



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial  
en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana**

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

**AUTOR:**

Vargas Cartagena, Alan Alberto (orcid.org/0000-0002-1350-5580)

**ASESOR:**

Dr. García Becerra, Paul Gustavo (orcid.org/0000-0002-7919-3399)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de familia, Derecho reales, Contratos y responsabilidad civil  
contractual y extracontractual, Resolución de conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA— PERÚ

2022

## **DEDICATORIA**

Dedicado a cada miembro de mi familia,  
gracias a sus palabras y acciones hicieron  
posible que yo culmine esta carrera.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco el apoyo de mi padre, de mi hermano y mi madre que me guía desde otro plano.

A Less, gracias por ser el apoyo incondicional en los días difíciles.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de Contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Índice de imágenes .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	10
3.1. Tipo y diseño de la investigación.....	10
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización .....	11
3.3. Escenario de estudio.....	11
3.4. Participantes.....	11
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	12
3.6. Procedimiento .....	12
3.7. Rigor científico.....	12
3.8. Método de análisis de datos.....	13
3.9. Aspectos éticos .....	14
IV. RESULTADOS.....	15
4.1. PROCEDIMIENTO DE LA LEY N° 30933 .....	18
V. DISCUSIÓN .....	19
VI. CONCLUSIONES .....	23
VII. RECOMENDACIONES.....	24
REFERENCIAS.....	25
ANEXOS .....	28

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Categorías y subcategorías .....	11
Tabla 2: Participantes.....	11
Tabla 3: Matriz de categorización y consistencia .....	29
Tabla 4: Reducción de datos y generación de subcategorías .....	68
Tabla 5: Matriz de triangulación de abogados .....	88
Tabla 6: Matriz de triangulación de Resultados .....	92

## ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen 1: Procedimiento de desalojo de la ley N° 30933 .....	18
--	----

## Resumen

En la presente investigación se tuvo como propósito analizar de qué modo la ley 30933 de desalojo con intervención notarial influye en el proceso de desalojo en Lima metropolitana, para este fin se utilizó un enfoque cualitativo con un diseño fenomenológico para poder ver los hechos desde la perspectiva de los participantes, así mismo se obtuvo información a través de instrumentos de recolección de datos, como la guía de entrevista a 6 especialistas en derecho civil, la información recogida paso por una triangulación y se analizaron los datos obtenidos mediante una interpretación hermenéutica. Los resultados conseguidos de los participantes demostraron que la ley 30933 tiene plazos más cortos, requisitos de procedibilidad puntuales y causales específicas, esto hace que en sede notarial el proceso sea célere, de esta manera nos ahorramos el juicio y pasamos al lanzamiento en sede judicial, también se concluyó que la ley N° 30933 contribuye de manera beneficiosa en el proceso de desalojo, ya que cumple con tutelar el derecho a la propiedad, asimismo cumple con la celeridad en el procedimiento ante notario de esta manera los propietarios y arrendadores pueden tener una rápida restitución de su bien.

**Palabras Clave:** Desalojo, notario, arrendamiento, derecho de propiedad, celeridad, idoneidad.

## **Abstract**

In the present investigation, the purpose was to analyze how Law 30933 on eviction with notarial intervention influences the eviction process in metropolitan Lima, for this purpose a qualitative approach with a phenomenological design was used to be able to see the facts from the perspective of the participants, likewise information was obtained through data collection instruments, such as the interview guide to 6 specialists in civil law, the information collected went through a triangulation and the data obtained was analyzed through a hermeneutic interpretation. The results obtained from the participants showed that Law 30933 has shorter deadlines, specific procedural requirements and specific causes, this makes the process faster in the notarial office, in this way we save the trial and proceed to the launch in court, It was also concluded that Law No. 30933 contributes in a beneficial way in the eviction process, since it protects the right to property, it also complies with the speed in the procedure before a notary public, in this way the owners and landlords can have a prompt return of your property.

Keywords: Eviction, notary, lease, property rights, speed.

## I. INTRODUCCIÓN

En nuestro país y específicamente en nuestro lugar de estudio Lima metropolitana ya es cotidiano tomar conocimiento de que algún conocido o pariente quiere arrendar su propiedad, pero no lo hace por el temor de que le pueda tocar un inquilino moroso y esta es una de las principales causas por las que muchos propietarios de viviendas o locales comerciales no quieren arrendar su propiedad, esto hace que ellos dejen de percibir un ingreso económico por el temor de que si arriendan su propiedad corren el riesgo de que el arrendatario pueda incumplir el contrato y no devuelva la propiedad, esto derivaría en un proceso de desalojo muy engorroso de varios años además de no poder disponer de su propiedad y cuando la recupere es muy probable que el bien se encuentre deteriorado y le cause más gastos.

La República (2019) según la entrevista a Carlos Bruce, el exministro de vivienda señaló que un gran porcentaje de personas que rentan sus inmuebles han pasado en alguna oportunidad por no poder desalojar al inquilino, para esto deben acudir al Poder Judicial para un juicio que demora 2 o 3 años para la restitución de su propiedad.

En nuestro ordenamiento jurídico la figura del desalojo es un proceso sumarísimo y apareció con el Código Procesal Civil de 1993, posteriormente entra en vigencia la ley N° 30201 ley de desalojo express y Decreto Legislativo N° 1177 que trae el proceso único de desalojo, que no han hecho mucho en cuanto a la celeridad de la recuperación del bien inmueble.

