



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

El Desalojo Notarial y El Derecho a la Propiedad, Lima, 2021

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORA

Torres Matias, Keiko Sayumi (ORCID: [0000-0001-5382-3527](https://orcid.org/0000-0001-5382-3527))

ASESORA:

Mg. Claudia Jimena Arévalo Santa María (ORCID: [0000-0002-0278-5054](https://orcid.org/0000-0002-0278-5054))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA– PERÚ

2022-I

DEDICATORIA

A mi familia que siempre me apoyaron para cumplir con mis objetivos desde que era niña y me impulsaron a seguir mis sueños a pesar de los obstáculos que se presentaran.

AGRADECIMIENTO

A Dios por darme la fuerza para no rendirme, a mi madre por ser mi roble y a mi padre por ser mi apoyo, por ser mi motivo para seguir avanzando en la vida y cumplir mis objetivos, por último, a mis hermanos por siempre estar conmigo a pesar de las dificultades.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	iv
ÍNDICE DE TABLAS	v
ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS.....	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	12
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	12
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3 Escenario de estudio	13
3.4 Participantes	14
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
3.6 Procedimiento	15
3.7 Rigor científico	15
3.8 Método de análisis de la información	16
3.9 Aspectos éticos	16
IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN	18
V. CONCLUSIONES	28
VI.RECOMENDACIONES	30
REFERENCIAS	31
ANEXO.....	36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01: Tabla de categorización.

Tabla N° 02: Tabla de participantes de la entrevista.

Tabla N° 03: Tabla de validación de guía de entrevistas.

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

Figura N° 01: Figura de tipo, diseño, nivel de la investigación cualitativa

RESUMEN

La presente investigación se encuentra enfocado a conocer de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad y si este es beneficioso para disminuir los plazos dentro de dicho proceso, al ser el proceso de desalojo uno de los supuestos jurídicos que a la actualidad tiene los procesos más largos, llegando a durar hasta 05 años y donde los arrendadores no encuentran la debida protección a su derecho a la propiedad.

Asimismo, es necesario indicar que la investigación se desarrolló en base al enfoque cualitativo, con un tipo de estudio básico, con diseño de teoría fundamentada y con un nivel de investigación descriptivo, usando como instrumentos de recolección de datos a la entrevista y el análisis documental, para lo que se desarrolló el instrumento de guía de entrevistas y análisis documental, aplicado a la población conformada por jueces y se obtuvo como resultado que que la Ley N°30933 (Ley de desalojo con intervención notarial) es considerada una norma novedosa y prometedora; sin embargo, aun cuenta con vacíos legales e inconsistencias jurídicas, además de evidenciarse el costo económico que conlleva el proceso de desalojo con intervención notarial y los actos preliminares al mismo.

Palabras clave: Desalojo notarial, derecho a la propiedad, desalojo, arrendador y costo económico.

ABSTRACT

This research is focused on knowing how the notarial eviction affects the right to property and if it is beneficial to reduce the terms within this process, as the eviction process is one of the legal assumptions that currently has the longest processes, lasting up to 05 years and where landlords do not find due protection for their right to property.

Likewise, it is necessary to indicate that the research was developed based on the qualitative approach, with a type of basic study, with grounded theory design and with a level of descriptive research, using interview and documentary analysis as data collection instruments, for which the instrument of interview guide and documentary analysis was developed, applied to the population made up of judges and it was obtained as a result that Law No. 30933 (Law of eviction with notarial intervention) is considered a novel and promising norm; however, it still has legal gaps and legal inconsistencies, in addition to evidencing the economic cost involved in the process of eviction with notarial intervention and the preliminary acts to it.

Keywords: Notarial eviction, right to property, eviction, landlord and economic cost.

I. **INTRODUCCIÓN:** El presente estudio de investigación trató sobre el desalojo notarial y el derecho a la propiedad; ella nace debido al gran golpe que sufrió nuestro país por la pandemia, donde los procesos judiciales en su mayoría se han visto afectados, acumulando una carga procesal aun mayor que la de otros años. Siendo que, ante la necesidad de proteger los derechos fundamentales de las personas vulneradas en este lapso de tiempo, tomó gran relevancia la ley de desalojo notarial o desalojo express, siendo que con esta norma se delegaba a los notarios la competencia de poder constatar la trasgresión al derecho a la propiedad ocasionados por aquellos arrendatarios que se niegan a retirarse de la propiedad arrendada, ya sea por impago o rescisión del contrato; también es notable que con esta norma se buscaba disminuir el periodo en los procesos de desalojo, haciéndolo más simple. En teoría esta ley podría ayudar en la carga procesal de los juzgados civiles y se supondría una mejora para el sistema judicial, pero en la práctica obtuvo resultados contrarios a los pensado en un inicio, siendo que resulta ser mucho más perjudicial para el arrendador solicitar el desalojo por vía notarial, por ser más costoso, sin contar que este proceso está constituido por dos etapas, siendo la primera de competencia del Notario y la segunda competencia del Poder Judicial; ¿por qué se da esto? Pues porque el notario no tiene la facultad para poder realizar el desalojo, siendo que el mismo solo recaba información pertinente con referencia al incumplimiento de contrato de arrendamiento en mérito del cual se solicita el desalojo, concluyendo en la “recomendación de desalojo” en un acta con el cual se daría fin a las diligencias notariales, pero con la cual no se puede desalojar al arrendatario, sino que dicha acta tiene que ser presentada ante el juez competente con la finalidad de que este dicte la ejecución del acta y por consiguiente el lanzamiento.

Es así que de todo lo expuesto nació la siguiente formulación del planteamiento de problema a investigar que es ¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021? Esta problemática se hace evidente cuando la ley de desalojo notarial solo va dirigido a una forma de transgresión al derecho a la propiedad que es causado por el arrendatario, mas no para el usufructuario, comodarios o cualquier otra persona a quien se le haya otorgado el derecho de uso, habitación, etc. que se niegue a la restitución del

bien; dando así una impresión inexacta de la aplicación de esta ley, además de excluir a otros poseedores inmediatos que también cumplen con el papel de negarse a la restitución del bien. Todo esto nos llevó a plantearnos el primer problema específico ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad? Este primer supuesto influye mucho dentro de los requisitos solicitados para la solicitud de desalojo notarial, siendo que, si el contrato de arrendamiento celebrado por el arrendatario y el arrendador carece de la misma, esta no podrá ser ejecutada vía notarial afectando así el derecho a la propiedad. Por consiguiente, todo ello nos llevó a presentar el segundo supuesto específico ¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad? Queda evidenciado que si no se cumple con los requisitos de admisibilidad del desalojo notarial, el derecho al uso y goce de la propiedad del arrendador y dueño del bien quedaría afectado, siendo que uno de los requisitos para entablar el proceso de desalojo notarial, es acreditar que ya se envió con anterioridad una carta notarial de requerimiento de restitución del inmueble, haciendo que el arrendador gaste más recursos económicos y por consiguiente siga corriendo el tiempo en el cual no se restituya el bien al dueño del mismo.

El siguiente trabajo se encuentra justificado en la necesidad de conocer cuan efectivo es el desalojo notarial frente al derecho a la propiedad y si este es beneficioso o no para el propietario arrendador del bien, siendo que este se encuentra en una posición donde no solo se encuentra afectado su derecho a la propiedad, sino el uso y disfrute de su propio bien, sin tomar en cuenta que este llega a tener una grave afectación económica por dejar de percibir los ingresos generados por el arrendamiento del bien sujeto de esta discusión, siendo que se le niega la restitución de su bien por parte del arrendatario. Tras lo expuesto se evidenció la importancia de cuestionar la Ley de desalojo notarial y como esta contrariamente a ser de ayuda para el arrendador su efectividad se vuelve notoriamente reducida por la falta de facultad de ejecución de las actas notariales por parte de los notarios, siendo que estas tienen que volver a ser reevaluadas por un juez competente que se asegure que no se ha cometido ninguna infracción a la norma, sin poder escapar así de un proceso judicial engorroso que puede

llegar a durar meses o hasta años, ya que no solo se tiene que dictar el desalojo, sino que se tiene que esperar a emitir la resolución judicial de lanzamiento siempre y cuando no se formule oposición alguna por parte de arrendatario, siendo que si esto sucede el proceso se volvería aún más largo.

Los objetivos dentro del presente trabajo fueron; el objetivo general “Determinar de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021”, como primer objetivo específico se tuvo el “Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad” y el segundo objetivo específico “Analizar de qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad”.

El supuesto jurídico general de este trabajo de investigación fue que “El desalojo notarial incide de forma negativa frente al derecho a la propiedad ya que contiene una segunda etapa donde se delega el acta emitida por el notario, en el cual recomienda el desalojo del bien ya sea por incumplimiento de pago o por haberse terminado el contrato, el cual será presentado ante el Juzgado de Paz Letrado, siendo que en esta etapa nuevamente el juez tiene que evaluar se hayan cumplido con todos los requisitos para que este pueda emitir la resolución de lanzamiento en contra del arrendatario; siendo que en el transcurso del mismo no se ve la efectividad de un desalojo express, sino que se vulnera el goce efectivo de la propiedad y la celeridad del mismo”. De la misma forma se presentó como primer supuesto jurídico específico que “La cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide de forma negativa en la restitución del derecho a la propiedad, porque en teoría sería beneficioso para el arrendador, pero en la práctica no es así” y como segundo supuesto jurídico específico que “Las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden de forma negativa en el uso y goce del derecho a la propiedad, porque en la práctica este proceso no brinda la celeridad que se requiere para asegurar el derecho vulnerado”.

II. **MARCO TEÓRICO:** Con la finalidad de fundamentar la presente investigación, se recurrirá a investigaciones que refuercen los conocimientos previos que tengamos del tema. Es así que se procederá a mencionar múltiples autores, tanto nacionales como internacionales, doctrinas que serán escudriñadas con la intención de presentar las bases de esta investigación.

Por consiguiente empezaremos mencionando los **antecedentes nacionales**, en el cual encontramos que según Cajusol (2018) concluye que desde una perspectiva doctrinaria el desalojo está enfocado en resolver en corto tiempo y sin dilatación alguna un tipo de conflicto, empero, ello contrastado con la realidad hace evidente que en el proceso no se refleja de la misma forma ya que no asegura de forma eficaz la protección al derecho de restitución del bien a quien corresponda, causado todo ello por la ineficacia de la regulación de este tipo de proceso y por la regulación sustantiva del régimen de arrendamiento; además de contar con un sistema judicial con una gran carga procesal y por último no se debe de olvidar la conducta mal intencionada y dilatoria de los arrendatarios.

De la misma forma Sotomayor en su investigación titulada el proceso de desalojo y sus implicancias (2019) concluye que, se considera precario a una persona que cumple con los siguientes supuestos; que dicha persona tome la propiedad de la otra persona, sin otorgar una contraprestación económica o tener un justo título, el siguiente supuesto es que cuente con justo título pero que el mismo carezca de efectos por haber fenecido. El justo título es documento que acredite la posesión, como puede ser un contrato de alquiler; es decir cualquier otro acto que acredite a la otra parte a poseer el bien.

Por último, Trujillo en su investigación (2019) concluye que con referencia al desalojo el sistema judicial ha considerado demasiadas formalidades tanto en los procesos como en el análisis del contrato base del conflicto, siendo que estas formalidades impuestas son consideradas ambiguas, causando así que en un futuro no muy lejano estas conlleven a crear omisiones procesales, dejando así obsoleto este nuevo proceso con intervención notarial, ya que no se ha considerado dentro de la misma la regulación de la oposición, quedando este último como un vacío dentro de la nueva ley. Por consiguiente, se considera que

se ha creado un grave defecto al no crear un modelo dual, siendo que así el arrendador pueda tener la posibilidad de acogerse a un proceso judicial de forma directa, con eficacia y celeridad comparado con el proceso notarial que cuenta con una etapa de verificación previa y otra de traslado de lo actuado en la vía notarial a la vía judicial; siendo así que se ve un proceso más dilatado.

