¿Cuál es la ventaja de la nueva ley de desalojo notarial para que brinde seguridad jurídica? (2) ¿Cuál es el requisito para que se pueda aplicar la nueva ley de desalojo notarial? (3) ¿Cuál es la relación que existe entre la nueva ley de desalojo notarial y la ley N° 30201?	Objetivos específicos: (1) Distinguir la ventaja de la nueva ley de desalojo notarial para que brinde seguridad jurídica. (2) Identificar el requisito para que se pueda aplicar la nueva ley de desalojo notarial. (3) Analizar la relación que existe entre la nueva ley de desalojo notarial y la ley N° 30201.	El arrendamiento es un contrato entre el arrendador y el arrendatario, el arrendamiento fija los derechos y responsabilidades de ambas partes; lo cual, el arrendador le da la potestad al arrendatario de ocupar y hacer uso del bien inmueble. Mediante el Proceso Notarial, tenemos el Derecho Notarial, que es conjunto de normas jurídicas que regulan la función notarial y la teoría formal del instrumento público.	2. Arrendamiento 3. Proceso Notarial.	2.1 Contrato de arrendamiento 3.1 Requisitos para la ejecución de la Nueva Ley de Desalojo Notarial. 3.2 Diferencia de la nueva Ley de Desalojo Notarial con la Ley N° 30201	2. Diseño: Teoría Fenomenológica 3. ENFOQUE: Enfoque Cualitativo 4. MÉTODO: Método Inductivo

Origen: creado por los mismos autores.



ENTREVISTA

Entrevistado:

Cargo:

Lugar y Fecha:

Extiendo un cordial saludo y agradezco su compromiso con la presente entrevista, como parte del desarrollo de mi tesis, en la Universidad Cesar Vallejo, a continuación formulare algunas interrogantes en torno a la investigación denominada: “La deficiencia de la ley N° 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”. Se precisa que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, y solo será utilizada para los propósitos de la investigación.

-
1. ¿usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?

.....

.....

.....

.....

.....

.....



3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?

.....
.....
.....
.....
.....
.....



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr.(a). Mgtr. MARIN LOYOLA, LINDA

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, de la sede de San Juan de Lurigancho, recurro ante usted para validar el instrumento con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación correspondiente al tema y así poder optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "La Eficacia de la nueva Ley de Desalojo Notarial frente al ocupante precario" y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar el instrumento en mención que es una entrevista, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de civil, desalojo y /o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías.
- Tabla de Categorización.
- Certificado de validez de contenido del instrumento.
- Protocolo de evaluación del instrumento.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por su atención.

Atentamente.



Juan Ferrel Chipana

DNI: 72221897



Wendy Melgarejo Ramos

DNI: 71769587



Definición conceptual de las categorías

I. Categoría

El desalojo: implica jurídicamente, privar a alguien de la morada, quitándole la tenencia o posesión del inmueble que habitaba. Se necesita para ello una orden judicial que lo autorice, habiéndose comprobado la falta de derecho para residir en el lugar. Puede tratarse de un inquilino que ha incumplido su obligación de pagar la renta, que tenga su contrato vencido, o que lo haya destinado a fines prohibidos en el contrato o a actividades ilícitas o inmorales.

Sub Categoría:

* Seguridad Jurídica: La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de aquellos. En resumen, la seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados

* Ordenamiento Jurídico: Es el conjunto normativo vigente en un país determinado. Como tal, es conocido también con el simple nombre de Derecho, con lo que se evidencia que, siendo las normas el componente mayoritario del mismo, debe incluirse también lo que directamente se relaciona con las reglas jurídicas: doctrinas, técnicas, principios generales, etc.

II. Categoría:

Arrendamiento: Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

Sub Categoría:

*Contrato de Arrendamiento: es un contrato por el cual existe una relación entre dos partes, mediante la cual se obligan de manera recíproca y por un tiempo determinado la cesión de un bien o servicio quedando obligada la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto. Habitualmente la contraprestación económica que va de la mano de un arrendamiento suele realizarse de forma periódica, por medio del pago de una renta o alquiler. Sin embargo suele ser común que la misma se realice por medio



de un pago único al inicio o al final del mes, atendiendo al tipo de acuerdo alcanzado por arrendadores y arrendatarios.

III. Categoría:

Proceso Notarial: Mediante el proceso Notarial, tenemos el Derecho Notarial, que es aquella rama del derecho que está destinada, a través de sus normas jurídicas, a regular la actividad del Notario, a dotar de certeza y seguridad jurídica a los hechos e instrumentos públicos, a ciertos actos o contratos que se llevan a efecto ante él y la subsecuente custodia de documentos o valores. También regula y estudia las funciones notariales, la responsabilidad notarial, los procesos notariales, los instrumentos públicos notariales protocolares e instrumentos notariales extraprotocolares.