Según lo ya descrito tenemos 3 figuras jurídicas que conviven y sirven para la recuperación del bien inmueble, pero en la realidad ninguna de estas cumple con la idoneidad ni celeridad que dicen ofrecer, dado que hacen que la carga procesal en el Poder Judicial aumente, así como en el buen funcionamiento de garantías como son el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso.

En nuestra realidad cotidiana, cuando se busca justicia para la restitución de un bien a través de un proceso judicial, en ocasiones este tiene efectos perjudiciales hacia el demandante, ya que no podrá disponer de su propiedad, así como también no podrá hacer el disfrute de la misma por toda la etapa que dure el proceso, lapso



en el cual no percibirá las rentas que el mismo pudiera haber generado y lo que también es común en estos casos es que recibirá su propiedad en la mayoría de veces deteriorado.

El 24 de abril del 2019, entra en vigencia la Ley N° 30933, estableciendo una manera diferente recuperar el bien inmueble mediante el desalojo con la intervención notarial, que busca establecer un procedimiento especial con intervención del notario y ejecución en sede judicial.

Según Huanco (2019) “Esta Ley permite que los propietarios, arrendadores o administradores de bienes inmuebles recuperen sus bienes en un periodo más célere, pues quien se encargará de la mencionada etapa de conocimiento ya no será un Juez, sino un Notario”.

En Argentina tienen la Ley 25.488 el artículo que modifico el artículo 684 del Código Procesal Civil, esta indica que en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el propietario puede solicitar la desocupación inmediata.

Hace unos años en España el 2 de julio del 2018 se pone en vigencia la Ley 5-2018 con esto el demandante puede solicitar la entrega inmediata de la vivienda, el juez le dará un plazo a los demandados de 5 días para que puedan aportar alguna prueba que demuestre que tengan derecho de permanecer o estar en posesión del bien inmueble si no la tienen el juzgado ordena la entrega inmediata del bien inmueble a su legítimo dueño.

Ahora bien, teniendo en cuenta que nuestro Poder Judicial no cumple con los estándares de celeridad para poder restituir el bien inmueble a los propietarios y muchos abogados tampoco usan la figura más idónea para sus casos de desalojo, el presente trabajo de investigación tiene como problema general determinar: ¿De qué manera la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en Lima metropolitana? Y como problemas específicos, ¿La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado? Y ¿Cuál es la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado?

La justificación de la presente investigación, es buscar comprender las normas que regulan el proceso de desalojo en los casos de que el arrendador no

cumpla las estipulaciones del contrato de arrendamiento y así poder darle el mejor tratamiento al caso concreto.

La justificación práctica, Limo (2019) sugiere que es determinante que el poder judicial comience a ser más dinámico legislativamente con el fin de perfeccionar sus procesos, de esta manera evitamos que los legisladores o el ejecutivo aprovechen su labor para descalificarlos a través de leyes que se excusan en la falta de celeridad judicial. Quien más que el poder judicial que conoce las deficiencias normativas y procesales, para que ellos mismos puedan postular las enmiendas del caso.

La justificación metodológica, en esta investigación se tratará de tener mayor claridad en cuanto al proceso de desalojo, aplicando la ley que se analiza para así poder definir si es la más idónea para este proceso y saber si nos da una rápida restitución de la propiedad.

La justificación teórica, la presente investigación dará a conocer diferentes puntos de vista sobre la ley que se analizara de esta manera futuros investigadores podrán contrastar sus nuevas perspectivas al respecto, así mismo quedarán más claros los conceptos y los métodos usados para llegar las conclusiones.

La justificación social, el presente estudio pretende dar a conocer la manera más idónea de resolver el desalojo en la menor cantidad de pasos y de tiempo de esta manera los propietarios y arrendadores podrán restituir su bien al menor costo económico y al menor tiempo posible.

Por lo antes expuesto se plantea como objetivo general, es analizar de qué modo la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en lima metropolitana y como primer objetivo específico, saber de qué forma La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado y como segundo objetivo específico, confirmar si se cumple la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado.

## II. MARCO TEÓRICO

En este capítulo se presentarán los diversos estudios que preceden a este trabajo de investigación, mencionaremos antecedentes nacionales e internacionales desde diferentes enfoques para tener en cuenta el valor social en las diversas realidades.

En los antecedentes internacionales, iniciando tenemos a Caal (2018) nos señala que, de acuerdo a la recolección de datos mediante entrevistas a los operadores de justicia, si bien existen procedimientos para efectuar los desalojos, en la realidad y la práctica no se usan como está estipulado, ya que en la mayoría de desalojos se afectan muchos derechos, de esta manera queda expuesta la realidad de que carecen de los procedimientos siendo evidente que se necesita crear leyes para el benéfico de los propietarios.

Así mismo, tenemos a Valencia (2021) nos indica que, no se cumple con el principio de celeridad en el caso de desahucio notarial, ya que una vez terminado esta parte se opta por ir por el procedimiento sumarísimo para que a través de una demanda se solicite el desalojo del arrendatario, no existe norma jurídica que considere al acta notarial de desahucio como un título de ejecución; por lo cual en la investigación se recomienda que se incluya al acta notarial de desahucio como título de ejecución.

Así mismo, tenemos a Cevalloz (2017) nos refiere que, la función del notario solo encierra procesos no contenciosos cumpliendo las formalidades que derivan de la ley, haciendo que los alcances del poder notarial se circunscriban en procedimientos que no tengan litis y que la función jurisdiccional sea ejercida por los organismos competentes.