Siguiendo con nuestra investigación se presentará los **antecedentes internacionales**, en el mismo encontramos que en España, Martín (2016) en su investigación, concluye que en España el proceso de desahucio por incumplimiento de pago, es aquel medio por el cual el arrendador solicita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva frente al incumplimiento de pago de la renta, mediante este se pretende la restitución del derecho de posesión ante el incumplimiento del convenio de arrendamiento, es así que el propietario (arrendador) requiere ante el justiciable se haga efectivo su derecho a concluir el contrato de arrendamiento y por consiguiente se haga efectivo el desalojo del arrendatario por haber incumplido la obligación contraprestación económica del arriendo o cantidades debidas por arrendamiento; dicho proceso de desahucio ha sido objeto de múltiples reformas con mira a la agilización y reducción de trámites, con el objetivo de que el arrendador no pierda la confianza en el sistema administrador de justicia con referencia a este conflicto, procurado así la celeridad el proceso. Es así que en la actualidad se considera como un proceso de carácter especial, el cual tiene como finalidad principal el impulsar el lanzamiento, buscando así brindar una mejor garantía al arrendado en caso de que se incumplimiento del contrato, pero a su vez se brinda la protección debida al arrendatario demandado, permitiéndole presentar oposición si lo considera pertinente, además de poder dar fin al proceso de desahucio mediante la enervación del desahucio, que vendría a ser el pago, consignación judicial o notarial del monto reclamado mediante la demanda.

Prosiguiendo con los antecedentes internacionales es de menester mencionar que en Colombia, existe una figura más pacífica de enfrentar un desalojo, de acuerdo a ello Aguirre, Giraldo y Mejia en su artículo (2017) concluyen que los problemas relacionados al arriendo de viviendas urbanas, como son la demora en el pago del arriendo y la negativa del arrendatario a la restitución de la

propiedad, podrían ser solucionados mediante la conciliación, asegurando así dar fin al contrato de arriendo y por consiguiente recuperar el inmueble arrendado e incluso el pago de la deuda por concepto de renta. Siendo este un proceso viable frente a la resolución de conflictos concernientes a la restitución del bien inmueble, si bien aún este proceso extrajudicial no tiene una gran acogida en colombiana, se podría tomar como una medida alterna para resolver de forma rápida y efectiva este tipo de conflicto; teniendo en cuenta que este tipo de proceso puede tomar muchos años en resolver mediante un proceso judicial, además de contar con una gran celeridad, ya que es tramitada por diferentes oficinas como son: Casas De Justicia, Centros De Convivencia Ciudadana, ante Conciliadores, La Defensoría Pública, Notarias y Personerías Municipales; es así como no solo tendrán que acogerse ante una sola competencia jurisdiccional. Queda claro que esta ley nace como una medida para aligerar la carga procesal de los despachos judiciales y buscar la celeridad en la resolución de conflictos, dando paso a un espacio donde pueden surgir soluciones más eficaces.

Como último aporte, González, Vives y Onofre en su investigación (2020), concluyen que de acuerdo a su investigación se ha observado que los desalojos son un fenómeno que se observa principalmente en el sector urbano y su concentración yace en municipios urbanos con una gran cantidad de pobladores, como pueden ser las capitales municipales. Es así, que en dicho sector se observa que la mayoría de desalojos que se lleva a cabo por causas de incumplimiento de pago de alquiler, concentrándose dicha causal en zonas con grandes tasas de pobreza e ingresos medios.

Las **teorías relacionadas al tema** o también llamadas bases teóricas son aquellas doctrinas de estudiosos de la materia mediante el cual nos brindan su conocimiento para así tener un mejor conocimiento de nuestro tema a tratar; es así que como primero criterio a dilucidar es el **Desalojo notarial**, para ello Rioja (2019) en su investigación recolectada por la Gaceta Civil & Procesal Civil concluye que, el desalojo notarial es una norma más que tiene la intención de resolver con efectividad y diligencia el litigio de desalojo por ocupación precaria, siendo así que no llega a cumplir con las perspectivas de la misma ya que no cuenta con los mecanismos necesarios para poder ser desarrollada de forma

efectiva y pueda cumplir con una finalidad tan ansiada para todo aquel arrendador que se ve en esta situación de vulneración a sus derechos.

Al investigar un poco más sobre el tema, algunos doctrinarios como Sumaria (2019), concluyen que la Ley de Desalojo con Intervención Notarial, ha sido una norma innecesaria y con pocas probabilidades de acogimiento por parte de la población, además de ser una norma que, en su intento de resolver esta problemática de desalojo por incumplimiento de contrato, no ha causado avance alguno en la descongestión de la carga procesal en los Juzgados. De acuerdo a este autor concluye en que bastaba con dar un verdadero valor en la práctica al título ejecutivo mediante escritura pública, el cual tiene como contenido el pago de una obligación como es la renta y la restitución del bien al término del mismo, es decir que la consecuencia legal por incumplimiento de cualquiera de estos dos supuestos es el requerimiento de ejecución bajo un proceso ejecutivo, en el cual no debería de ser necesario un proceso declarativo, ya que lo que se solicita es la ejecución de una obligación.

Ante estos comentarios ya presentados anteriormente, el magistrado Agurto (2020) realiza un análisis del desalojo notarial llegando a la conclusión que, la Ley 30933 establece la obligatoriedad de la formalidad en el desarrollo de la actividad de arrendamiento asegurando no se recaiga en la evasión tributaria, la cual al realizarse de buena fe y bajo los presupuestos que la ley exige se verá privilegiado por un proceso donde se aseguren sus derechos, pero aún no llega a ser un proceso completamente extrajudicial, ya que no se otorga las facultades jurisdiccionales a los notarios, por consiguiente aún se tiene que pasar por un proceso judicial. En razón a ello es claro que dicha ley está enfocada a que aquellas personas que desarrollan la actividad de arrendar su propiedad no recaigan en la arbitrariedad al desarrollar dicha actividad y por consiguiente no se evada el pago de los tributos, dejando de lado el verdadero problema que es el resarcimiento de la propiedad a corto plazo.

Como último alcance Sotomayor (2019) concluye que La ley 30933 es un procedimiento incierto, ya que no cuenta con un reglamento expedido, siendo que a la actualidad ya ha pasado por una modificación mediante Decreto Supremo

Urgencia N°013-2020, pero que hasta la fecha no ha podido resolver los vacíos que se encuentran al momento de acogerse en dicho proceso.

Es de menester para la presente investigación el hablar sobre **la cláusula de allanamiento a futuro**, para Trujillo (2019), dicha cláusula no era necesaria, en atención a que el termino allanamiento hace referencia al acto procesal mediante el cual se acepta la pretensión procesal que se imputa, lo cual se evidencia de forma contrario en la etapa de constatación notarial, ya que, es aquí donde el arrendatario puede presentar oposición y aduce la causal de vigencia del contrato o el cumplimiento del mismo, Es así que, la pretensión de allanamiento no será atendida en vía judicial o tendrá algún efecto sobre el proceso. En razón a ello se debió de otorgar otra definición como cláusula de sujeción a desalojo inmediato.

Entonces de acuerdo a lo anteriormente expuesto es necesario dilucidar la implicancia de los **Requisitos de admisibilidad**, con referencia a ello Avendaño (2019) en su investigación El desalojo notarial explica que para que el contrato de arrendamiento sea exigible y viable mediante un proceso de desalojo con intervención notarial es importante que contenga tres puntos esenciales, uno de ellos es que el contrato debe de estar contenido en el FUA o en Escritura Pública cumpliendo así con la formalidad de la misma, pero ello no es todo sino que es necesario que en el contrato se estipule la forma en cómo será exigido y la vía en la cual se procesara baja incumplimiento del mismo o por haber fenecido, las cuales son: La cláusula de allanamiento a futuro, siendo esta un consenso entre el arrendador y arrendatario que ante el incumplimiento del contrato esta se tendrá que restituir el bien de forma inmediata y el segundo supuesto es la cláusula de sometimiento expreso, donde se consolida que el notario será el encargado de asegurarse del fenecimiento del contrato, ya sea por falta de pago o vencimiento del mismo; pero no se debe de olvidar que tal constatación debe de ser trasladada ante la vía judicial, específicamente ante el juez de paz letrado por ser el único con facultad para ordenar y ejecutar el desalojo, del mismo modo se debe de concertar dentro del contrato la cuenta bancaria mediante el cual hace evidenciara en un futuro proceso el pago de la renta.

De acuerdo a la Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017) en su informe ha expuesto que en todo caso donde se demande el desalojo y se haya cursado carta notarial en el cual se exige la restitución inmediata del bien, en sede judicial solo podrá conocer del mismo el Juez especializado y no el juez de paz letrado en atención a que al cursarse la carta notarial se constituye al arrendatario como un poseedor precario; asimismo, el arrendador queda impedido de poder iniciar un proceso de desalojo por vencimiento de contrato y solo se podrá realizar una de ocupación precaria, todo ello conforme a las Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil llevado a cabo en el año 2014.

Como siguiente punto tenemos al **derecho a la propiedad** la cual de acuerdo a Varsi en su investigación Las características del derecho de propiedad (2019) nos explica que si una característica de la propiedad es su elasticidad, es decir que esta puede expandirse y luego regresar a su estado original, es así como una persona que ostente la calidad de propietario puede entregar en forma de uso un bien de forma limitada y al termino de esa relación, se infiere que la misma será recuperada por el propietario y así completará sus facultades plenas sobre la propiedad.

De esta forma se hace posible la figura de un arrendamiento, de acuerdo a ello Avendaño (2019) en su investigación El desalojo notarial hace de referencia que al fenecer el contrato ya sea porque expiro o por incumplimiento del mismo y ante la negativa de restituir el bien por parte del arrendatario, es evidente la vulneración del derecho de propiedad, siendo que el dueño del bien se encuentra en una posición de vulnerabilidad; concluyendo que en esa situación no debería de existir traba alguna, sino debería de favorecerse al dueño con un proceso rápido y de fácil acceso, dejando así las trabas por las cuales tienen que pasar los propietarios del bien, con procesos largos y dilatorios, en los cuales dejan en incertidumbre a la parte afectada.

De acuerdo a eso es pertinente hacer mención al derecho a la **restitución** del bien inmueble, para ello Pasco (2017) concluye que en nuestro país el derecho a la retorno de un bien inmueble arrendado puede llegar a ser una tortura para el

arrendador, quien al verse en un situación de vulnerabilidad por la negativa del arrendatario de retirarse del bien ya sea porque este haya incumplido con el pago del arriendo o por haber fenecido el contrato, acude a un proceso judicial con la intención de que sus derechos sean amparados y se le restituya el bien que es usado como su principal generador de sustento económico, pero queda claro que este proceso podría llegar a durar muchos años, aproximadamente entre 4 y 5 años, siendo dicho proceso mucho más oneroso, es así que no se asegura el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, dejando en abandono y completa vulnerabilidad al arrendador.

Campos en su investigación, (2017), concluye que en el proceso de desalojo lo más importante es la restitución del bien inmueble, es decir, devolver el bien inmueble que está siendo poseído por una persona de forma injusta, siendo pues que el título que ostentaba ya ha fenecido, es así que se restituye el bien a aquella persona que ostente un mejor título, el cual en muchos casos es el propietario del bien, quien busca que se proteja su derecho real a la propiedad, ya que este ostenta el derecho a usar, gozar y disponer del bien inmueble base de la disputa.

Asimismo, es de menester señalar que la restitución del bien es el principal motivo por el cual se acoge el arrendador a este tipo de proceso, por determinarse por la ley, como un proceso corto y simplificado, pero de acuerdo con Candia y Llerena (2020) concluyen que, la ley N° 30933 carecería de eficacia en cuanto exista un tercero que solicite participar en dicho proceso, en atención a que no se ha contemplado esta figura dentro de la norma, siendo que en esa figura, el notario tendría que aplicar la Ley N°26662 de forma supletoria, suspendiendo la constatación por encontrarse ante un conflicto de intereses, por lo que el arrendador se vería obligado a iniciar un proceso en vía judicial.