Sub categoría:

*Requisitos para la ejecución de la nueva Ley de Desalojo Notarial: El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación. También, para realizar un contrato de arrendamiento, se tiene que realizar a través del FUA (Formato Único de Arrendamiento), además Debe consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la SBS, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

*Diferencia de la nueva Ley de Desalojo Notarial con la Ley N° 30201: La Ley 30933 persigue varias finalidades: a) formalizar el arrendamiento de inmuebles, b) incrementar la recaudación tributaria, c) corregir las distorsiones del mercado de arrendamiento de inmuebles, d) aplicación del Programa "Renta Joven", v) celeridad en los procesos de desalojo, entre otros. Por otro lado, la ley 30201 señala que, para que proceda el lanzamiento no es suficiente la sentencia del juez que ordena la desocupación, sino que dicha resolución haya quedado firme, esto es que no haya sido apelada; a diferencia la nueva ley de desalojo notarial.



Certificado de validez de contenido del instrumento, mediante la entrevista, que mide "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial"

N°	CATEGORIAS	Pertinencia			Relevancia			Claridad			Sugerencias			
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD		A	B	C
1	I. Desalojo ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?		X			X					X			
2	II. Arrendamiento ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?		X			X					X			
3	III. Proceso Notarial ¿Estad de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?		X			X					X			
4	¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la ley N°30201 y la nueva ley N°30933?		X			X					X			



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y Nombre del validador Dr./ Mg. : Francisco Linares Jara.

D.N.I.: 44323529.

Especialidad del validador: Civil y Corporativo

_____ de Setiembre del 2019


Firma del Experto



Certificado de validez de contenido del instrumento, mediante la entrevista, que mide "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial"

N°	CATEGORIAS	Pertinencia			Relevancia			Claridad			Sugerencias			
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD		A	B	C
1	I. Desalojo ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?		X				X				X			
2	II. Arrendamiento ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?		X				X				X			
3	III. Proceso Notarial ¿Estad de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?		X				X				X			
4	¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la ley N°30201 y la nueva ley N°30933?		X				X				X			



Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y Nombre del validador Dr./ Mg.: MAE. HERNAN OSCAR
ILIZARBE VARGAS D.N.I.: 09313783
Especialidad del validador: Dº Civil

11 de Setiembre del 2019

Firma del Experto



Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y Nombre del validador Dr./ Mg.: Silma Contreras Tito Douteo

D.N.I.: 08121658

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial y Derecho de Empresa y administrativo

14 de Setiembre del 2019

Firma del Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Certificado de validez de contenido del instrumento, mediante la entrevista, que mide "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial"

N°	CATEGORIAS	Pertinencia			Relevancia			Claridad			Sugerencias			
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD		A	B	C
1	I. Desalojo ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?		✓				✓				✓			
2	II. Arrendamiento ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?		✓				✓				✓			
3	III. Proceso Notarial ¿Estad de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?		✓				✓				✓			
4	¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la ley N°30201 y la nueva ley N°30933?		✓				✓				✓			



Observaciones: _____

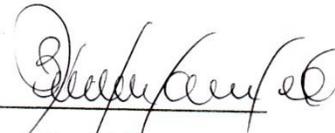
Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y Nombre del validador Dr./ Mg. : DR. JULISSA BENAVIDES CABRELA.

D.N.I.: 40123590

Especialidad del validador: DR. DERECHO.

18 de Setiembre del 2019


Firma del Experto



Certificado de validez de contenido del instrumento, mediante la entrevista, que mide "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial"

N°	CATEGORIAS	Pertinencia			Relevancia			Claridad			Sugerencias		
		AD	A	B	AD	A	B	C	AD	A		B	C
1	I. Desalojo ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?		X			X				X			
2	II. Arrendamiento ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?		X			X				X			
3	III. Proceso Notarial ¿Estad de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?			X		X				X			
4	¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la ley N°30201 y la nueva ley N°30933?		X			X				X			



Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (x) Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y Nombre del validador Dr./ Mg. : CABRERA CHAUPIN SABA

D.N.I. : 15342601

Especialidad del validador: CIVIL

11 de Setiembre del 2019

Saba A. Cabrera Chaupin
ABOGADA
Firma de Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 26 de setiembre de 2019

CARTA N° 012-2019/CP DER./UCV S.JL

Señor:
Jz. ALEJANDRO ABEL JIMÉNEZ BURGA
6° Juzgado de Paz Letrado
Presente.-

De mi especial consideración:

Es grato saludarlo(a) cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a los estudiantes **WENDY MELGAREJO RAMOS**, identificado(a) con DNI N° **71769587**, código universitario N° **6500086245** y **JUAN ALEXIS FERREL CHIPANA**, identificado(a) con DNI N° **72221897**, código universitario N° **6500096862** de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quienes se encuentran desarrollando su trabajo de Investigación titulado: **“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial frente al ocupante precario”**

En ese sentido, solicito a su digno despacho otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, para realizarle una entrevista y/o encuesta.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en su institución y en la sociedad; y, permitirá que los estudiantes realicen su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndoles por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarles nuestra más alta consideración y estima, y vuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



G. Landaure

PODER JUDICIAL

ALEJANDRO ABEL JIMÉNEZ BURGA
JUZG. TITULAR
Sexto Juzgado de Paz Letrado de Lima Cercado
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

30/09/2019

Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora Académica de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



ENTREVISTA

Entrevistado: **Alejandro Abel Jiménez Burga**

Cargo: Juez del Sexto Juzgado de Paz Letrado de Lima Cercado

Lugar y Fecha: 30 de noviembre del 2019

Extiendo un cordial saludo y agradezco su compromiso con la presente entrevista, como parte del desarrollo de mi tesis, en la Universidad Cesar Vallejo, a continuación formulare algunas interrogantes en torno a la investigación denominada: "La deficiencia de la ley N°30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial". Se precisa que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, y solo será utilizada para los propósitos de la investigación.