Así mismo, tenemos a Haz (2019) nos señala que, la función del notario es darle fe al acta de desahucio, según lo establecido en su sistema normativo esta acta es esencial para poder seguir con la diligencia de desalojo, las funciones notariales llagan hasta aquí, si se suma una controversia se tiene que resolver por vía judicial.

Así mismo, tenemos a Oña (2021) nos indica que, según la práctica judicial un bajo porcentaje en el mejor de los casos logra la restitución de su bien con el pago de las rentas devengadas y la reparación de los daños causados al bien y la

gran mayoría después de un tedioso proceso logra solo la restitución de su bien, en este caso se evidencia que hace falta una norma idónea que haga que el proceso de restitución del bien arrendado sea con más celeridad y así el propietario tenga la tutela de judicial efectiva.

En los antecedentes nacionales, iniciando tenemos a Pulido (2019) indica que, para la restitución del bien por ocupantes precarios se ve mediante el proceso ordinario y esta vía es muy engorrosa y puede tardar hasta 5 años en poder restituir el bien inmueble, la vía más idónea para resolverlo es el desalojo notarial además recomienda como medida de protección a los propietarios asesorarse antes de hacer un contrato de arrendamiento con un abogado que conozca temas contractuales a fin de que pueda aplicar las cláusulas necesarias para usar la vía notarial para la restitución de su bien si se da el acaso.

Así mismo, Romero (2019) indico que la ley que se analiza en esta investigación, sí afectaría directamente en plazos del proceso de desalojo, ya que con su nuevo procedimiento los plazos quedan reducidos por la intervención del Notario, así mismo señala que encontró que la ley que se analiza no afecta al debido proceso en etapa notarial.

Así mismo, Vásquez L. (2021) refiere que, que la Ley N° 30933 es la vía más idónea por tener requisitos de procedibilidad más sencillos y nos señala actos procedimentales más cortos y reducción de plazos, permitiéndole al propietario del inmueble un ahorro al ser una inversión más económica.

Así mismo, Eugenio (2019) señaló que, el Notario tiene influencia en los contratos de arrendamiento, ya que ley que se investiga proporciona a las partes seguridad jurídica en este tipo de contratos, siempre y cuando cumplan con los requisitos estipulados en ella, así en el supuesto de que se suscitará un desalojo el proceso se resolvería en menos tiempo, además agrega que la Ley N° 30201 y la Ley N° 1177 son complementarias a la ley que se analiza en esta investigación, ya que tienen similares finalidades.

Así mismo, Candia & Llerena (2020) resaltan que, la Ley de desalojo con intervención notarial no será eficaz cuando exista un tercero que quiera participar en este proceso, puesto que el Notario tendría interrumpir el procedimiento por dar cumplimiento a la Ley N° 26662 de competencia notarial en asuntos no

contenciosos, ya que excedería sus capacidades, con esto el propietario se obliga a iniciar un proceso por vía judicial de esta manera ya no se beneficiaría de la celeridad de esta ley.

Como bases teóricas tenemos la teoría de los contratos, según nos enseña el maestro Arias-Schreiber (1986) "El contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia" (p.13).

El arrendamiento está definido en el artículo 1666 del Código civil, donde nos dicen que el arrendador cede por un tiempo un bien para su uso al arrendatario por una renta pactada.

Castillo (2002) indica que este contrato es uno de los que recibe mayor reglamentación, ya que tiene una consideración práctica muy grande y además los problemas contractuales de su naturaleza son frecuentes.

La teoría del acto jurídico, se entiende como acto jurídico a cada acción u obra del ser humano que la realiza de manera lícita y por voluntad propia, expresada por un sujeto con uso de sus capacidades, aludiendo a una cosa física y jurídicamente posible, que crea, regula, modifica y extingue vínculos las partes intervinientes, por consiguiente las personas pueden poner condiciones y reglamentar acciones a determinados hechos, obligándose a cumplir las reglas pactadas que son válidas solamente para los participantes.

La teoría de las obligaciones, es una relación jurídica por la cual una de las partes intervinientes de un acto jurídico se obliga a cumplir una contraprestación con las otras.

Ferrero (1994), "Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras (acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa" (p. 11).

La posesión, según Gonzales (2018) la posesión es el dominio deliberado de una propiedad con constancia destinado al aprovechamiento de uno mismo que tiene como fin el uso y el goce, sin tener la obligación de título jurídico que sirva de

respaldo; así mismo esta mencionado en el artículo 896 del código civil, donde nos dice que es un ejercicio de hecho inherente a la propiedad, de esto podemos inferir que se habla del uso y disfrute.

La propiedad, este es un derecho fundamental mencionado en la constitución, así mismo está mencionado en el artículo 923 del código civil el cual es poder jurídico que entre todas sus facultades tiene el poder de reivindicar un bien. En la misma línea, Vidal (2011) citando a Avendaño, nos menciona que el derecho de propiedad tiene los siguientes atributos, uso, disfrute, disposición, y la reivindicación, esta se aplica cuando exista alguna amenaza hacia el derecho a la propiedad.