El uso y goce de la propiedad de acuerdo a Cajusol en su investigación (2018) concluye que ante el incumplimiento del contrato la obligación de restituir el bien al arrendador es más relevante que el cumplimiento del pago del arriendo, siendo pues que al concretar el contrato de arriendo el propietario del bien le traslada el derecho de uso y goce, mas no la propiedad del bien, ya que al

arrendar el bien lo que se busca es percibir el concepto dinerario por la renta y se infiere que el bien será devuelto al término del contrato de la misma condición en que fue dada por arriendo.

Otra acotación más por parte de Jauregui en su investigación (2020) concluye que uno de los atributos contenidos dentro del derecho a la propiedad y que forman parte de la titularidad que se posee sobre un bien es el uso, goce, disposición y reivindicación, que con el contrato de arrendamiento se atribuye al arrendatario de forma temporal el derecho de uso del bien tutelado a cambio del pago efectivo de una renta, cediendo así bajo un contrato dicho atributo, el cual será restituido al término del mismo. Pero en nuestro país se desvirtúa completamente esta figura ya que los legisladores han optado por una figura pro-arrendatario, pero al llevarlo a la práctica se evidencia que la figura más desprotegida y vulnerada en los procesos de desalojo son los arrendadores siendo que dicha persona no percibe ningún ingreso económico y de forma contraria se ve restringido a poder usar y disfrutar de su bien inmueble, vulnerando completamente el derecho a la propiedad, siendo que la posesión del bien es la puerta al ejercicio pleno de las características inherentes a la propiedad. Por consecuencia cuanto, al dilatarse el proceso de desalojo, más tiempo se vulnerará los derechos de arrendador.

En atención a las citas realizadas por los aportes doctrinarios realizados por los distintos autores, considerados como aportes teóricos; fue necesario definir los enfoques conceptuales que cobraron gran relevancia en el desarrollo de la presente investigación: i) Desalojo notarial: Es el proceso de desalojo realizado con intervención notarial, pero ejecutado por el juez; ii) Clausula de allanamiento a futuro: Es aquel compromiso que realiza el arrendatario de desocupar el bien previo requerimiento judicial; iii) Condiciones de admisibilidad: Son los requisitos solicitados para la admisión de un proceso; iv) El derecho de propiedad: Es el derecho constitucional que tiene toda persona a usar, disfrutar, poseer y a su pronta reivindicación; v) Restitución: Es el derecho a la reivindicación o devolución de un bien; y, vi) El uso y goce: Es aquel derecho que tiene el propietario de un bien de usar y disfrutar del mismo para su propio beneficio.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

La investigación llevada a cabo fue **Básica** y para ello Nicomedes (2018) en su investigación titulada Tipos de Investigación concluyó que la investigación básica se inició como una forma de que los filósofos saciaran su inquietud con respecto a sus dudas sobre el universo y posteriormente los científicos lo adoptaron como una forma para explicar los fenómenos naturales, sociales y el pensamiento, todo por su pasión a la sabiduría, empleando la observación y el razonamiento.

El diseño de investigación estuvo enfocado a la **Teoría Fundamentada**, para ello Contreras, Páramo y Rojano en su investigación La teoría fundamentada como metodología de construcción teoría (2020) concluyen que en la investigación con diseño de teoría fundamentada el investigador debe buscar el aportar de forma propia y particular las interpretaciones de los datos con paciencia, orden y perspicacia para así impulsar nuevos conceptos, de manera que los elementos usados bajo el diseño de teoría fundamentada, sean escudriñados para obtener la creación de nuevas teorías con referencia al fenómeno de análisis.

Figura N° 01.



Fuente: Elaboración propia

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

La matriz de consistencia de acuerdo a Giesecke (2020) es un instrumento que ayuda a organizar, estudiar y agrupar los métodos y avances de la investigación.

TABLA N° 01.

TABLA DE CATEGORIZACION			
PROBLEMAS	OBJETIVOS	CATEGORIA	SUBCATEGORIA
¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?	Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad	El desalojo notarial	La cláusula de allanamiento
			Condiciones de admisibilidad
¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?	Analizar de qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad.	El derecho a la propiedad	La restitución
			El uso y goce

Fuente: Elaboración propia

3.3 Escenario de estudio

De acuerdo a Escudero y Cortez (2017) para el desarrollo de la investigación es de suma importancia la exploración y mapeo del escenario, a fin de conocer la realidad que se vive en dicho sector.

El escenario de estudio de análisis científico fue de suma importancia, pues es el lugar en específico donde se enfocó el desarrollo de la investigación y se tomó como referencia la realidad nacional que se viva dentro de la misma, es por ello que la presente investigación centró su escenario de estudio en la ciudad de

Lima, por ser el territorio donde se recolectarán los datos y documentos necesario para desarrollar la investigación.

3.4 Participantes

Para Robles (2019) los participantes en la investigación científica son un grupo de la población de interés, en este caso los participantes son jueces de juzgados de paz y juzgados civiles, quienes tienen conocimiento del desarrollo y consideraciones a seguir en un proceso de desalojo.

Tabla N° 2.

NOMBRE DEL ESPECIALISTA	GRADO ACADÉMICO	CARGO INSTITUCIÓN	AÑOS DE EXPERIENCIA
Fabiola Rodríguez Lucas	Doctorado	Jueza del Segundo Juzgado de Paz Letrado del MBJ de los Olivos.	12 años
Marylin García Rosas	Doctorado	Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado del MBJ de Carabayllo	12 años
Luis Manuel Inca Paredes	Doctorado	Juez del Quinto Juzgado de Paz Letrado de Comas	29 años
Atilio Machaca Gil	Doctorado	Juez del Segundo Juzgado Civil Permanente de Carabayllo	26 años
Juan Rómulo Torres Abarca	Doctorado	Juez Civil de Santa Anita	09 años
Rosa Grimalda Sihuincha chocce	Doctorado	Primer Juzgado de Paz Letrado del MBJ de Carabayllo	25 años

Fuente: Elaboración propia

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

De acuerdo con Hernández y Duana (2020) en su investigación, concluyó que las técnicas de recolección de datos son aquellos procedimientos que hacen posible la recolección de información que tenga relación con el método de investigación usado, proporcionando conocimientos concretos con referencia al fenómeno base del estudio.

En atención a lo anteriormente citado, en la presente investigación se desarrolló la técnica de **entrevista**, que para Feria, Matilla y Mantecón (2020) se basa en la comunicación interpersonal desarrollado por el investigador y el sujeto que realiza el aporte a la investigación, es por ello que se consideró como una técnica más flexible, a través de la cual se realizaron un conjunto de preguntas

desarrolladas en base a los objetivos de la investigación, con la cual se pudo profundizar en el desarrollo de las cuestionantes que se presentaron en la investigación; dicha técnica se desarrolló por la aplicación del instrumento **guía de entrevistas** que de acuerdo con Troncoso y Amaya en su investigación (2017) concluyó que la guía de entrevistas es la herramienta idónea para la recolección de datos cualitativos, ya que a través del mismo se puede reunir datos con la mayor veracidad posible, los cuales son importantes para la investigación que se lleve a cabo.

Asimismo, se desarrolló la técnica de **análisis documental**, que para Bernal (2018) consiste en la catalogación de distintos documentos que posteriormente serán analizados y que tienen que guardar relación con el fin que se busca obtener como resultado; en relación a lo anteriormente citado en la presente investigación se recopiló información doctrinaria relacionada a los objetivos que se planteó en un inicio en la investigación, la cual fue aplicada a través del instrumento de **guía de análisis documental**, que, de acuerdo a Gil, Pell y Valdés (2020) dicho instrumento es usado como una forma de estudio la documentación, ya sea física o virtual, es así que se logra examinar los documentos aquellos elementos que son necesarios para la investigación y así relacionarlo con el tema de investigación.

3.6 Procedimiento

Durante el desarrollo de la investigación fue necesario asegurarse que toda la información obtenida fuese verídica y esclarecer toda observación que se pueda generar durante la revisión de la investigación, para así aplicar la guía de análisis documental y guía de entrevistas, con el único objetivo de recabar los resultados que fueron objeto de disputa y mediante el cual se llegaron a la conclusión y recomendación del presente trabajo de investigación.

3.7 Rigor científico

López, Avello, Palmero, Sánchez y Quintana (2019) concluyeron que el rigor científico es significativo dentro del análisis científico, siendo que implica la valoración de la información usada, es así que se verifica los argumentos y las

propiedades que tenga dicha información para considerarlo científica y pertinente su uso dentro de la investigación.

En atención a ello, dentro de la investigación fue necesario concretar cual es el porcentaje de fiabilidad del instrumento usado para el desarrollo de la investigación, como fue la guía de entrevistas, la cual fue validada por tres expertos en la materia, como se observa de los anexos.

TABLA N° 03.

VALIDACION DE GUIA DE ENTREVISTA	
DATOS	PORCENTAJE
DR. LUCA ACETO	95%
DR. WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO	95%
DR. GAMARRA RAMON JOSE CARLOS	95%

Fuente: Elaboración propia

3.8 Método de análisis de la información

Conforme con Valladolid y Chávez (2020) concluyen que la investigación cualitativa se desarrolla en un escenario donde el método de análisis, con ayuda de los datos documentales se encargará del desarrollo de la problemática y el planteamiento de teorías conforme a una situación o contexto en específico.

En ese sentido, la presente investigación se desarrolló la investigación cualitativa, mediante la cual se buscó comprender conceptos y opiniones de sujetos especializados en la materia y en el estudio de proceso civiles como es el desalojo con intervención notarial, mediante la aplicación de las técnicas de análisis documental y entrevistas, donde se desarrolló un análisis inductivo y hermenéutico, respectivamente.

3.9 Aspectos éticos

Es así que Castillo y Rodríguez (2018) Concluye que los aspectos éticos van más allá del diseño metodológico, pero la ética en la investigación siempre debe de esta reflejada tanto en el accionar del investigador como en el desarrollo científico propiamente dicho, actuando siempre ante la necesidad de la búsqueda

de la verdad con relación al conocimiento la cual debe contener un fundamento ético que garantice que dicho trabajo se realiza por el bienestar de la sociedad.

Para un desarrollo ético de la presente investigación se tomó en cuenta los lineamientos establecidos en el manual APA para el desarrollo de las citas y referencias bibliográficas, además de seguir las directrices señaladas en la guía de productos observables publicada por la Universidad Cesar Vallejo.

IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN: En atención, a la investigación llevada a cabo y a fin de continuar con la presente investigación, se expuso los **resultados** obtenidos mediante los instrumentos usados para recolectar datos conformado por la guía de entrevista y la guía de análisis documental. En primer lugar, conforme a la guía de entrevista se recabaron los siguientes resultados:

Respecto al **objetivo general**; Determinar de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021; se obtuvo el **primer resultado**, “Se observa que el desalojo con intervención notarial brinda seguridad jurídica con respecto a la defensa del derecho a la propiedad y celeridad procesal, pero el costo económico es muy alto al acogerse a dicho proceso”; en ese sentido se identifican las categorías: i) El desalojo notarial; y, ii) El derecho a la propiedad. En ese resultado los entrevistados señalan que, la ley de desalojo con intervención notarial brinda seguridad jurídica y celeridad procesal; sin embargo, esta enfoca a la población que pueda asumir el costo económico del mismo, en atención a que la Ley N° 30933 (Ley de desalojo con intervención notarial) encuentra el fundamento de su creación en la Ley N° 1177 (Decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para viviendas), es así que con el primero se busca promover el arrendamiento de viviendas, haciendo que se vuelva un mercado de mayor interés y se pueda invertir de forma segura.