-
1. ¿usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?

Antes de poder responder a tu pregunta, primero vamos a definir que es seguridad jurídica, para que puedas entender mejor. La seguridad jurídica es la certeza que tiene las personas a cerca del derecho, donde se encuentra estipulado en la ley, que nos menciona lo permitido y lo prohibido, con esta certeza de derecho, controlamos de que no se incumpla la normativa o siendo el caso agredan algún derecho de la persona.

Esta nueva ley de desalojo notarial espres es un poca confusa ya que no especifica con claridad si solo se debe realizar el contrato mediante el FUA , para que sea declarado valido o también mediante la escritura pública puede validarse. Está claro que todo contrato que se haga vía notarial, te acredita que posteriormente puedas utilizarlo para demandar a la persona que incumpla con dicho acto jurídico. Lo único diferente aquí es que se agregara una cuenta financiera o bancaria creo, para que este corrobore que en realidad el arrendatario está cumpliendo con pagar la cuota del inmueble.

2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?

En realidad no veo nada de eficaz a esta nueva ley, porque no tiene ninguna novedad nueva que a la ley anterior, el notario seguirá cumpliendo según sus funciones de la ley del notariado solo proceso no contencioso, lo cual esto a nosotros no nos sirve en realidad, no nos favorece. En cierto modo presentar una demanda en el juzgado de paz letrado hace que se reduzca o sean más cortos los tiempos que pueda durar un proceso dependiendo



del caso, pero igualmente a diario ingresa por lo menos 2 demandas diarias. Hubiera sido realmente beneficioso para nosotros que se declare un juzgado de paz letrado especialmente que vea esos casos, así disminuiríamos la demanda de procesos de desalojo que existe hoy en día.

3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?

Hasta ahora no he visto ningún caso que llegue bajo esta modalidad de desalojo, pero en realidad a mi parecer han hecho una nueva ley copiando a otra, sin ver realmente las necesidades del país, o que es lo que se acoplar para que valla de acuerdo al Perú.

Como por ejemplo la Ley de conciliación extrajudicial, que es igual o parecido a la de Chile, que hicieron con esta pues un copy and page, agarraron de esta lo más importante y lo pusieron sin colocar las cláusulas de cómo debía operar. La ley de conciliación en Chile funciona porque, porque allá el día que tu concilias pagas por adelantado el monto acordado, o en todo caso de por deuda, se paga la deuda completa o la mitad de la deuda, si tu no das un monto monetario el día de la conciliación, simplemente no se llega a ningún acuerdo y no se da la conciliación; a diferencia de aquí que las personas van a la conciliación, firman el papel y listo, pasan los días, meses y no se cumple, haciendo que, haciendo que al final llegue al poder judicial. Entonces dime tú, para que crear una ley que en vez de disminuirnos la carga procesal nos aumentan, si los legisladores crean una ley con el fin o propósito que este se cumpla, ps creo que hacen leyes sin tomar la adecuada preparación o análisis para dichos casos. Necesitamos leyes que no tengan vacíos legales de cual la parte demandada no se agarre de dichos elementos, o por lo menos cada ley aprobada que sea divulgada y así la comunidad sepa de esta y de su procedimiento, para que haya un adecuado uso de la norma, y que no solo tengan conocimiento de esta norma un grupo de gente. Sabiendo que hoy en día la mayoría alquila su inmueble con la finalidad de tener un ingreso para el hogar.

4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?

(Pensativo).No, porque el notario no tiene exhorto para realizar el lanzamiento, ocasionando que al final el proceso llegue al juzgado como ya dije, y nosotros los jueces realicemos de igual modo el procedimiento correspondiente.

La ley espress que actualmente es utilizada, donde el contrato tiene la cláusula de allanamiento a futuro, que hace que el arrendatario pueda desalojar por voluntad propia al tener conocimiento de su deuda, siendo este ya advertido con el propietario. La novedad de esa ley fue dicha cláusula que indicaba que el proceso de desalojo duraría como máximo de 4 a 5 meses, donde vemos que en la realidad no es así, por lo mismo que existe mucha carga procesal.