El proceso de desalojo según Ledesma (2008) es un proceso que se debe llevar por vía sumarísima por ser un proceso corto y sencillo, así mismo la norma señala en el artículo 585 de código procesal civil en su vía sumarísima, sin embargo, en la realidad no se cumple con esto, ya que como sabemos hay mucha carga procesal en nuestro aparato de justicia además en el juicio se pueden encontrar medio impugnatorios los cuales hace que el proceso se dilate más, así mismo señalo Pozo (2014) los propietarios no pueden tener la restitución de su bien hasta dentro de 2 a 4 años después de iniciar un proceso de desalojo.

Por la misma línea de ideas, en una investigación Vásquez J. (2017) señalo en una de sus conclusiones que no se protege la seguridad jurídica de los propietarios o arrendadores, teniendo en nuestro ordenamiento jurídico varias leyes que regulan el desalojo.

También tenemos en cuenta que la competencia del proceso debería ser como dice el artículo 547 del Código Procesal Civil, que si la renta mensual es superior a cincuenta unidades de referencia procesal o cuando no exista, el proceso será llevado por el juez civil y caso contrario lo verá un juez de paz letrado, pero en la realidad los juzgados especializados llevan casos de acuerdo a la competencia material y no por cuantía, de esta manera nos damos cuenta de que la vía procedimental del desalojo se desnaturalizó.

El proceso de desalojo express, que está contenida en la ley 30201, modifico el artículo 594 del Código Procesal Civil introduciendo la cláusula de allanamiento a futuro, la cual pretende que los efectos actúen al momento de dar comienzo al

contrato, esta normativa se creó con el fin de agilizar los procesos de desalojo, sin embargo, Pozo (2015) señala que si el propietario no celebra su contrato con la cláusula de allanamiento a futuro, el proceso a seguir es por ocupante precario, contrario sensu podrá llevar un proceso por juez de paz siempre que cumpla con los requisitos establecidos en esa ley.

Proceso único de ejecución del Decreto Legislativo N° 1177, este proceso de desalojo se da para aquellos casos de arrendamiento de vivienda y el proceso se realiza ante el juzgado de paz letrado de la jurisdicción, las causales para que se aplique el desalojo están en función al contrato de arrendamiento, como son la terminación del contrato, incumplimiento del pago de la renta por 2 meses consecutivos y demás causales del artículo 14 del Decreto Legislativo, la novedad de este decreto es que la competencia de los jueces de paz letrados ya no dependen de la cuantía, ya que solo se ve su vía procedimental como proceso único de ejecución; como señala Bastidas (2016) este procedimiento trata de mejorar lo largo y fastidioso que es el proceso de desalojo, tratando de garantizar la tutela jurídica efectiva.

Desalojo con intervención notarial Ley N°30933, según Spetale (2019), esta norma es un instrumento útil que acelera el proceso de desalojo además que disminuye el gasto al que incurrirá el arrendador en el proceso, siempre que las partes cumplan los requisitos establecidos en la ley, este nuevo proceso de desalojo en donde interviene el notario, tiene como una de sus formalidades más resaltantes que el contrato de arrendamiento tiene que estar elevado a registros públicos o contenido en el formulario único de arrendamiento, así como también el bien arrendado debe estar individualizado, también contar con número de cuenta bancaria donde se depositara la renta, también contar con una cláusula de sometimiento a esta ley en sus causales de desalojo y debe contener la cláusula de allanamiento a futuro, este proceso comienza con un pedido de desalojo de parte del arrendador ante el notario este verificara que se cumplan los requisitos que la norma dispone y notificara al arrendatario este último tendrá 5 días para probar que no está en causal de desalojo, si se corrobora que está en causal de desalojo el notario emitirá una acta no contenciosa comenzando el desalojo, el notario protocolizara en el registro notarial no contencioso y emitirá una copia legalizada al

juez de paz letrado para que actúe en los términos estipulados en el artículo 9 de la ley, ya en etapa judicial el arrendador pide el lanzamiento y el juez tendrá 3 días hábiles para emitir sentencia que disponga el lanzamiento esta sentencia puede ser impugnada pero sin efecto suspensivo.

Pero esta ley crea algunas dudas, ya que podemos ver que en el artículo 7 en sus causales de desalojo, tenemos la causal de vencimiento de plazo del contrato, el notario tendrá que requerir el bien por conducto notarial, esto convertiría al arrendatario en precario según algunos juristas.

Nuestra normatividad relacionada con el proceso de desalojo cae en ineficacia en algunos casos dada la mala redacción por parte de los legisladores, como indica Abanto (2013) no hay una disposición de unificar los criterios en cuanto a las contradicciones jurisprudenciales de desalojo y lo mismo pasa con los casos de posesión precaria.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, posemos decir que el proceso de desalojo son un conjunto de procedimientos para poder restituir un derecho por quien invoca tenerlo, ya que su finalidad es la restitución del bien para quien ostente un título y para este fin el legislador ha creado los actos procesales que se deben realizar para lograr tener una decisión judicial, la norma indica que dicho proceso se debe realizar por vía sumarísima, puesto que son derechos que necesitan de una tutela jurisdiccional efectiva en el menor tiempo posible.

En cambio, en nuestra realidad cotidiana, la naturaleza del proceso sumarísimo se desnaturaliza, ya que las demandas interpuestas por desalojo también contemplan resolver confrontación de títulos, la interposición de medios impugnatorios, la limitación en la competencia de juzgados de paz letrados a esto hay que sumarle la carga procesal del poder judicial.