La mayoría de entrevistados señala que el mercado del arrendamiento de viviendas siempre fue una inversión poco segura, tanto para aquellas personas que lo realizan para obtener un ingreso económico como única forma de sustento; y, así como para aquellas personas que lo realizan como parte del desarrollo empresarial, siendo que cada uno de ellos es una cara distinta de la misma moneda, en atención que en la primera situación descrita anteriormente, en la mayoría de casos se desarrolla informalmente y en el segundo caso se realiza conforme a los lineamientos legales (Ley N° 1177), pero que al final obtiene un mismo resultado al afrontar la escena de un arrendatario que se niega a retirarse del bien de forma voluntaria, siendo este el adherirse a un proceso donde predomina la lentitud y la falta de protección al titular del inmueble, como lo es el proceso de desalojo.

Otra parte de los entrevistados coinciden en que lo único que busca la Ley N°30933° es acreditar si existe o no el pago de la renta y se valide la vigencia o no del contrato de arrendamiento y una vez ello se establezca, si existen causales suficientes para que proceda el desalojo, teniendo como resultado un proceso no contencioso, donde el notario tendría la capacidad de poder actuar como un mediador dentro del mismo; pero se debe de tomar en cuenta que comparado con el proceso de desalojo base (proceso de desalojo en vía sumarísima), este proceso asume un costo económico más alto en conformidad a que existe un lineamiento a qué tipo de contratos se pueden ejecutar en esta vía, donde se cumplan ciertos requisitos por los cuales tiene que pasar y contener el contrato de arrendamiento. Dicho todo ello, si bien es cierto el legislador busca una mejoría en el desarrollo de los procesos de desalojo, no toma en cuenta la realidad nacional que vive nuestra sociedad, en atención a que dicha sociedad se encuentra caracterizada por desarrollar el trabajo informal. Obteniendo una ley enfocada solo a aquellas personas que desarrollen la actividad del arrendamiento con ingresos altos y puedan asumir el costo que implica el mismo.

De la guía de análisis documental de la tesis titulada Análisis crítico de la política del proceso de desalojo en el Perú debido a su vulneración al derecho de propiedad, se obtuvo como resultado que, la intención del legislador con referencia a las distintas formas de desalojo existentes en nuestra legislación, fue brindar las herramientas oportunas que se ajusten a la realidad que pueda vivir cada arrendador con referencia a la restitución del bien inmueble base del arrendamiento, las cuales cuentan con vacíos al momento de su aplicación, lo cual ocasiona que el arrendador se vea inmerso en un proceso largo, donde se pone en riesgo tanto recursos económicos, como el inmueble que se pretende restituir.

Y; de la guía de análisis documental de la tesis titulada La intervención del Notario en la Ley N°30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021 se obtuvo como resultado que, la Ley N°30933 es considerada una norma novedosa y prometedora; sin embargo, aun cuenta con vacíos legales e inconsistencias jurídicas, además de evidenciarse el costo económico que conlleva el proceso de desalojo con intervención notarial y los actos preliminares al mismo.

Con los resultados que anteceden; respecto de la **discusión** encontramos que el Magistrado Agurto (2020) concuerda con el resultado señalado líneas arriba y concluye que, la Ley N° 30933 establece la obligatoriedad de la formalidad en el desarrollo de la actividad de arrendamiento asegurando no se recaiga en la evasión tributaria, la cual al realizarse de buena fe y bajo los presupuestos que la ley exige se verá privilegiado por un proceso donde se aseguren sus derechos, pero aún no llega a ser un proceso completamente extrajudicial, ya que no se otorga las facultades jurisdiccionales a los notarios, por consiguiente aún se tiene que pasar por un proceso judicial. En razón a ello es claro que dicha ley está enfocada a que aquellas personas que desarrollan la actividad de arrendar su propiedad no recaigan en la arbitrariedad al desarrollar dicha actividad y por consiguiente no se evada el pago de los tributos, dejando de lado el verdadero problema que es el resarcimiento de la propiedad a corto plazo. En ese sentido, el resultado encontrado concierne en un extremo con lo señalado por el magistrado y concuerda en que la Ley 30933 (Ley de desalojo con intervención notarial) solo se encuentra enfocada a proteger el derecho a la propiedad de aquel grupo de personas que puedan asumir el costo de desarrollar la actividad del arriendo de viviendas con la formalidad que el misma requiere, pero deja en el abandono a aquellas personas que deciden arrendar el bien en base al principio de buena fe y con un contrato simple que no cumple con el formalismo requerido por la presente ley, obligándolos a seguir con un proceso judicial lleno de trabas, con plazos dilatados y astucias procesales por parte del demandado, lo que ocasiona una real vulneración del derecho a la propiedad.

Y; Avendaño (2019), hace de referencia que al fenecer el contrato ya sea porque expiró o por incumplimiento del mismo y ante la negativa de restituir el bien por parte del arrendatario, es evidente la vulneración del derecho de propiedad, siendo que el dueño del bien se encuentra en una posición de vulnerabilidad; concluyendo que en esa situación no debería de existir traba alguna, sino debería de favorecerse al dueño con un proceso rápido y de fácil acceso, dejando así las trabas por las cuales tienen que pasar los propietarios del bien, con procesos largos y dilatorios, en los cuales dejan en incertidumbre a la parte afectada, en atención a ello el autor refirma los resultados encontrados,

donde se evidencia que existe una clara vulneración en el derecho a la propiedad en el enfoque jurídico que tienen los procesos de desalojo en nuestro país.

Asimismo, concuerdo con que, la Ley de desalojo con intervención notarial, es una norma novedosa, pero que no ha considerado un reglamento que desarrolle de forma más específica cualquier situación que pueda suscitarse en la etapa de constatación notarial, dejando en incertidumbre a aquel grupo de personas que decidan adherirse a este proceso y que no encuentren el resultado esperado, pese a la gran inversión económica que requiere el mismo.

Respecto al **objetivo específico uno**; Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad, se obtuvo el **segundo resultado**, “La cláusula de allanamiento a futuro tiene mérito ejecutivo, asegurando el futuro proceso y el pronto resarcimiento de la propiedad”; en ese sentido se identifican las categorías: i) Cláusula de allanamiento a futuro; y, ii) la restitución del derecho a la propiedad. En ese resultado los entrevistados señalan que, la cláusula de allanamiento a futuro brinda el mérito ejecutivo al futuro proceso de desalojo, como una forma de proteger la propiedad e incentivar el desarrollo de la actividad económica del arrendamiento de bienes.

La mayoría de entrevistados coinciden en que la cláusula de allanamiento a futuro es la mejor forma de proteger el derecho a la propiedad, su consignación dentro del contrato de arrendamiento es el que le brinda el mérito ejecutivo en vía procesal, ya que al existir un mal pagador, corresponde que dicho accionar tenga como consecuencia el desalojo, pero que la introducción de dicho requisito en el contrato a ejecutarse mediante la Ley N° 30933, es influenciado por la necesidad de incentivar la actividad económica referida al arrendamiento de bienes, en razón a que a pesar de contar con otras dos formas de desalojo aun es considerado como un proceso con plazos extendidos, siendo un mercado poco confiable para la inversión privada, ya que no existe la seguridad jurídica para aquellas situaciones donde se atente contra el derecho a la propiedad.

Uno de los entrevistados señala que la cláusula de allanamiento a futuro es un requisito más, dentro del contrato, que limita el proceso de desalojo a cierto grupo

de arrendadores que no han consignado dentro del mismo dicha cláusula, por cuanto ya existe una norma específica para este tipo de contratos de arrendamiento que consignan dentro del mismo a la cláusula de allanamiento a futuro regulados por la Ley N°30201, siendo innecesaria dentro del proceso de desalojo con intervención notarial y causando que las personas se vean en la obligación de seguir un proceso con plazos extensos y pierda sentido la creación de dicha norma que es agilizar los procesos de desalojo y suplir los procesos de desalojo en vía sumarísimo, mostrando una verdadera eficacia en la protección al derecho a la propiedad.

De la guía de análisis documental de la tesis titulada Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016 se obtuvo como resultado que, en casos donde existan contratos de arrendamiento que contengan la cláusula de allanamiento a futuro y se encuentren con las formalidades de ley y aunado a ello si concurriera la falta de pago del arriendo por parte del arrendatario, entonces estaríamos frente a un poseedor precario. Entonces no se iniciaría un proceso por incumplimiento de pago o incumplimiento de contrato, sino porque el arrendatario tendría la condición de precario, todo lo contrario, a lo que nos menciona la ley de desalojo con intervención notarial.

Y; de la guía de análisis documental de la tesis titulada Cláusula de desocupación extrajudicial de arrendatario en el contrato de arrendamiento se obtuvo como resultado que, aunque en la actualidad existan leyes enfocadas a resolver el conflicto suscitado ante el incumplimiento del contrato de arriendo por parte del arrendatario y la posterior interposición de la demanda de desalojo, es evidente que aún no se brinda la protección debida al propietario de dicho bien, en atención a que aún se considera al arrendatario como la parte desvalida en dicho proceso.

Con los resultados que anteceden, respecto de la **discusión** encontramos que Trujillo (2019) señala que dicha cláusula no era necesaria, en atención a que el termino allanamiento hace referencia al acto procesal mediante el cual se acepta la pretensión procesal que se imputa, lo cual se evidencia de forma contraria en la etapa de constatación notarial, ya que, es aquí donde el arrendatario puede presentar oposición y aduce la causal de vigencia del contrato o el cumplimiento

del mismo, Es así que, la pretensión de allanamiento no será atendida en vía judicial o tendrá algún efecto sobre el proceso. En razón a ello se debió de otorgar otra definición como cláusula de sujeción a desalojo inmediato.

En ese sentido, el resultado encontrado en la guía de análisis documental concierne con lo señalado por el autor, sin embargo, el resultado encontrado de las entrevistas difiere de la teoría, en atención a que la cláusula de allanamiento a futuro es un requisito esencial para la adhesión del arrendatario a que en caso de incumplimiento del pago de la renta y/o de la conclusión del contrato, el arrendador se encontrará facultado para poder iniciar el proceso de ejecución del mismo, con miras a que en dicho proceso el juez dicte el auto de lanzamiento y así se proteja el derecho a la propiedad desde el momento en que se firma el contrato. En atención a que la cláusula de allanamiento a futuro, busca que dicho contrato sea considerado un título ejecutivo al igual que lo son los títulos valores donde se consigna que en caso de incumplimiento estos podrán ser ejecutados en vía judicial con el único propósito de salvaguardar los derechos que el mismo confiere y se traslada a la otra parte en mérito al acuerdo firmado entre las partes, por lo que la autora de esta investigación concuerda con este último.

Sin embargo, no es menos cierto que ya existe un proceso dirigido exclusivamente a la restitución de la propiedad en mérito a dicha cláusula, por lo que si bien es cierto brinda seguridad jurídica al consignarse dentro del contrato, es responsabilidad del legislador no causar confusión entre la población al promulgar distintas normas enfocados a la protección de un mismo derecho, ya que lo cual causa que no cumpla con la efectiva protección al derecho a la propiedad, por lo que la autora de la presente investigación concuerda en este extremo.

Respecto al **Objetivo específico dos**; Analizar de qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad, se obtuvo el **tercer resultado**, “Las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial están enfocados a la pronta restitución de la propiedad, pese al alto costo económico del mismo, siendo necesario la vía judicial para su ejecución”; en ese sentido se identifican las categorías: i) Las condiciones de admisibilidad de la ley de desalojo con intervención notarial; y, ii)

El derecho de uso y goce. En ese resultado los entrevistados señalan que, las condiciones del desalojo con intervención notarial están enfocadas a la pronta recuperación de la propiedad, en contraste al alto costo que conlleva el mismo; siendo así necesario la etapa judicial por ser la vía donde se puedan dilucidar las distintas figuras que puedan recaer en la misma, teniendo en cuenta que el juez es el único con la capacidad de poder resolver conflictos o dudas ante la transgresión de un derecho como es el uso y goce en el derecho a la propiedad.