Ahora esta nueva ley de desalojo notarial es precisamente que tengo entendido y lo que tú me has explicado, es que en dicho contrato que se realizara a través del Fua para que sea más verídico, deberá incluirse la cuenta financiera o bancaria me imagino del arrendador, con el fin de que se haga un seguimiento a sí mismo el arrendador o propietario pueda justificar con pruebas contundentes que si ps, efectivamente se ha incumplido una de las cláusulas, que hace que se pueda proceder con realizar una demanda de desalojo.

El detalle aquí está en que al ir a la notaria a realizar dicho contrato, me imagino que la notaria deberá tener un costo maso menos elevado, y más sus servicios, después recurrir a la vida judicial hace que el propietario tenga costear otro costo más, ya que tendrá que tener un abogado además de, de nuevo pagar al notario para que dirija la solicitud al juzgado correspondiente del lugar donde se encuentre el inmueble.

Creo que, por motivos de dinero muchas personas naturales en la mayoría, ven más rentable hacer un contrato por ellos mismos e ir a la notaria a legalizarlo. Tanto así, que si en caso su inquilino haga caso omiso a su carta notarial donde se le indica que debe retirarse, deberá de igual modo llegar al juzgado, esto quiere decir que además de tener pérdidas por arrendar tu inmueble, también deberás de gastar para que la persona que no pague tenga que salir de tu casa.

Entonces considero a mi opinión que esta nueva ley no es eficaz por lo que los notarios no tienen decisión de exhorto.



ENTREVISTA

Entrevistado: **JHOEL CHIPANA CATALÁN**

Cargo: ABOGADO CONSULTOR Y PROFESOR UNIVERSITARIO

Lugar y Fecha: LIMA, 7 DE OCTUBRE DE 2019

Extiendo un cordial saludo y agradezco su compromiso con la presente entrevista, como parte del desarrollo de mi tesis, en la Universidad Cesar Vallejo, a continuación formulare algunas interrogantes en torno a la investigación denominada: “La deficiencia de la ley N° 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”. Se precisa que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, y solo será utilizada para los propósitos de la investigación.

-
1. ¿usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso ? ¿Por qué?

No lo creo, porque el diseño de este nuevo tipo de desalojo importa que con la sola oposición del arrendatario ante el trámite notarial, se tenga que ir necesariamente a un proceso judicial, con lo que todo ese camino que se quiere ahorrar y acortar se vería bloqueado, ya que, al no tener respuesta del arrendatario, hará que el notario levante acta, siendo este llevado a la vía judicial. Ocasionando que el juez de paz letrado haga o solicite nuevamente que la otra parte involucrada se pueda defender siendo este su derecho, por lo que el proceso igualmente tomara tiempo para que se solucione.

2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?

En todos los casos debe existir uniformidad en cuanto a la instancia a la que se debe recurrir para iniciar cualquier acción. Eso otorga seguridad jurídica.

Pero si en caso esto sea por motivo del monto o cuantía, por supuesto que por menos de 50urp será llevado en dicho juzgado. Generando que los jueces tengan más carga procesal, en definitiva no interesa que si los procesos de desalojos sean



llevados en dicho juzgado, sino que se cumpla con los plazos establecidos, tomando en cuenta que en la realidad es netamente falso.

3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?

A igual que todas las otras formas que el legislador ha creado para proceder al desalojo, dudo mucho que esta nueva alternativa sea suficiente para descongestionar la carga procesal. Creo, en cambio, que se tienen que eliminar todas las formas que existen de desalojo y crear un único sistema, con plazos muy cortos y que garantice un adecuado ejercicio del derecho de defensa de las partes. Para estos efectos se tiene que modificar el Código Civil pero fundamentalmente el Código Procesal Civil.

4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?

No, como mencioné en mi respuesta a la pregunta 3, no encuentro mayor novedad en este nuevo tipo de desalojo. En torno a las diferencias, estas son evidentes, basta revisar el contenido de ambas, como es en caso de la nueva ley de desalojo notarial donde encontramos que es estipule cláusula que diga que están bajo regulados por esta norma, además de incluir un cuenta corriente y la forma de realizar el contrato de arrendamiento, siendo estos claramente la diferencia de la antigua norma donde solo se aumentaba la cláusula de allanamiento a futuro , pero la que más resalta es que en un caso la figura del notario es fundamental en el desalojo mismo y no en un momento anterior a este. Pero fuera de ello, sigo teniendo mis reparos en torno a la eficacia real de este tipo de procesos creados más por un tema coyuntural que por un aspecto técnico que resuelva un verdadero problema social.



San Juan de Lurigancho, 16 de octubre de 2019

CARTA N° 068-2019/CP DER./UCV S.JL

Sr. Marco Antonio Villota Cerna
Notario
"NOTARÍA VILLOTA"
Presente.