Después de lo antes mencionado, vemos que nuestro sistema jurídico ha tratado de encontrar procedimientos para dar una tutela jurisdiccional efectiva, que es el caso de la ley que se estudia, está ha tenido como objeto establecer ciertos requisitos para que los contratos de alquiler den una seguridad jurídica a las partes, esto con el fin de que los propietarios estén dispuestos a arrendar, dado que la ley busca que si se incumple el contrato y caen en causal de desalojo, los arrendadores tengan una vía procesal célere para la restitución de su bien.



### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de la investigación**

La presente investigación pretenderá interpretar y analizar el criterio brindado de los participantes que son parte de esta investigación, ellos mismos describirán sus experiencias con la Ley N° 309933 que se analiza.

Acerca de la investigación es de tipo básica, según Ñaupas (2014) esta se relaciona a obtener nuevos conocimientos aplicando la observación, el razonamiento como procedimientos para la investigación. En esta misma línea de ideas se tiene como fin describir, exponer y explicar el objeto de estudio, así como examinar y evaluar las normas procesales jurídicas con respecto al desalojo, con esto no se pretende dar solución de raíz al problema de los propietarios en cuanto a la restitución de su propiedad, pero al culminar la investigación queremos brindar una postura en cuanto a que si la presente ley que se investiga es idónea y es el proceso con más celeridad, de esta manera podremos sugerir o recomendar algunos cambios en cuanto a este proceso y así poder esclarecer si los propietarios pueden recuperar su bien teniendo la seguridad jurídica que merecen.

La investigación tiene un enfoque cualitativo, como señala Martínez (2004) este enfoque pretende conocer el carácter complejo de las realidades, así como su conformación dinámica, esa que le motiva a la conducta y sus manifestaciones, así que la presente investigación tomara también el diseño fenomenológico, Hernández (2014) señala, que este diseño está enfocado a describir y comprender los acontecimientos y hechos desde la visión del participante, también agrega que el investigador, que ambienta las experiencias de tal forma que las pueda ubicar en el tiempo y espacio para poder ser interpretadas de manera lógica.

En la investigación se usará el método hermenéutico, señala Martínez (2004) este propone una utilidad para el investigador en todo el proceso, ya que al observar determinado fenómeno o hecho tratara de comprenderlo.

### 3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1. Descripción de categorización

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Desalojo con intervención notarial	Requisitos de procedibilidad
	Procedimiento ante notario
Contratos de arrendamiento	Ley N° 30201 Desalojo express
	Decreto Legislativo N° 1177 Proceso único de ejecución de desalojo.

### 3.3. Escenario de estudio

En la presente investigación se tomará a Lima metropolitana que es donde pasan mayores casos de desalojo.

### 3.4. Participantes

La presente investigación contara con participación de abogados especialistas en Derecho Civil.

Tabla 2. Tabla de participantes en la investigación

<b>Participantes</b>	<b>Grado académico</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Lugar de trabajo</b>
José Renteria Collazos	Abogado / Magister	Derecho Notarial – civil	Notaria Lora Castañeda
Yulisbeth Perales Ladera	Abogado	Derecho civil	Independiente
Ernesto Martinez Cabrera	Abogado	Derecho civil	Estudio Abogonet.com
Cynthia Vasquez Hidalgo	Abogado	Derecho civil	Independiente
Ronny Ecurra Hernandez	Abogado	Derecho civil	Cofopri

Pilar Solórzano Huamán	Abogado	Derecho civil	Independiente
------------------------	---------	---------------	---------------

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

El presente trabajo de investigación al tener enfoque cualitativo, tratará de que los datos se transformen en información. Según Hernández (2014) se hace la recopilación de información para poder examinar y entender, de esta manera podremos contestar las preguntas de la investigación y poder crear un nuevo conocimiento. Se tomará como técnica de recolección de datos la guía de entrevista, esta estará dirigida a profesionales en derecho para saber su percepción en cuanto al tema de la investigación y se usará la interpretación hermenéutica, en doctrina o jurisprudencia que ayuden a complementar y contrastar los datos obtenidos.

### **3.6. Procedimiento**

En esta investigación como primer punto, se seleccionó el tema a investigar, para pasar a reunir la información relacionada al tema que se aborda, considerando investigaciones previas para analizar su contenido, así como sus conclusiones y recomendaciones hacia la ley que se analiza. Siguiendo en esa línea, en esta investigación se clasificará la doctrina y teorías que nos sirvan para el objetivo que se busca, así mismo se empleará la interpretación hermenéutica para la normatividad aplicada al tema en concreto, se recogerá la información necesaria a través de la guía de entrevista a los expertos, después de obtener esta información se integrará al resto de hallazgos doctrinarios y normativos encontrados, se pasará a la interpretación y análisis de los resultados encontrados para poder tener las conclusiones de la investigación.

### **3.7. Rigor científico**

Como bases importantes para la evaluación del rigor científico nos referiremos a la dependencia, Franklin & Ballau (2005) señalan que es cuando hay varios distintos investigadores que al efectuar la recopilación de información pueden efectuar similares análisis y tener resultados semejantes; yendo por esa línea de ideas se

escogió investigaciones previas que se encuentran en el marco teórico como antecedentes.

La credibilidad, Scott M. (1991) hay que tener seguir un método para examinar el proceso que siguen los investigadores para conseguir sus conclusiones, así mismo se puede verificar la información obtenida en la presente investigación, ya que se tomaron de fuentes indexadas y de fuentes contrastables.