Algunos de los entrevistados concuerdan en que, las etapas del desalojo con intervención notarial como son, la intervención del notario y del juez, son necesarias en razón que el notario no cuenta con la capacidad de ejecutar un proceso y de convocar a las fuerzas policiales para realizar el descerraje al momento del lanzamiento del arrendatario y restituir el inmueble a quien corresponda, siendo que la capacidad del notario se limita a verificar ciertos requisitos de lo solicitado, a fin de emitir el resultado de procedencia o no del desalojo.

Otro grupo de entrevistados refiere que al suscribir un contrato de arrendamiento es evidente que con el mismo se ceden los derechos de posesión, uso y goce en virtud a la prestación económica que se retribuye del mismo, pero insisten en que con la ley N° 30933 más allá de cumplir con la protección del derecho a la propiedad y los derechos que emanan del mismo, se busca abrir un mercado al arrendamiento de viviendas, donde se brinde la seguridad jurídica al empresario, en atención a que del desarrollo de dicha actividad se obtendrá ingresos tributarios, ya que no es lo mismo invertir en el alquiler de edificios, galerías, etc., comparado con alquilar un departamento para uso de vivienda; en esa figura es evidente que al intervenir el notario en este proceso se podrá recabar el acta de desalojo en un lapso de tiempo más corto, lo cual será ejecutado en vía judicial, concluyendo con la recuperación de la propiedad en un plazo no mayor de dos años y así el empresario pueda ponerlo en circulación de forma más próxima, obteniendo así una menor pérdida.

Los entrevistados también coinciden en que la constatación del cumplimiento de los requisitos de desalojo con intervención notarial por parte del Juez son necesarios, en relación a que aún no existe un reglamento que especifique cual

será la posición del notario en los casos que existan situaciones distintas al del típico arrendamiento, en ese caso uno de los entrevistados brindó una figura distinta a la del arrendamiento común, como puede ser que dentro de la propiedad se encuentre viviendo una persona distinta con quien se firmó el contrato de arrendamiento, siendo que en esta situación al ser el notario una persona que no cuenta con la capacidad de poder decidir sobre un conflicto de intereses, será trasladada dicha situación al juez quien dentro de su potestad tendrá que emitir un pronunciamiento dentro de los lineamientos del mismo y con respeto al debido proceso, con lo que el arrendador se vería perjudicado, en atención a que no podrá evitar un proceso judicial a pesar de la inversión que se realizó al optar por el proceso de desalojo con intervención notarial

Por ultimo uno de los entrevistados señala que las condiciones de admisibilidad se encuentran enfocados solo a aquellos casos en los que se incumpla el pago de la renta o se venza el contrato, dejando de lado otras clases de restitución donde también se encuentra afectado el derecho a la propiedad; asimismo, señala que los derechos de uso y goce no se verán efectivamente tutelados en razón al formalismo que requiere dicho proceso de desalojo con intervención notarial, es por ello necesario una etapa judicial en atención a que es de conocimiento público que dentro del sistema extra judicial y judicial siempre existen deficiencias, por lo que es imperativo la revisión de todo lo actuado al momento de la postulación de la demanda, para así brindar seguridad procesal a ambas partes dentro del proceso.

Con los resultados que anteceden; respecto de la **discusión** encontramos que Candia y Llerena (2020) concluyen que, la ley N° 30933 carecería de eficacia en cuanto exista un tercero que solicite participar en dicho proceso, en atención a que no se ha contemplado esta figura dentro de la norma, siendo que en esa figura, el notario tendría que aplicar la Ley N°26662 de forma supletoria, suspendiendo el notario la constatación por encontrarse ante un conflicto de intereses, por lo que el arrendador se vería obligado a iniciar un proceso en vía judicial. En ese sentido el autor condice con el resultado obtenido líneas arriba, siendo que la ley de desalojo con intervención notarial (Ley N°30933) aun cuenta con vacíos legales, dejando en la incertidumbre jurídica a las personas que

participan de la misma y se encuentran con una figura similar a la ya señalada con anterioridad, es por ello necesario una reglamento que cumpla con señalar la posición que debe de tomar en este caso el notario, pero sin perjudicar en el proceso de desalojo a la persona que lo solicita (propietario arrendador), con lo que concuerda la autora de la presente investigación.

Y; Jauregui en su investigación (2020) concluye que uno de los atributos contenidos dentro del derecho a la propiedad y que forman parte de la titularidad que se posee sobre un bien es el uso, goce, disposición y reivindicación, que con el contrato de arrendamiento se atribuye al arrendatario de forma temporal el derecho de uso del bien tutelado a cambio del pago efectivo de una renta, cediendo bajo un contrato dicho atributo, el cual será restituido al término del mismo. Pero en nuestro país se desvirtúa completamente esta figura ya que los legisladores han optado por una figura pro- arrendatario, pero al llevarlo a la práctica se evidencia que la figura más desprotegida y vulnerada en los procesos de desalojo son los arrendadores siendo que dicha persona no percibe ningún ingreso económico y de forma contraria se ve restringido a poder usar y disfrutar de su bien inmueble, vulnerando completamente el derecho a la propiedad, siendo que la posesión del bien es la puerta al ejercicio pleno de las características inherentes a la propiedad. Por consecuencia al dilatarse el proceso de desalojo, más tiempo se vulnerará los derechos de arrendador. En razón a ello, dicho aporte doctrinario no colige con lo señalado por los entrevistados, sin embargo no es menor cierto que en nuestra legislación haya primado dicha posición pro- arrendatario, pues es evidente que a lo largo del desarrollo legislativo y en aras de proteger el derecho a la propiedad, siempre se ha considerado que la parte demandada en este caso el arrendatario es la persona más afectada en caso de llegarse a efectuar el lanzamiento del mismo, en atención a que dicha persona se vería expulsado de la vivienda que se pretende restituir, sin embargo la autora de la presente investigación no concuerda con dicha posición en atención a que dicha posición se ha tratado de reivindicar en el transcurso de los años, pues con las leyes como: *la ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, el decreto legislativo que establece el régimen de promoción de arrendamiento para vivienda y la ley de desalojo con intervención*

notarial, han dejado de lado la posición pro- arrendatario, creando alternativas de una reivindicación de la propiedad mediante un proceso que busca la celeridad procesal, donde se prioriza lo establecido en el contrato, las condiciones por las cuales fenece y las consecuencias de su incumplimiento. Aunque no está de más señalar que las dos últimas normas están enfocadas primordialmente al desarrollo de la actividad del arriendo bajo condiciones donde no se evada el pago de tributos, para así poder solicitar la protección jurídica ante una posible transgresión del mismo. Por lo que la autora concuerda con lo señalado en la sección última.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: Respecto al objetivo general se concluyó que, la ley de desalojo con intervención notarial es un proceso que podría llegar a suplir en parte el proceso de desalojo sumarísimo, puesto que se evidencia la necesidad de contar dentro de nuestro sistema judicial con procesos con mayor celeridad para así contar con procesos judiciales eficientes y que protejan el derecho a la propiedad de forma efectiva, sin embargo aún tiene carencias, ya que cuenta con vacíos legales que pueden ser usados por los arrendatarios como una forma de dilatar más el proceso y que aún no cuenta con un reglamento que lo desarrolle a mayor profundidad.

SEGUNDO: Asimismo, del objetivo específico 1 la autora concluyó que, el requerimiento de consignar la cláusula de allanamiento a futuro dentro del contrato de arrendamiento es una forma de asegurar que el arrendatario es consciente que ante el incumplimiento de lo establecido en el contrato, el arrendador pueda solicitar la tutela jurisdiccional efectiva ante el poder judicial y este encuentre la protección de su derecho a la propiedad y su pronta restitución, es así que se allana de forma voluntaria a la demanda que inicie el arrendador ante el incumplimiento del pago del arriendo o el fenecimiento del contrato. Sin embargo, su consignación como requisito dentro del proceso de desalojo con intervención notarial puede causar confusión entre la población, ya que a la par existe otro proceso de desalojo creado exclusivamente en base a la ejecución de dicha cláusula.

TERCERO: Por último, del objetivo específico 2 la autora de la presente investigación concluyó que, el excesivo formalismo de la ley de desalojo con intervención notarial, hace evidente que solo puede ser alcanzado por un grupo reducido de personas que puedan llegar a asumir el costo de desarrollar la actividad del arriendo de viviendas conforme a los lineamientos legales, enfocado así a la protección: del derecho a la propiedad, las capacidades que emanan del mismo y su pronta restitución, de aquellas personas enfocadas al desarrollo de la actividad de arriendo en el sector empresarial; siendo que no se toma en cuenta que gran parte de la población peruana desarrolla dicha actividad en la

informalidad, pero ello no debería de ser un obstáculo para poder acceder a un proceso con la eficiencia y celeridad que la misma requiere.

VI.RECOMENDACIONES

PRIMERO: Se recomienda a los legisladores modificar las leyes que ya regulan el desalojo en cuanto a que se reduzcan los plazos de los mismo y no se permita dentro del proceso judicial que los arrendatarios realicen artilugios que tengan como consecuencia un proceso con plazos más extensos, ya que esa es la principal razón por la que los procesos de desalojo tienen una duración más larga.

SEGUNDA: Se recomienda la pronta promulgación de un reglamento donde se consigne de forma específica y clara la posición que deberá tomar el notario en el supuesto que interviniese un tercero distinto a las partes que celebraron el contrato de arrendamiento, sin que este afecte el debido desarrollo del proceso de desalojo con intervención notarial y tampoco se afecte al demandante.

TERCERO: Se recomienda disminuir la formalidad que requiere este tipo de proceso de desalojo con intervención notarial establecida en la norma 30933, para que todas aquellas personas que se dedican a la actividad del arriendo de vivienda puedan tener la posibilidad de acceder a un proceso con plazos más reducidos, donde se recupere la propiedad evitando pasar por un proceso que pueda llegar a durar hasta 05 años.

CUARTO: Se convoca a la población estudiantil a realizar más investigaciones científicas con relación al desalojo, puesto que es uno de los procesos con más cuestionamientos, pese a los esfuerzos realizados por los legisladores de brindar la protección jurídica al arrendador, por lo que dichas investigaciones serán consideradas como un aporte de nuevas posturas y teorías que ayuden al mejor desarrollo de leyes enfocadas al proceso de desalojo.

REFERENCIAS

Aguirre, T. A., Giraldo, C. G., y Mejía, J. E. (2017). La conciliación en el proceso de restitución del inmueble arrendado para vivienda urbana. Recuperado de

<http://bibliotecadigital.iue.edu.co/jspui/handle/20.500.12717/1194>

Agurto, J. (2020, enero-diciembre) EL DESALOJO NOTARIAL. IUS VOCATIO, 3(3).15-35. <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>.