De mi especial consideración:

Es grato saludarlo(a) cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a los estudiantes MELGAREJO RAMOS WENDY CAROLINA, identificado(a) con DNI N° 71769587, código universitario N° 6500086245 y FERREL CHIPANA JUAN ALEXIS, identificado(a) con DNI N° 72221897, código universitario N° 6500096862 de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quienes se encuentran desarrollando su trabajo de Investigación titulado: *"La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial frente al ocupante precario"*

En ese sentido, solicito a su digno despacho otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, para realizarle una entrevista.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en su institución y en la sociedad; y, permitirá que los estudiantes realicen su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndole por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarle nuestra más alta consideración y estima, y nuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



The screenshot shows a Gmail inbox on a desktop browser. The browser's address bar displays the URL: mail.google.com/mail/u/0/#inbox/ktwLzGHFDqgKHTRdJPCwCZbyvNjn5zqV. The Gmail interface includes a search bar at the top with the text "Buscar en el correo electrónico". On the left sidebar, the "Recibidos" (Inbox) folder is selected, showing 1,238 messages. The main content area displays an email from "informes@notariavillota.com" with the subject "SOLICITO CITA". The email body contains the following text:

SOLICITO CITA Recibidos x

Wendy Melgarejo Ramos
BUENOS DÍAS MI NOMBRE ES WENDY MELGAREJO RAMOS soy alumna de la Universidad César Vallejo del XII ciclo de la Escuela Profesional de Derecho Le escribo.

informes@notariavillota.com
para mí

Buen día Srta. Melgarejo;
En atención a la solicitud presentada mediante esta vía y afin de contribuir con el desarrollo de su tesis,
Se le programa la cita de entrevista con el notario Dr. Marco Antonio Villota Cerna para el día 18/10/2019 a las 16:00 pm

Esperamos su respuesta.
Gracias

Notaria Villota
Tlf. 3745324 anexo 108
...

Wendy Melgarejo Ramos
para informes

Gracias por la respuesta inmediata
Con gusto ese día estaré presente a la hora citada.



ENTREVISTA

Entrevistado: **Marco Antonio Villota Cerna**

Cargo: Notario de Lima

Lugar y Fecha: 18/10/19 - Notaria Villota

Extiendo un cordial saludo y agradezco su compromiso con la presente entrevista, como parte del desarrollo de mi tesis, en la Universidad Cesar Vallejo, a continuación formulare algunas interrogantes en torno a la investigación denominada: "La deficiencia de la ley N°30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial". Se precisa que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, y solo será utilizada para los propósitos de la investigación.

-
1. ¿Usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso ? ¿Por qué?

Sí, considero que brinda Seguridad Jurídica y sobre todo eficiencia, porque un proceso normal de desalojo dura un año y medio a más, solo para declarar el desalojo sin contar para que se declare el lanzamiento; no obstante considero, que hay algunos temas que adjuntar a la interpretación de la norma, para fortalecer este mecanismo, como la oposición, que debe ser visto por el juez conjuntamente con el lanzamiento.

2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?

Sí, porque los procesos son más cortos además con la intervención que va a tener el notaria ayudará a la celeridad. Además que al legalizar las firmas del FUA y la escritura pública, les otorgará beneficio para que pueda tramitarse en un proceso más rápido, sin la necesidad de estar discutiendo el derecho en la vía judicial, evitando así los gastos de abogado, tiempo, entre otros.



3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?

Sí, como explicaba anteriormente que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico la facultad coercitiva le corresponde al juez, y al notario solo le corresponde intervenir en la etapa de declaración de derecho, a través de la certificación de la falta de pago o del vencimiento de plazo; con lo cual, se abrevia en su mayor parte el procedimiento, quedando el juez solo para la ejecución, que es una facultad insustituible.

4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?

Sí, estoy de acuerdo con esta nueva ley. La ley 30201 mantiene que el juez declare el derecho, que implica una sentencia o una apelación, en cambio esta nueva ley implica que la constatación o título que expide el notario permita el lanzamiento directamente, aparte de fomentar la formalidad



18/11/2019

HOJA DE CONTROL DE VISITA

	PERU Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
FICHA DE CONTROL DE VISITAS	
Número de Visita: 107	
Hora de Ingreso: 11:06	
Visitante: WENDY CAROLINA MELGAREJO RAMOS	
DNI: 71769587	
Entidad: PARTICULAR	
Autoriza Visita : FLORISA IBARRA ZUÑIGA	
Oficina : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍT...	
Empleado Visitado: FLORISA IBARRA ZUÑIGA	
Oficina: DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍT...	
Lugar reunión: DGPRVU	
Piso: 8	
Motivo de Visita: REUNIÓN DE TRABAJO	
Hora de Salida:	
 18 NOV. 2019 RECIBIDO Firma, sello de Empleado Visitado y/o que autoriza Ingreso y hora.	
Recepcionista: rsalas	SEDE REPUBLICA DE PANAMA 18/11/2019



ENTREVISTA

Entrevistado: Ana Benedetti

Cargo: Especialista Legal

Lugar y Fecha: Dirección de Vivienda 18/11/19

Extiendo un cordial saludo y agradezco su compromiso con la presente entrevista, como parte del desarrollo de mi tesis, en la Universidad Cesar Vallejo, a continuación formulare algunas interrogantes en torno a la investigación denominada: "La deficiencia de la ley N° 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial". Se precisa que la información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, y solo será utilizada para los propósitos de la investigación.