Confirmación, señala Hernández (2014) que se deben usar métodos para comparar información previa y obtener una definición lógica, en esta misma línea en la presente investigación usara diferentes métodos para recabar la información de tal manera de no deformarla y minimizar cualquier sesgo.

### **3.8. Método de análisis de datos**

Dado que la presente investigación se hace con el enfoque cualitativo, la obtención de información y datos serán analizados con el método hermenéutico, con este método podremos analizar de manera clara y lógica la normativa que se analiza de la misma manera analizar los datos brindados por los participantes, así mismo se utilizará el método sistémico, ya que está orientada a ordenar datos o información dispersa para poder analizarlos y ordenarlos, de esta manera poder explicar o sustentar la idea.

Como los señala Ramos (2018) este es un proceso para enlazar diferentes normativas entre sí, con el objetivo de alcanzar una respuesta congruente de las normativas analizadas en el proceso.

Triangulación, como señalo Rubin y Babbi citado por Izcara (2014) esta técnica trata de recabar información de diversos lados para la obtención de similares resultados, esta data se puede obtener de entrevistas, encuestas, revisiones bibliográficas, etc.

Categorización, como señalo Tójar citado por Izcara (2014) es un desarrollo lógico para catalogar conceptos y ordenarlos bajo un mismo juicio o punto de vista, en la misma línea de ideas, la categorización Ariza y Velasco citado por Izcara (2014) indican que el proceso de categorización involucra la realización de conectar la información obtenida en el campo y los conocimientos conceptuales usados en la elaboración del marco teórico.

Saturación de categoría, según Báez citado por Izcara (2014) se llega a este momento cuando la información obtenida versa sobre sí misma y no hay variaciones, ya que diversas fuentes reincidenten con la misma información.

Codificación, según Hernández (2014) aparecen segmentando la información, y se codifican para empezar a descubrir conceptos potenciales y formar ideas, los códigos se utilizan para reconocer categorías, describir imágenes, textos específicos y más.

### **3.9. Aspectos éticos**

Para Simons (2017) se puede decir que la ética es lo verdadero, congruente y lo que les da a las acciones humanas una trascendencia en las relaciones con las demás personas; así mismo podemos decir que la ética es el pensamiento crítico respecto a la moral y esta fomenta en ella el seguir avanzando y progresando, ya que como sabemos en la realidad no todas las sociedades tienen una buena práctica moral.

En tal sentido, la presente investigación usó correctamente la normativa APA para la colocación de información científica y relevante para la presente investigación, la presente investigación se construyó de manera que pueda cumplir con las exigencias formales, así como se integró antecedentes nacionales e internacionales, en la recopilación de datos no se alteró ninguna opinión, análisis o criterio brindado por los profesionales entrevistados.

En la misma línea, el presente trabajo de investigación también paso por el programa Turnitin, para que quede constancia que cumple con los estándares exigidos por la universidad.

#### **IV. RESULTADOS**

Esta parte de la investigación se efectuó en diversas partes de Lima Metropolitana, usando como instrumento de recolección de datos la entrevista con abogados que trabajan en notaria, en instituciones del estado y abogados independientes para tener diferentes puntos de vista sobre el tema del cual se investiga.

En cuanto al objetivo general que es: analizar de qué modo la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en lima metropolitana, se formularon las siguientes preguntas:

1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?
2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?
3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?

Referente a las preguntas el objetivo general y las preguntas mencionadas, los participantes señalaron que, la ley 30933 influye de manera positiva, tutela el derecho a la propiedad, los beneficios que trae con los plazos cortos y requisitos procedibilidad puntuales, así como las cláusulas de sometimiento y allanamiento a futuro hacen que el proceso del desalojo sea más ágil y célere para los propietarios, siempre y cuando se cumplan los requisitos que la norma indica, ya que al iniciar en una notaría nos ahorramos la parte del juicio y vamos al lanzamiento en sede judicial, como señala el abogado 1 que por especialidad de la ley esta norma da tutela al derecho constitucional de la propiedad y cumple con las garantías del debido proceso, coincidiendo con la idea del abogado 5 nos indica que el beneficio que nos da esta ley es la celeridad por lo menos en parte notarial así mismo que el espíritu de la norma es tutelar el derecho a la propiedad.

Con respecto al primer objetivo específico, saber de qué forma La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado, se formularon las siguientes preguntas:

4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.

5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?

6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?

Refiriéndonos al primer objetivo específico y a las preguntas los participantes indicaron que, la ley N° 30933 a comparación con la ley N° 30201 y el D.L. 1177 es la mejor opción, y agregan que la ley que se investiga toma como referencia las anteriores y engloba las mejores cualidades de cada una como la cláusula de allanamiento a futuro y el registro en el formato único de arrendamiento o la inscripción del contrato en registros públicos, convirtiéndose en la más idónea para resolver sus causales, como señala el abogado 4 los requisitos que nos presenta para continuar con el proceso son más puntuales y simples de esta manera el propietario o arrendador no solo ahorra tiempo, también ahorra dinero, sumando a esta línea de ideas el abogado 6 nos señala la ley N° 30201 solo nos presenta la cláusula de allanamiento a futuro y no es célere en su propósito de restituir la propiedad, ya todo el procedimiento del proceso de desalojo se resuelve en sede judicial y que el D.L. 1177 tiene un fin más para viviendas, pero aun así no es muy aplicada ni muy atractiva en la práctica por los colegas o institución del sector inmobiliario de esta manera dejando a la ley N° 30933 como la opción más rápida para la restitución de bien inmueble arrendado.