Anaya, M. (2022). *Cláusula de desocupación extrajudicial de arrendatario en el contrato de arrendamiento*. [para optar el título profesional de abogado]. Repositorio institucional Universidad Alas de las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1736>

Avendaño, F. (2019, junio). EL DESALOJO NOTARIAL. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*. 72, 17-24. <https://bit.ly/3jqSk9q>

Avendaño, F. y Avendaño, J. (2019). Derechos reales. Editorial PUCP. <https://bit.ly/3GDUCMK>

Bernal, G. (agosto de 2018). ANALISIS DOCUMENTAL DE LAS METODOLOGIAS DE ENSEÑANZA. 02(04), 38-53 <http://ciinsev.com/web/revistas/2017-2018/primerEdicion/REVISTA4/03.pdf>

Cajusol, N. J. (2018). ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PERÚ Y PROPUESTA LEGISLATIVA QUE ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO. [tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de Tesis USAT. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf

Candia, J. y Llerena A. (2020). *La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N°30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria*. [tesis para obtener el título profesional de abogado]. Repositorio de Tesis UTP. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/3726>

Campos, J. L. (2017). *CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, EN EL EXPEDIENTE N° 00434-207-0-1308- JR-CI-01 DEL DISTRITO JUDICIAL DE*

HUAURA – HUACHO. 2017.[tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Católica los Ángeles de Chimbote]. Repositorio Institucional ULADECH. <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/2097>

Castillo, D., y Rodríguez, T. (2018). La ética de la investigación científica y su inclusión en las ciencias de la salud. *Revista Acta Médica del Centro*, 12(2), 213-227. <http://www.revactamedicacentro.sld.cu/index.php/amc/article/view/880>

Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017, 4 de noviembre). CONCLUSION DEL PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL. <https://bit.ly/3js6fMJ>

Congreso de la Republica. (2014, 28 de mayo). *LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS*. Diario Oficial el Peruano. <http://www.ipd.gob.pe/images/documentos/normas/general/Ley%20N%2030201.pdf>

Congreso de la República. (1996, 22 de setiembre). *LEY N° 26662 DE COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS*. Diario Oficial el Peruano. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1795447/Ley%20N%C2%B0%2026662-1996.pdf>

Congreso de la República. (2015, 18 de julio). *DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA*. Diario Oficial el Peruano. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01177.pdf>

Congreso de la República (2019, 24 de abril). Ley N° 30933. *LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL*. Diario Oficial el Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1>

Congreso de la República. (1993, 08 de enero). TEXTO UNICO ORDENADO DEL CODIGO PROCESAL CIVIL. Diario Oficial el Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682685>

Contreras, M. M., Páramo, D., & Rojano, Y. N. (2020). La teoría fundamentada como metodología de construcción teórica. *Pensamiento & Gestión*, 47. 283-306. <https://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/pensamiento/issue/view/538>

Escudero, C. y Cortez, L. (2018). Técnicas y métodos cualitativos para la investigación científica. <http://repositorio.utmachala.edu.ec/handle/48000/12501>

Esteban, N. (2018). Tipos de investigación.

Eugenio, F. (2021). *La intervención del Notario en la Ley N°30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021*. [tesis para obtener el título profesional de abogado]. Repositorio digital institucional Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/83779>

Feria, H., Martilla, M. y Mantecón, S. (2020). LA ENTREVISTA Y LA ENCUESTA: ¿METODO O TECNICA DE INVESTIGACION EMPIRICA?. *Didáctica Y educación*. 11(3), 62-79. <https://revistas.ult.edu.cu/index.php/didascalia/article/view/992>

Gieseke, M. (2020). Elaboracion y pertinencia de la matriz de consistencia cualitativa para las investigaciones en ciencias sociales. *Desde el sur*, 12(2), pp. 397-417. <https://doi.org/10.21142/DES-1202-2020-0023>

Gil, A., Pell, S. M., y Valdés, D. (2020, 1 de agosto). Guía metodológica para la gestión ambiental: una propuesta cubana. *Revista Cubana de Educación Superior*, 39(2), e13. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0257-43142020000200013&lng=es&tlng=es.

González, J. M., Vives, S., Onofre, R. (2020, febrero). Evictions for unpaid rent in the judicial district of Palma (Majorca, Spain): A metropolitan perspective. *Cities*, 97. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102466>

Hernandez, S., & Duana, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín Científico De Las Ciencias Económico Administrativas Del ICEA*, 9(17), 51-53. <https://doi.org/10.29057/icea.v9i17.6019>

Huanco, H. (2019, 4 de julio). La ley 30933- “Ley del desalojo notarial express”. Pólemos Portal Jurídico Interdisciplinario. <https://www.polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>

Jauregui, O. (2020). ANÁLISIS CRÍTICO DE LA POLÍTICA DEL PROCESO DE DESALOJO EN EL PERÚ DEBIDO A SU VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD. [investigación para optar el grado de bachiller en derecho]. Repositorio digital Universidad Católica San Pablo. <http://hdl.handle.net/20.500.12590/16623>.

Landa, C. (2017). Los derechos fundamentales. Fondo Editorial PUCP. <https://bit.ly/3mr42mo>

López, R., Avello, R., Palmero, D., Sánchez, S., Quintana, M. (2019) Validación de instrumentos como garantía de la credibilidad en las investigaciones científicas. *Revista Cubana de Medicina Militar*, 48 (2). <http://www.revmedmilitar.sld.cu/index.php/mil/article/view/390>

Martín, M. (2016). Especialidades del proceso de desahucio por falta de pago desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial. *Revista De Derecho De La UNED (RDUNED)*, (18), 347–392. <https://doi.org/10.5944/rduned.18.2016.16896>

Pasco, A. (2017, diciembre) A propósito del Pleno Nacional Civil 2017 Desalojo contra (ex)arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*. 54, 13-30. <https://bit.ly/3CIsag0>

Rafaelo, B. (2018). FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUANUCO, 2016, Repositorio institucional de la Universidad de Huánuco, <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1391>.

Rioja, A. (2019, junio). Miénteme como siempre, por favor, miénteme... El desalojo con título ejecutivo notarial: Una norma ilusoria. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*, 72, 139-148. <https://bit.ly/3jmoZgA>

Robles, B. (2019). Población y muestra. *Pueblo Cont.* 30(1), 245-246. <http://doi.org/10.22497/PuebloCont.301.30121>

Sotomayor, J. (2019, setiembre). EL PROCESO DE DESALOJO Y SUS IMPLICANCIAS. *Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses*, 79, 49-60. <https://bit.ly/30JALLx>

Sumaria, O. (2019, junio) EL “NOVEDOSO” Y “EXTRAVAGANTE” “DESALOJO NOTARIAL” COMENTARIOS A LA LEY N° 30933. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*. 72, 73-90. <https://bit.ly/2XDgi9T>

Troncoso, C., & Amaya, A. (2017). Entrevista: guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de la Facultad de Medicina*, 65(2), 329-332. <https://doi.org/10.15446/revfacmed.v65n2.60235>

Trujillo, E. (2019, junio). LA QUIMERA DE UN DESALOJO ULTRASUMARISIMO. ANALISIS CRITICO A LA LEY PERUANA DE DESALOJO

CON VERIFICACION NOTARIAL. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*, 72, 149-173. <https://bit.ly/2XwhP1z>

Valladolid, M. N., & Chávez, L. M. N. (2020). El enfoque cualitativo en la investigación jurídica, proyecto de investigación cualitativa y seminario de tesis. *Vox Juris*, 38(2), 69-90. <https://doi.org/10.24265/voxjuris.2020.v38n2.05>

Varsi, E. (2019, febrero). LAS CARACTERISTICAS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*. 68, 71-79. <https://bit.ly/3vAGYVj>

ANEXO 1.- MATRIZ DE CATEGORÍA

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:	
El Desalojo Notarial y El Derecho a la Propiedad, Lima, 2021	
CATEGORIZACIÓN	<p>Categoría 1: El desalojo notarial</p> <p>Subcategoría 1: La cláusula de allanamiento a futuro</p> <p>Subcategoría 2: Condiciones de admisibilidad</p> <p>Categoría 2: El derecho a la propiedad</p> <p>Subcategoría 1: La restitución</p> <p>Subcategoría 2: El uso y goce</p>
PROBLEMAS	
PROBLEMA GENERAL	¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?
PROBLEMAS ESPECÍFICOS 1	¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?
PROBLEMAS ESPECÍFICOS 2	¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?
OBJETIVO GENERAL	Determinar de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1	Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad
OBJETIVOS ESPECÍFICOS 2	Analizar de qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad
SUPUESTOS JURIDICOS	
SUPUESTO	El desalojo notarial incide de forma negativa frente al derecho a la propiedad ya que contiene una segunda etapa donde se delega el acta emitida por el

	<p>notario, en el cual recomienda el desalojo del bien ya sea por incumplimiento de pago o por haberse terminado el contrato, el cual va dirigido al juez de paz letrado, siendo que en esta etapa nuevamente el juez tiene que evaluar se hayan cumplido con todos los requisitos para que este pueda emitir la resolución de lanzamiento en contra el arrendatario; siendo que en el transcurso del mismo no se ve la efectividad de un desalojo express, sino que se vulnera el goce efectivo de la propiedad y la celeridad del mismo.</p>
SUPUESTO ESPECÍFICO 1	<p>La cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide de forma negativa en la restitución del derecho a la propiedad, porque en teoría sería beneficioso para el arrendador, pero en la práctica no es así.</p>
SUPUESTO ESPECÍFICO 2	<p>Las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden de forma negativa en el uso y goce del derecho a la propiedad, porque en la práctica este proceso no brinda la celeridad que se requiere para asegurar el derecho vulnerado.</p>
METODO	
DISEÑO DE LA INVESTIGACION	<p>ENFOQUE: CUALITATIVO DISEÑO: TEORIA FUNDAMENTADA TIPO DE ESTUDIO: BÁSICO NIVEL DE INVESTIGACION: DESCRIPTIVO</p>
METODO DE MUESTREO	<p>POBLACION: JUECES Y ABOGADOS. MUESTRA: 6 ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL</p>
PLAN DE ANALISIS Y TRAYECTORIA METODOLOGICA	<p>TECNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS TECNICA: ENTREVISTA Y ANALISIS DOCUMENTAL</p>

	INSTRUMENTO: GUIA DE ENTREVISTA Y GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL
--	---

ANEXO 2.- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a :

Cargo :

Institución :

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Preguntas:

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

SELLO	FIRMA

ANEXO 3.- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: LUCA ACETO

1.2 Cargo e institución donde labora: UCV

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autora del Instrumento: Keiko Sayumi Torres Matias

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Luca Aceto

95%

Lima, 18 de noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N 48974953 Telf.: 910190409

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Wenzel Miranda Eliseo Segundo.
1.2 Cargo e institución donde labora: UCV
1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
1.4 Autor(a) del Instrumento: Keiko Sayumi Torres Matias

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

95%

PROMEDIO DE VALORACIÓN:



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 09940210. Telf.: 992303480

Lima, 18 de noviembre del 2021

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: GAMARRA RAMON JOSE CARLOS

1.2 Cargo e institución donde labora: UCV

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

1.4 Autora del Instrumento: Keiko Sayumi Torres Matias

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 18 de noviembre del 2021

DNI N 09919088 Telf.: 963347510

ANEXO 4.- FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS

Título de la investigación: El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021.

Autor: Torres Matias, Keiko Sayumi

Ficha de análisis de fuente documental	
Objetivo general Determinar de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021	
Identificación de la fuente Jauregui, O. (2020). ANÁLISIS CRÍTICO DE LA POLÍTICA DEL PROCESO DE DESALOJO EN EL PERÚ DEBIDO A SU VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD. [investigación para optar el grado de bachiller en derecho]. Repositorio digital Universidad Católica San Pablo. http://hdl.handle.net/20.500.12590/16623 .	
Texto Relevante	Análisis del contenido
Jauregui (2020): La intervención notarial en los procesos de desalojo puede resultar de mucha utilidad, ya que el juez únicamente tendría una labor ejecutiva, puesto que es precisamente el notario el encargado de verificar la configuración de la causal de desalojo, no obstante dicha opción genera costos de transacción que dependerá del demandante si puede afrontar dichos costos, ya que a diferencia del juez el notario si debe recibir una contraprestación por dicho servicio, pero a su vez todo dependerá si en el contrato de arrendamiento se encuentra pactada dicha cláusula mediante la cual se le otorga competencia al notario para conocer y recibir la solicitud. (p. 25)	La cláusula de sometimiento expreso dentro del contrato de arrendamiento establece que las partes se someterán a la competencia de un notario en caso de incumpliendo, lo cual crea total competencia para que el notario pueda recabar la información pertinente con respecto al incumpliendo del contrato y por consiguiente la configuración de las condiciones necesarias para el posterior desalojo, pero contrario a un proceso común de desalojo este se realizara en un menor plazo de tiempo que si bien es cierto no es el óptimo o esperado por el arrendador, es más corto que el de un proceso judicial tradicional, por consiguiente el derecho de propiedad se ve protegido de cierto modo, pero con un costo económico mayor por el servicio que brinda el Notario.
Ponderamiento	
En conclusión desde la perspectiva del autor base de este análisis, es que, la intención del legislador con referencia a las distintas formas de desalojo existentes en nuestra legislación, fue brindar las herramientas oportunas que se ajusten a la realidad que pueda vivir cada arrendador con referencia a la restitución del bien inmueble base del arrendamiento, las cuales cuentan con vacíos al momento de su aplicación, lo cual ocasiona que el arrendador se vea inmerso en un proceso largo, donde se poner en riesgo tanto recursos económicos, como el inmueble que se pretende restituir.	

FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS

Título de la investigación: El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021.

Autor: Torres Matias, Keiko Sayumi

Ficha de análisis de fuente documental	
Objetivo general Determinar de qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021	
Identificación de la fuente Eugenio, F. (2021). La intervención del Notario en la Ley N°30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021. [tesis para obtener el título profesional de abogado]. Repositorio digital institucional Universidad Cesar Vallejo. https://hdl.handle.net/20.500.12692/83779	
Texto Relevante	Análisis del contenido
Eugenio (2021): El poder legislativo debería de buscar la integración entre las diferentes relacionadas al proceso de desalojo con el único fin de obtener un proceso, más flexible y menos costoso, siendo que este es uno de los motivos por los cuales la Ley N°30933 no tiene tanta acogida entre la población a pesar de ser una norma beneficiosa. (p.28)	El derecho a la propiedad, es un derecho amparado constitucionalmente, sin embargo, en la actualidad aún no existe una norma que pueda llegar a cumplir con la protección de dicho derecho en casos de arrendatarios morosos, viéndose los arrendadores a elegir entre los diversos mecanismos de desalojo que se tiene en nuestra legislación, teniendo en cuenta sus posibilidades económicas y las condiciones en que se llevó a cabo el contrato. En atención a ello la Ley de desalojo notarial, si bien es una norma que busca la celeridad procesal, el costo del mismo no es equivalente a su celeridad.
Ponderamiento	
En conclusión, desde la perspectiva del autor base de este análisis, es que, la Ley N°30933 es considerada una norma novedosa y prometedora; sin embargo, aun cuenta con vacíos legales e inconsistencias jurídicas, además de evidenciarse el costo económico que conlleva el proceso de desalojo con intervención notarial y los actos preliminares al mismo.	

FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS-

Título de la investigación: El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021.

Autor: Torres Matias, Keiko Sayumi

Ficha de análisis de fuente documental	
Objetivo específico 1 Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad	
Identificación de la fuente Rafaelo, B. (2018). FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUANUCO, 2016, Repositorio institucional de la Universidad de Huánuco, http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1391 .	
Texto Relevante	Análisis del contenido
Rafaelo (2018): Muchos de los factores que se presentan en la ineficacia del desalojo express, podría estar relacionado con la falta de la realización de un contrato escrito, y si lo realizan no lo hacen ante un notario público, y sin la cláusula de allanamiento; es por ello que los propietarios son tan vulnerables ante una futura demanda de desalojo, y a ello también se suma la demasiada carga procesal que conlleva esta figura jurídica. (p.15)	Existe una gran desventaja en aquellos casos en los cuales no existe un contrato de arrendamiento escrito y con firmas legalizadas, ya que la mayoría de arriendos tanto en lima como en provincia se realizan de forma verbal en base al principio de buena fe, siendo que carecen de la formalidad prescrita por la ley para este tipo de negocios, y peor aún, así existan contratos de arriendo los mismos no contienen la cláusula de allanamiento a futuro por el desconocimiento de la norma, viéndose de esa manera los arrendadores vulnerados en su derecho a la restitución de su propiedad dentro de un proceso judicial, puesto que se someterán a procesos más largos por la misma carga procesal que existe dentro de los juzgados.
Ponderamiento	
En conclusión, de lo anteriormente citado en casos donde existan contratos de arrendamiento que contengan la cláusula de allanamiento a futuro y se encuentren con las formalidades de ley y aunado a ello si concurriera la falta de pago del arriendo por parte del arrendatario, entonces estaríamos frente a un poseedor precario. Entonces no se iniciaría un proceso por incumplimiento de pago o incumplimiento de contrato, sino porque el arrendatario tendría la condición de precario, todo contrario a lo que nos menciona la ley de desalojo notarial.	

FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS-

Título de la investigación: El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021.

Autor: Torres Matias, Keiko Sayumi

Ficha de análisis de fuente documental	
Objetivo específico 1 Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad	
Identificación de la fuente Anaya, M. (2022). <i>Cláusula de desocupación extrajudicial de arrendatario en el contrato de arrendamiento</i> . [para optar el título profesional de abogado]. Repositorio institucional Universidad Alas de las Américas. http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1736	
Texto Relevante	Análisis del contenido
En nuestro país existen muchos arrendadores que a la vez cumplen con el papel de propietarios, que a causa de una norma deficiencia de las normas referidas a regular el desalojo se ven afectados en su derecho a la protección de la propiedad. en atención a ello el autor recalca que existen normas, jurisprudencias y tratados enfocados a proteger al arrendatario; sin embargo, no se brinda la misma seguridad jurídica al propietario arrendador. (p.23)	Con ello se evidencia la gran desventaja que tiene el arrendador en nuestra legislación, donde queda claro que existe una cierta inclinación o a proteger al arrendatario, cuando es él quien termina afecta el derecho a la propiedad del arrendador, sobreponiendo sus necesidades sobre el otro, no dejándole más opción que adherirse a un proceso de desalojo con la intención de recuperar su propiedad.
Ponderamiento	
En conclusión, de lo anteriormente citado, el autor intenta dar a conocer que, aunque en la actualidad existan leyes enfocadas a resolver el conflicto suscitado ante el incumplimiento del contrato de arriendo por parte del arrendatario y la posterior interposición de la demanda de desalojo, es evidente que aún no se brinda la protección debida al propietario de dicho bien, en atención a que aún se considera al arrendatario como la parte desvalida en dicho proceso.	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : Fabiola Rodríguez Luca
Cargo : Juez
Institución : Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado del MBJ de los Olivos

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

Promocionar la inversión privada en el desarrollo del mercado de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y comercios.

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

Es una herramienta novedosa y que busca disminuir los plazos para el desalojo, pero con un costo que solo puede ser asumido por pocos.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

Que no es un proceso de acceso para todo el publico puesto que sus requerimientos legales y proceso tienen un costo económico alto.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la cláusula de allanamiento debe seguir siendo considerado un requisito en el desalojo con intervención notarial? ¿Por qué?

Es un requisito esencial para que el proceso pueda asegurar su ejecución en vía judicial.

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

Es una forma de proteger la propiedad del arrendador desde la suscripción del contrato de arrendamiento.

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial ?

No, porque mediante la cláusula de allanamiento a futuro, como ya se explicó anteriormente, es el que brinda el mérito ejecutivo al proceso de desalojo y el desalojo con intervención notarial, específicamente la labor del notario es de constatar que se haya realizado el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

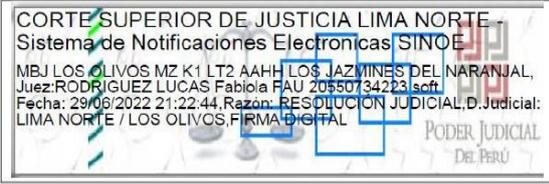
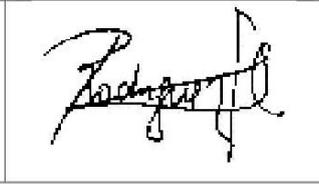
Es evidente que el alto costo de llevar a cabo este proceso solo puede ser afrontado por un grupo de personas, en ese sentido la ley esta enfocada a un grupo que desarrolle este tipo de actividad de forma empresarial.

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

Si son amparados, puesto que son derechos que emanan de ostentar la calidad de propietario, pero como se recalca esta solo será favorecida a un grupo de persona que puedan asumir el costo de este tipo de proceso.

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

Son necesarios, puesto que los procesos tanto extra judiciales como judiciales pueden recaer en un error involuntario y estos pueden dar paso a que se solicite la nulidad del proceso por parte del demandado y por consiguiente los plazos se verían extendidos y los derechos vulnerados.

SELLO	FIRMA
 <p>CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA NORTE Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE MBJ LOS OLIVOS MZ K1 LT2 AAHH LOS JAZMINES DEL NARANJAL, Juez: RODRIGUEZ LUCAS Fabiola FAU 20550734223.scf Fecha: 29/06/2022 21:22:44, Razon: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial: LIMA NORTE / LOS OLIVOS, FIRMA DIGITAL</p>	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : MARYLIN GARCIA ROSAS
Cargo : JUEZ
Institución : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

La actividad del desarrollo e inversión en el negocio y alquiler de inmuebles, ya que un proceso de desalojo tomaría de dos a cinco años.

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

Ello se determina con la promulgación del reglamento, ya que se determinará el procedimiento con relación al arrendatario y arrendador.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

Que, hasta la fecha falta promulgar su reglamento, por lo que existen vacíos en las reglas procedimentales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la cláusula de allanamiento debe seguir siendo considerado un requisito en el desalojo con intervención notarial? ¿Por qué?

Sí, porque le va a dar merito ejecutivo y presunción de validez de las personas intervinientes.

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

Sí, porque se va evitar en el futuro dilucidaciones respecto a la veracidad de la firmas como capacidad de las personas.

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial?

No

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

Sí, porque depende muchas veces del costo del arrendamiento.

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

Sí, porque se plantea el ahorro del tiempo en la resolución de cualquier tipo de conflicto de interés.

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

No, porque el Juez debe velar por el derecho al debido proceso.

SELLO	FIRMA
 <p>PODER JUDICIAL DEL PERÚ</p>  <p>MARYLIN GARCIA ROSÁS JUEZA SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE CARABAYLLO CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE</p>	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : JUAN ROMULO TORRES ABARCA
Cargo : JUEZ CIVIL
Institución : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA ESTE

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

El espíritu del texto normativo encuentra razón en el Decreto Legislativo 1177, el cual busca promover el arrendamiento de viviendas. Porque es un mercado que no tiene gran interés, por la falta de protección a los titulares de los inmuebles, y por la lentitud de los procesos judiciales de desalojo.

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

Una precisión que te haría seria que no es una ley que regula el "desalojo notarial", sino establece la intervención notarial en un proceso de desalojo.

Teniendo en cuenta que el notario no es quien realizará el desalojo, ya que ello es competencia del propio Poder Judicial.

Ahora, retomando tu pregunta lo que se espera es que el proceso en sí sea más que todo rápido, donde se valide si el contrato está o no vigente y si pago o no la renta. Y una vez verificado ello, se establezca si procede o no el desalojo. Adviértase que este proceso sería un no contencioso, lo cual sí podría dilucidar el notario.

No hay que dejar de lado tampoco, que para poder acceder a este tipo de desalojo con intervención notarial, el propietario tendría que elevar a escritura pública su contrato de arrendamiento, lo cual incrementaría el gasto. Sin dejar de lado, que tenemos que cumplir con el pago de impuestos a la SUNAT, como bancarizar los pagos del arriendo.

En ese sentido, si bien el legislador tiene una buena intención en querer que los procesos se acorten, pero no toma en consideración la idiosincrasia de nuestra sociedad, la cual se caracteriza por ser informal.

En conclusión, queda claro que esta herramienta solo podrá ser utilizada, por quien pueda asumir sus gastos de emplearla, desde que inicia el contrato de arrendamiento.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

Conforme te lo exprese en el punto anterior, mi crítica obedece a que no creo que cualquier persona pueda utilizar esta herramienta, por el nivel de requisitos que pide, sumado a la formalidad y el costo que acarrea el protocolizar el contrato de arrendamiento, ante un notario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

Insisto, no es desalojo notarial, es desalojo con intervención notarial, ya que el notario no tiene las facultades de poder ejecutar o pedir el apoyo a las fuerzas policiales para realizar el descerraje y restitución del inmueble. El notario solo verificara ciertos requisitos ante su despacho, a fin de poder dictaminar si resulta procedente el desalojo.