-
1. ¿usted cree que la nueva ley de desalojo notarial 30933, brinde la seguridad jurídica al propietario del inmueble, con la finalidad de poder desalojar al inquilino moroso? ¿Por qué?

Si, porqué al realizar un contrato de arrendamiento a través del FUA o escritura Pública, con la adecuada intervención del notario, le estamos brindando ya una seguridad jurídica, al tener el propietario un documento que le avale con determinada cláusulas que protejan su patrimonio; además, de que al estar formalmente registrado en el RAV, como menciona el D.L 1177 y pagar su impuesto a la SUNAT ayudará a que el día en que su inquilino no cumpla en pagar la renta acordada , este pueda solicitar el desalojo, acercando primero ante un notario y no exclusivamente tiene que ser el mismo que le realizo el contrato, sino puede ser otro, para que el notario verifique los documentos entregados como es el historial de cuenta financiera donde puedan demostrar que el inquilino no ha cumplido con el pago y adeuda dos meses y medio, siendo así este levanta un acta protocolar dando fé que se está cumpliendo con los requisitos solicitados, para trasladarlo mediante solicitud al juez de paz letrado para que solo ejecute el lanzamiento.

2. ¿Usted está de acuerdo con que la ley establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los juzgados de paz letrado?

No es que estoy de acuerdo, sino que eso ya está determinado en nuestro Código Civil, ya que referente a la cuantía o monto sabemos a qué tipo de juzgado va a pertenecer o nos vamos a dirigir, de tal manera que al tratarse de arrendamiento de vivienda, y sea menor a



50 URP, corresponderá al juzgado de paz letrado y en todo caso si es mayor le corresponde al juzgado civil.

3. ¿Está de acuerdo que con la vigencia de la nueva ley de desalojo notarial promueva la disminución de la carga procesal respecto a los procesos de desalojo?

Sí, porque en su artículo primero de la ley, nos dice que el objetivo es regular el procedimiento especial de desalojo con la ayuda de la intervención de un notario, que finalmente lo ejecutara un juez; entonces, nos quiere decir que ya no habrá todo un proceso engorroso de desalojar a una persona que no quiera pagar, sino que el notario bajo sus facultades verificará la existencia de lo solicitado, para también conocer la contestación del arrendatario y comprobar si realmente existe una de las causales para el desalojo y si en caso existe emitirá como ya dije su acta protocolar correspondiente y mediante solicitud emitirá al juez para que dicte el lanzamiento.

4. ¿Está de acuerdo con esta nueva ley de desalojo notarial? ¿Para usted, cual es la diferencia entre la Ley N°30201 y la nueva ley N°30933?

Por supuesto, la diferencia de la ley N° 30201 es que esta ley es un proceso judicial, donde yo demando al arrendatario, demuestro las pruebas correspondientes que tengo para que se pueda declarar admisible, el juez tendrá que esperar el que demandado responda para ver si existe la causal o en el juicio verá si podemos conciliar, lo cual si se dicta sentencia y el demandado apela se sigue el proceso, durando años. A cambio, de la nueva ley de desalojo notarial, que es más rápido y no hay demanda de desalojo, sino que el notario se encargara de verificar si se está cumpliendo una de las causales para el desalojo.

Destacando que la diferencia más notoria es sobre la suspensión, en la antigua ley si apelaba se suspendía el lanzamiento, a diferencia de esta nueva que, si hay apelación no suspende el lanzamiento, dando la seguridad al propietario que podrá recuperar su inmueble, siendo este el interés primordial.



**La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial
(The deficiency of Law 30201 in the Face of the New Law of Eviction with Notarial
Intervention)**

Juan Ferrel, Wendy Melgarejo, Universidad César Vallejo Lima-Este

Resumen

El objetivo del presente artículo es identificar la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial, que fue creada por el motivo de la existencia de una buena cantidad de inquilinos morosos, conllevando a que el arrendatario sea notificado con una carta notarial y así llegando a la instancia de la vía judicial, generando gastos innecesarios, dando así que un proceso de desalojo normalmente puede durar de un año a más. A diferencia la nueva ley de desalojo con intervención notarial, brindara un mejor mecanismo para los plazos establecidos. Los participantes son personas capacitadas y especializadas en la materia como es el juez y notario. La investigación es un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico hermenéutico, tipo descriptivo y método inductivo. Dando a concluir que la antigua ley 30201 a diferencia con la nueva ley 30933 que brinda un proceso notarial no da a suspender lanzamientos y a su vez brindará seguridad jurídica sobre el predio.

Palabra Clave: desalojo, arrendamiento y proceso notarial.

Abstract

The objective of this article is to identify the deficiency of law 30201 against the new eviction law with notarial intervention, which was created due to the existence of a good amount of delinquent concerns, which leads to the lessee being notified with a notarized letter and thus reaching the court instance, generating unnecessary expenses, thus giving an eviction process can normally last another year. Unlike the new eviction law with notarial intervention, providing a better mechanism for the established periods. The participants are people trained and specialized in the matter such as the judge and notary. Research is a qualitative approach with hermeneutical phenomenological design, descriptive type and inductive method. Giving to conclude that the old law 30201 a difference with the new law 30933 that provides a notarial process does not give a suspense releases and in turn provides legal security on the property.