Con respecto al segundo objetivo específico, confirmar si se cumple la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado, se realizaron las siguientes preguntas:

7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?

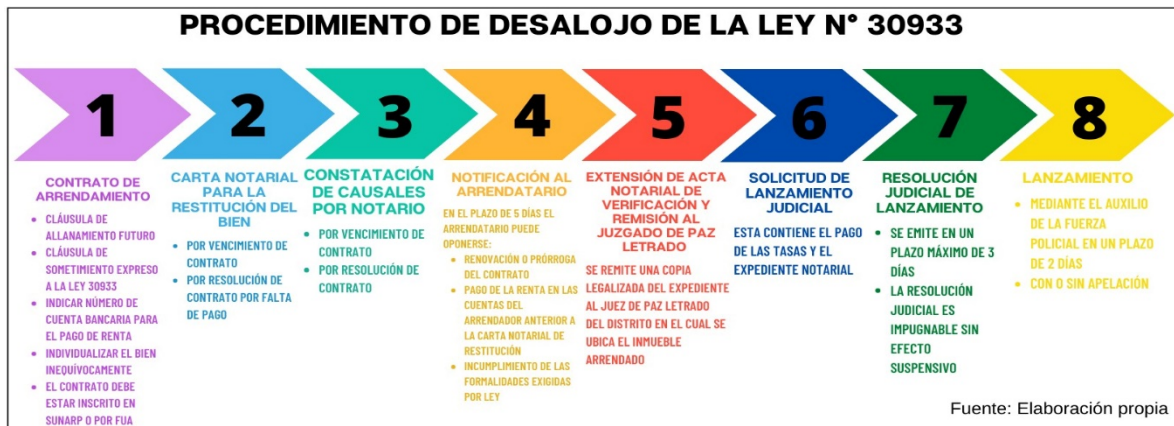
8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?

Refiriéndonos al segundo objetivo específico y a las preguntas los participantes indicaron que, la ley 30933 es la más célere para la restitución de un bien inmueble, pero nos señalan que este ahorro de tiempo solo es en instancia notarial, ya en sede judicial de lanzamiento el tiempo es incierto por la carga procesal del poder judicial, aunque indican que de igual manera se ahorra dinero y valioso tiempo, además nos hacen la salvedad de que, si hay un tercero con interés o la controversia versa sobre otras causales no contenidas en la ley, pues se resuelve en sede judicial, al respecto el abogado 2 nos señala los plazos son más rápidos en notaria por ser de carácter privado y que no hay mucha carga laboral, pero los plazos en sede judicial por la excesiva carga laboral no se cumplen y agrega que aun así como mínimo con esta norma se ahorra un año de tiempo en el proceso, ya que no hay el juicio como tal, donde se tenga que conciliar, calificar demandas, y demás procedimiento del proceso de desalojo, el abogado 3 al respecto nos indica, que considera que la ley 30933 es más célere frente a otros procesos de desalojo aunque sea más oneroso en cuanto a los costos de elevar el contrato a los registros públicos, pero es un costo beneficio para el propietario o arrendador, porque se ahorrara tiempo y dinero a largo plazo de pasar por el tedioso proceso en sede judicial.



## 4.1. Procedimiento de la Ley N° 30933

Imagen1: Procedimiento de desalojo de la ley N° 30933



Explicación del procedimiento, la ley N° 30933 tiene por objeto regular el procedimiento de desalojo con intervención de notario para luego tener una ejecución judicial, a esta ley pueden acogerse propietarios, arrendadores, todo aquel que considere tener un derecho a la restitución de un bien inmueble y también los contratos con arrendamiento financiero, los requisitos de procedibilidad de la ley como el contenido que tiene que tener el contrato de arrendamiento son, bien individualizado, el contrato debe estar registrado en el formato único de arrendamiento o inscrito en registros públicos, contar con la cláusula de allanamiento a futuro y sometimiento a esta ley además de asignar un número de cuando donde se abonara la renta. El procedimiento inicia con la carta notarial para la restitución del bien indicando por cuál de las causales se cursa la carta acá tenemos dos causales que nos señala la norma, por vencimiento de contrato o falta de pago, luego de que el notario contaste los requisitos de procedibilidad y las causales, el arrendatario luego de ser notificado tiene 5 días hábiles para oponerse sobre renovación o prórroga, pago de las rentas anterior a la carta notarial o cualquier incumplimiento de las formalidades exigidas por la ley, si no genera oposición el notario genera un acta y envía el expediente al juez de paz letrado del distrito donde su ubica el inmueble arrendado, el interesado solicita el lanzamiento que contiene el pago de las tasas judiciales y expediente, dentro del plazo de 3 días de recibir la solicitud el juez competente verifica todos los requisitos de la solicitud y emite resolución judicial de lanzamiento, con el auxilio de la fuerza policial en un plazo de 2 días se ejecuta el desalojo, con o sin apelación por el arrendatario, ya que la ley señala que es sin efecto suspensivo.