Regresando a tu pregunta, en definitiva, sí, solo beneficiaría a quien pueda asumir el costo. Sumado a el tipo de inmueble que arrienda. Ya que no es lo mismo arrendar un edificio, tiendas comerciales que arrendar un cuarto para un estudiante universitario.

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

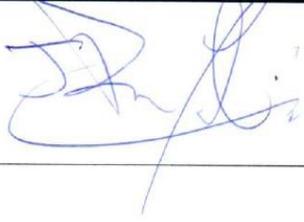
Uno cuando realiza un contrato cede, en virtud a una prestación económica, su derecho de posesión, uso y/o disfrute. Pero quiero precisar que aquí estamos enfocadas en regular un procedimiento, donde participe un notario, para poder tener como fin, un acta de desalojo. Y esta sea ejecutada en la vía judicial. Concluyendo que se busca recuperar de una manera pronta la propiedad, para que su titular la pueda volver a colocar en circulación en el negocio arrendatario.

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

Desde mi óptica sí son necesarios, pero no hay que dejar de lado que aún no se emite el reglamento, y no se ha establecido supuesto como que ocurriría si el notario al constatar el bien arrendado advierte que quienes ocupan el inmueble

son terceras personas de las que intervinieron en el contrato de arrendamiento. Procedería o no continuar con el desalojo, o hasta qué punto el notario podría emitir un pronunciamiento respecto a los hechos que constate. En ese sentido, el notario quiera o no va a tener que emitir pronunciamiento, por lo que este al no encontrarse revestido como un Juez, será el mismo Juez quien tenga que validar o verificar si se han cumplido con las garantías del debido proceso, el cual es un derecho constitucional que tiene todas las personas.

Claro está, que podría entender que para algunas personas podría ser frustrante advertir que, de todas formas, va tener que ir al Poder Judicial, por más de haber asumido un mayor costo al momento de realizar el contrato de arrendamiento.

SELLO	FIRMA
 <p>JUAN PARDO TORRES ABARCA JUEZ SUPERNUMERARIO Juzgado Civil de Santa Anita CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA</p>	

ANEXO ...

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : ROSA GRIMALDA SIHUINCHA CHOCCE

Cargo : JUEZ

Institución : CORTE SUPERIOR DE LIMA NORTE

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

- 1.- Cláusula de allanamiento a futuro.
- 2.- Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.-

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

No es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos porque este procedimiento resulta más complejo para los propietarios para su ejecución.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

Conforme se colige de su texto la crítica sería que resulta ser más oneroso y más engorroso en su tramitación, ya existiendo los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento, los desalojos por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato en los procesos sumarísimos, que resultan ser más simples, en cambio el desalojo notarial tiene que ser por escritura pública, incrementando con ello el costo y un procedimiento previo a su ejecución.-

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la cláusula de allanamiento debe seguir siendo considerado un requisito en el desalojo con intervención notarial? ¿Por qué?

No, porque si lo que se busca es lograr un proceso rápido y eficaz en un proceso de desalojo , agregarle que en el desalojo notarial se requiera consignarse la cláusula de allanamiento lo vuelve más lato, por lo que se pierde el fin de dicha norma.-

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

No resulta necesario porque un proceso de desalojo tiene que ser lo más simple y claro para cumplir con su eficacia, además la protección de la propiedad ya esta

establecida en el Código Civil y Procesal Civil al indicar quiénes son los legitimados para interponer la demanda de desalojo .-

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial ?

Si existe una contradicción por cuanto en el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento tiene su propia norma y procedimiento establecido, al agregarse ello se está generando más requisitos para un proceso notarial que debe ser un proceso más ágil y expeditivo que supla los procesos sumarísimos de desalojo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

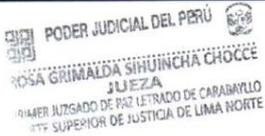
Si, es una de las críticas que se ha escuchado que este proceso de desalojo notarial sólo va dirigido a los desalojos por falta de pago y vencimiento, dejando a las demás clases de restituciones fuera del alcance de esta norma.-

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

No, por la cantidad de formalismos que lo vuelve más engorroso y costoso.-

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

Es necesario, no debería ser por cuanto los notarios deben cumplir con el procedimiento a cabalidad para evitar cualquier cuestionamiento, pero es sabido en nuestro sistema en toda las instancias que existen deficiencias, por lo que por seguridad del proceso se debe verificar su cumplimiento.-

SELLO	FIRMA
 <p>PODER JUDICIAL DEL PERÚ ROSA GRIMALDA SIHUINCHA CHOCCE JUEZA PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE CARABAYLLO IJF SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE</p>	

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : ATILIO MACHACA GIL.....

Cargo : JUEZ

Institución : 2° JUZGADO CIVIL DE CARABAYLLO - LIMA

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

ME IMAGINO QUE SE REFIERE A LEY 30933. SI ES ASI PUEDO AFIRMAR QUE FUE POR EL CANSANCIO DE MUCHOS PROPIETARIOS FRENTE AL TRAMITE DE LOS PROCESO JUDICIALES POR DESALOJO QUE LLEVABAN AÑOS SIN QUE SE LES RESTITUYA LA PROPIEDAD. PRINCIPALMENTE PARA ACELERAR EL RECUPERO DE SU BIEN POR PARTE DE LOS DUEÑOS SE HA DADO ESA LEY.

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

SI ES UNA HERRAMIENTA EFICIENTE PARA DESALOJAR A LOS INQUILINOS MOROSOS, PORQUE EL PROCESO SE TRAMITA EN LA VIA DEL PROCESO

UNICO DE EJECUCION POR TANTO EL DESALOJO SE PRODUCE EN MUY CORTO TIEMPO.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de Desalojo notarial?

MAS QUE CRITICA DIRIA QUE FALTA MAYOR DIFUSIÓN DE ESTE TIPO DE PROCESO. MUCHOS USUARIOS NO SABEN QUE EXISTE ESTA FIGURA JURIDICA. POR OTRO LADO LO QUE PUDE ADVERTIR EN MI EXPERIENCIA LABORAL ES QUE ALGUNOS ABOGADOS TRATAN DE DESVIRTUAR SUS ALCANCES PRETENDIENDO CONVERTIR EL PROCESO EN UNO MAS LARGO, INCLUSO CON ESTACION PROBATORIA CUANDO ESO NO CORRESPONDE.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la cláusula de allanamiento debe seguir siendo considerado un requisito en el desalojo con intervención notarial? ¿Por qué?

POR SEGURIDAD JURIDICA Y PARA QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TENGA FECHA CIERTA RESPECTO EL TIEMPO DE SU SUSCRIPCION Y LA AUTENTICIDAD DE LAS FIRMAS DE LOS INTERVINIENTES ME PARECE QUE SÍ.

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

ES UNA HERRAMIENTA QUE ESTÁ DANDO BUENOS RESULTADOS POR TANTO SU USO CIERTAMENTE PROTEGE LA PROPIEDAD.

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial ?

NO HAY CONTRADICCION, ES UN AVANCE DENTRO DE TODO LO ENGORROSO HA SIDO EL PROCESO DE DESALOJO, CON DURACION DE AÑOS SIN QUE SE PUEDA DESALOJAR AL INQUILINO MOROSO QUIEN SE VALE DE CUALQUIER ARGUCIA O ARTIMAÑA PARA DILATAR EL PROCESO Y ENTRE TANTO SEGUIR EN EL PREDIO SIN PAGAR SUMA ALGUNA.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

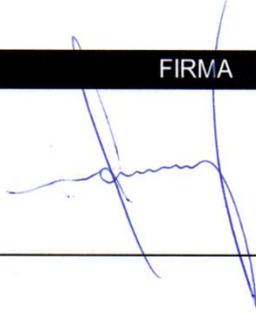
MUY POCOS PROPIETARIOS SE ESTAN BENEFICIANDO CON ESTA LEY PORQUE, COMO DIJE ANTERIORMENTE, MUCHOS NO CONOCEN ESTA LEY POR TANTO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE SIGUEN REDACTANDO A LA USANZA ANTIGUA.

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

SI, PORQUE CON ESE PROCESO PUEDE RECUPERAR SU PROPIEDAD DE FORMA MUY RAPIDA.

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

SI ES NECESARIO PORQUE COMO EXISTEN DIVERSOS TIPO DE PROCESOS DE DESALOJO ES NECESARIO QUE EN LA DEMANDA SE PRECISE SI EL PROPIETARIO EN EL CONTRATO HA HECHO USO DE ESTA LEY Y SOLICITA SU EJECUCION EN EL PROCESO QUE PLANTEA.

SELLO	FIRMA
 <p>PODER JUDICIAL DEL PERÚ</p> <p>ATILIO MACHACA GIL</p> <p>JUEZ</p> <p>SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE CARABAYLLO</p> <p>CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE</p>	

ANEXO ...

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a el desalojo notarial y El derecho a la propiedad, Lima, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a

Luis Manuel Inca Paredes

Cargo

Juez Paz Letrado

Institución

5º JPL COMAS LIMA NORTE

OBJETIVO GENERAL

¿De qué manera el desalojo notarial incide en el derecho a la propiedad, Lima, 2021?

Preguntas:

1. ¿Cuál considera usted que fue la ratio legis de los legisladores para la promulgación de la ley de desalojo con intervención notarial?

Dar solución inmediata a la Restitución del bien inmueble dado en arriendo, cuando se presente la morosidad en el pago de arriendo, buscar un procedimiento más simplificado.

2. ¿Considera usted que la ley de desalojo notarial es una herramienta eficiente para el problema con los inquilinos morosos? ¿Por qué?

Considero que si resulta una herramienta eficiente para un gran porcentaje de los problemas de restitución del inmueble por morosidad en el pago, lamentablemente por las formalidades que requiere no se puede aplicar a todos los casos de desalojo.

3. De acuerdo con usted, ¿Cuál es su crítica con respecto a esta nueva ley de

Desalojo notarial?

el exceso de formalidad, tener que ser por escritura pública, cláusula de allanamiento, identificación de Cuartera Bancaria y declaración ante SUNAT e acceso a ello para toda la generalidad resultará un poco complicado

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro del desalojo notarial incide en la restitución del derecho a la propiedad?

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la cláusula de allanamiento debe seguir siendo considerado un requisito en el desalojo con intervención notarial? ¿Por qué?

Considero que si ya que uno es consecuencia del otro, por lo tanto de no existir se recurriría a un proceso largo y tedioso que es su judicialización en el Poder Judicial.

5. Desde su perspectiva, ¿Cree usted que es necesaria la cláusula de allanamiento como una forma de protección de la propiedad dentro del desalojo con intervención notarial?

Por supuesto que sí ya inmediatamente en su restitución protege uno de los atributos de la propiedad Góce, Disfrute y su restitución

6. ¿Considera usted que existe contradicción por parte de los legisladores al considerar usar la cláusula de allanamiento dentro del desalojo con intervención notarial?

no existe Contradicción por lo expuesto
precedentemente

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

¿De qué manera las condiciones de admisibilidad del desalojo notarial inciden en el uso y goce del derecho a la propiedad?

Preguntas:

7. ¿Considera usted que los requisitos para la procedibilidad del desalojo notarial hacen que solo un porcentaje de los arrendadores se vea beneficiado con esta ley? ¿Por qué?

Si Considero que si, porque la mayoría de
medias en el país no se encuentran registradas
existe mucha informalidad.

8. De acuerdo a su percepción, ¿usted cree que los derechos de uso y goce del propietario serán amparados de forma más eficiente con la ley de desalojo notarial? ¿Por qué?

Definitivamente que si porque permitira
rapidas en reivindicar y gozar del bien
atributo de la propiedad.

9. ¿Cree usted que la constatación de los requisitos del desalojo notarial por parte del juez es necesario o solo una forma de dilatar más el proceso de desalojo? ¿Por qué?

el JUEZ tiene mayor Coerción y disp
de la fuerza publica para el logro de
restitución lo que un Notario este limitado

SELLO

FIRMA

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ 
LUIS MANUEL INCA PAREDES
JUEZ
QUINTO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE COMAS
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