Keywords: eviction, lease and notarial process.



Introducción

El trabajo desarrollado, está referido a “La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”, sabiendo el procedimiento y verificando el trámite que desarrolla cada ley con la intervención notarial. Al estar frente a las dificultades de nuestra sociedad y el incremento de nuestra población, se muestra más dificultades al obtener una casa propia, es por eso que son una de las principales razones que muchas familias dan por optar por alquilar de una vivienda los cuales son los motivos principales que son para el alcance de todo bolcillo. Así como las familias ven facilidad en el alquiler por el confort que se le brinda, el arrendador que es el propietario de dicho bien encuentra en el arrendamiento un ingreso extra de dinero es por eso que son uno de los puntos principales que los arrendadores ponen en alquileres casas o pequeños cuartos al valor que la población pueda pagar, por ende, sabiendo que la mayor parte de arrendamientos son informales por el motivo que al legalizar papeles y sus trámites para que puedan arrendar sus bienes contribuían a gastar una suma de dinero preferían optar por un contrato de mutua acuerdo con su arrendatario. Eso conllevando a que se perjudique el bien del arrendador por el motivo que el arrendatario no quiera salir de su propiedad y así convirtiéndole en un ocupante precario. Para que arrendador no llegue a últimas instancias en vías judiciales sobre el bien debe crear un contrato de arrendamiento donde el arrendatario se compromete a desocupar el predio según la clausular que integro la Ley 30201 que la de allanamiento a futuro es que por ese medio de esta cláusula se muestra los siguientes pasos como es la conclusión del contrato o por la falta de pago de renta pactadas por más de dos meses y quince días.

Mostrando comparaciones con países europeos como Reino Unido en el año 2015 muestra una de sus estadísticas con más crecimiento en desahucios, donde los oficiales a cargo de los desalojos dan mención que los tres primeros meses de ese año fueron un promedio de 11.000 inquilinos que debieron dejar sus viviendas por motivos de rentas. En Estados Unidos de Norteamérica en el año del 2017, según informe del sitio de bienes raíces Apartment List los lugares donde suceden mas desalojos en EE.UU son en las localidades costeras como San Francisco, San José, Boston y la Ciudad de Nueva York, es donde hay bajos promedios y una taza de alto índice de ejecución hipotecaria que son en los lugares de Memphis, Phoenix y Atlanta; por lo que, las ciudades que tiene altas tasas de desalojos y de inseguridad del alquiler



son en el Sur y Centro Oeste de EE.UU y a diferencia de América Latina como en Chile en el caso de los arrendatarios incumple con alguna clausula acordadas, el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble, donde la demanda debe presentarse en Juzgados Civiles donde ven de acuerdo al monto del arriendo se verifica si se requiere de un abogado si es menor a cuatro UTM, que es 184 mil pesos pero en caso se mayor, el arrendador necesitara un abogado.

En el artículo escrito por Gonzales de la revista PUCP (2016), explico sobre *¿Desalojo express o nueva ley de arrendamiento?*, mencionándonos que referente al desalojo express modificó el artículo N° 594 del Código Procesal Civil, indicando que el juez competente ante una demanda de desalojo tiene el plazo de seis días para que el demandado pueda contestar, y en caso configure en dicha pretensión el juez dictara el respectivo lanzamiento judicial durante los 15 días hábiles. Mencionando también que, los plazos establecidos en dicha ley no se cumplen, ya sea por la acumulación de carga procesal.

Susan Bright de la Universidad de Oxford (2014), nos explica en *Information, Advice & Representation in Housing Possession cases*, que los reclamos de posesión pueden presentarse por varias razones, incluido el incumplimiento de arrendamiento, atrasos de alquiler o hipoteca, o el plazo fijo de una arrendamiento que finaliza, señalando que los casos de arrendamiento pueden presentarse alternativamente utilizando el procedimiento de posesión acelerada.

Metodología

Tipo y diseño de investigación

1. Tipo de investigación

Pérez (2002) manifestó que el tipo de investigación que se está realizando en el presente trabajo de investigación es de tipo descriptiva, porque se encarga fundamentalmente en la descripción de los datos, por lo que recolectan información sobre distintos conceptos o aspectos que puedan tener un determinado grupo de personas especializadas en una materia, para así poder llegar a una conclusión (p.49).

2. Diseño de investigación

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que para el diseño fenomenológico su objetivo principal es explorar, describir y comprender ciertas experiencias que hayan vivido un grupo de personas a cerca de un problema específico e identificar los elementos en común. También por otro lado, nos explican que podemos encontrar dos enfoques de la fenomenología; la primera es fenomenología hermenéutica, que se concentra en la interpretación de la experiencia de los participantes para poder describirlo e interpretarlos y la segunda es la fenomenología empírica que se encarga más en describir las experiencias de los participantes (p.549).

3 Enfoque de la investigación

Hernández, Fernández y Baptista (2014) manifestaron que el presente trabajo de investigación es de Enfoque Cualitativo, ya que el objetivo consiste en observar una realidad dónde se está generando una problemática y buscar las diferentes perspectivas de autores especializados dentro de un ámbito social establecido (p.25).

4 Método de investigación

Behar (2008) Indicó que el presente trabajo es de método inductivo, ya que busca extraer conceptos de alto nivel de abstracción y generalidad partiendo de hechos particulares, el que utiliza este método se encarga de observar y estudiar un objeto o problema con la finalidad última de extraer una adecuada información, por lo que este método científico obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares (p.75).

Resultados

Tabla I Interpretación del Resultado: La nueva ley de desalojo notarial está generando confusión, por lo mismo que son muy pocas personas que están informadas a cerca de este, ya sean personas que estén dentro del ámbito contractual o inmobiliario, y al tener al notario para dar veracidad al contrato estamos dando seguridad jurídica para la realización de una futura demanda de desalojo. Pero es necesario que esta nueva ley sea más expuesta, además de informar el propósito que fue creada dicha ley.

Tabla II Interpretación del Resultado: De acuerdo a esta pregunta, se puede identificar que no basta con que los procesos de desalojos sean llevados en los juzgados de paz letrado sino, que



hubiera sido más eficiente que se haga un juzgado especial para dichos casos, donde puedan los jueces de paz letrado ver solo estos casos de desalojo.

Tabla III Interpretación del Resultado: En resultado se concreta, que al hacer que el notario verifique si se está incurriendo en alguno de las causales de desalojo bajo esta nueva ley, ayudara al juez de paz letrado que emita un pronto lanzamiento sin necesidad de realizar los procedimientos previos, ya que fueron realizados por el notario y bajo su capacidad quedará solo dar el lanzamiento, lo que hará que se realice en el tiempo estimado y no perdure por el tiempo como en casos anteriores.

Tabla IV Interpretación del Resultado: En resultado, podemos observar que esta nueva ley de desalojo con intervención notarial ha traído ciertos conflictos de teorías entre los juristas, por el motivo que la mitad cree que no se llegara a cumplir con los plazos dados, ya que al final el juez de paz letrado tendrá nuevamente que ver si se está cumplimiento con los requisitos dados, a diferencia de la otra mitad que sí considera que la nueva ley puede resultar beneficiosa para los arrendadores ya que le brindan una seguridad jurídica adecuada para posteriormente si se encuentras en unas de las causales de desalojo, puedan realizar el trámite correspondiente sin el miedo que este dure mucho tiempo.

Discusiones

Morales (2017) en su tesis titulada “La regulación del proceso frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico”, teniendo como objetivo general: Establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico, respecto a la deficiencia de la ley N° 30201, pues este menciona que las normas que regulan el proceso de desalojo no ha establecido una coherencia veraz, más aún porque las vías normativas adoptadas no han brindado una solución al arrendador , como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, en caso se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario.

Leguizamón (2014) en su tesis titulada “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos”, que tiene como objetivo general:



Describir el desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos, recalamos que en Colombia los procesos de desalojos son demasiados tardíos y que no se aplica el principio de celeridad procesal.

Conclusiones

Sabiendo, la deficiencia de la ley 30201 con su plazo para la intervención dados por la antigua ley es de 15 días. Sabiendo todo el proceso el inquilino puede acudir a una apelación y así subiendo a instancias superiores y así siguiendo durante años el proceso.

A diferencia de la nueva ley de desalojo notarial, ya que su intervención da acreditar si el arrendatario a incurrido con una de las principales cláusulas del proceso de desalojo como es el allanamiento a futuro, segundo que esta explicita sometida a la presente ley y tercero es consignando un número de cuenta en el sistema financiero para que así el arrendatario pueda cumplir con los pagos del arrendamiento.

Recomendaciones

Primera recomendación es referente a la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo notarial, recomendar al legislador que, en vez de crear nuevas leyes, hubiera sido beneficioso unificarlas; lo cual no hubiera traído confusión, ni malas interpretaciones al momento de utilizar la nueva ley desalojo notarial. Además, de crear un nuevo Decreto Legislativo, para su adecuada aplicación sin contradicciones.

Segunda recomendación es que, bajo esta nueva ley todos los notarios están sometidos a aplicarlo sin excepciones, por lo mismo que deben empezar a capacitarse e implementarlas en su notarias. Igualmente, recomendar a los señores Notarios Públicos que actúen de conformidad con su función notarial y dentro de los límites del mismo, de acuerdo a la ética profesional.



REFERENCIAS

1. Abanto, J. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima, Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil.
2. Álvarez, G. (2003). Importancia de la Metodología de la Investigación Jurídica en la formación del abogado. *Revista La Semana Jurídica*.
3. Bright S. (2014). *Information, Advice & Representation inn Housing Possession Cases*. University of Oxford
4. Chávez J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato* (Tesis de Maestría). Recuperado de <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/cybertesis/3138>