## V. DISCUSIÓN

Como sabemos nuestro aparato judicial viene llevando muchos años una carga procesal excesiva a esto también hay que sumarle las huelgas del poder judicial, las malas prácticas de ciertos abogados para dilatar un proceso y también que faltan más organismos judiciales en las ciudades y distritos más poblados del país, nuestros legisladores han tratado de descargar el poder judicial, creando ciertos procedimientos no contenciosos que pueden ser llevados por un notario en este caso específico el procedimiento de desalojo con la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial esta fue creada como una alternativa más a los procesos de desalojo ya existentes como lo son, el proceso de desalojo sumarísimo del código procesal civil en su artículo 585, la ley N° 30201 la ley de desalojo express con la instrucción de la cláusula de allanamiento a futuro, el decreto legislativo N° 1177 con el proceso único de desalojo, estos procesos ya existentes y tutelan el derecho a la propiedad así como tratan de dar tutela jurisdiccional efectiva, pero son procesos que tienen que ser llevados en sede judicial y como ya lo hemos mencionado el poder judicial tiene mucha carga haciendo que estos procesos sean resueltos de 3 a 5 años, ahora bien la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial llega con la novedosa propuesta de acortar los plazos, reducir los requisitos y ser usada en causales puntuales, lo que pretende la ley es que los propietarios o arrendadores puedan restituir su bien inmueble arrendado en el menor tiempo posible de esta manera no se recurre a la sede judicial para llevar un proceso más bien se llega a esa instancia después de que el notario constate si se cumple con los requisitos y causales, la instancia judicial solo es para pedir el lanzamiento, con esto la ley trata de atacar el problema del desalojo directamente, por los resultados de la entrevista podemos resaltar la inclinación de los participantes a que la ley que se investiga si está funcionando en acelerar los procesos de desalojo con este nuevo procedimiento.

A partir de los hallazgos encontrados, de analizar de qué modo La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en proceso de desalojo en lima metropolitana, podemos interpretar que esta ley influye en los plazos, ya que son más cortos, además que nos indica requisitos y causales puntuales haciendo el procedimiento más fácil para los propietarios y arrendadores,

sumándole a esto el espíritu de la norma es el de tutelar el derecho a la propiedad y se sitúa como la ley con la especialidad más definida para defender este derecho y esto lo podemos ver cuando la misma norma nos pide que el contrato tiene que llevar cláusulas puntuales como son la del sometimiento expreso a esta ley y la de allanamiento a futuro de esta manera este procedimiento destaca entre los demás procesos de desalojo como la opción más idónea por sus características, esto guarda relación con lo que señala Romero (2019) esta ley influye en la celeridad en los plazos aunque sea solo en instancias notariales de igual manera nos indica que cumple con el debido proceso, reforzando esta idea el abogado 6 nos indica que la celeridad la ley N° 30933 en cuanto al tema de la tramitología en la gestión de la restitución del bien hace que ahorremos en costos, además que da una tutela más efectiva para proteger es derecho a la propiedad, Pasco (2019) encuentra un error y nos menciona que en la ley N° 30933 los propietarios, arrendadores y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, puede pedir restitución del bien al arrendatario quien pacto las cláusulas de sometimiento y allanamiento a futuro pero para Pasco debería ser contra cualquier persona a quien se le haya dado derecho de uso aquí caben derecho de habitación, superficie, usufructuario incluso comodatario analizando las posturas vertidas en esta parte, podemos decir que la ley N° 30933 fue hecha por los legisladores para que los propietarios, arrendadores y cualquier persona que tenga el derecho a la restitución del bien tenga la tutela jurisdiccional efectiva en el menor tiempo posible para que su derecho a la propiedad no sea vulnerado, para esto crearon un procedimiento célere como indican los participantes en las entrevistas, influyendo en los contratos de arrendamiento pidiendo que se cumplan requisitos específicos para poder ampararse en ella, aun así la ley que se investiga y analiza es carente en algunos alcances como no tener una figura definida para los terceros con interés dejándolos fuera de su aplicación de esta manera, si alguna persona con interés en la restitución de un bien entrara en una controversia con su arrendatario y en el procedimiento ampararé un tercero con interés real o no, todo el proceso detiene y el notario derivaría el proceso de desalojo a sede judicial, esta es una de las maneras donde la ley perdería su celeridad característica.

Tratar de saber de qué forma la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado, interpretando los resultados obtenidos por las entrevistas que se realizaron a los participantes, podemos destacar que la ley que se analiza es la mejor opción para la restitución del inmueble arrendado en comparación a las otras figuras de desalojo ya establecidas, como son la ley N° 30201 de desalojo express, que como menciona el abogado 5 con respecto a esta ley, esta introdujo la cláusula de allanamiento a futuro con la cual en su momento fue la novedad y la mejor opción para los propietarios y arrendadores, pero el proceso se tenía que llevar en instancias judiciales de esta manera la restitución del inmueble no era express, ahora comparando la ley que se analiza con el D.L. 1177 del proceso único de ejecución, el abogado 2 nos indica que esta norma se hizo para impulsar exclusivamente temas de vivienda e introdujo el formato único de arrendamiento, pero nos indica que la ley N° 30933 tomo la cláusula del allanamiento a futuro y la formalidad del D.L. 1177 para mejorar el proceso con plazos más céleres y evitarnos el juicio, concordando con el estudio realizado Pulido (2019) nos indica que la vía más idónea para recuperar el bien es por el procedimiento ante notario dándonos la recomendación de incluir las cláusulas que la ley señala y compara la ley que se investiga con el proceso ordinario de desalojo en sede judicial el cual nos indica que puede tardar hasta 5 años en poder restituir un bien, dejándonos como vía más idónea la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, por otro lado Vásquez M. (2020) señala que la ley que se investiga empeora la situación de muchos propietarios, arrendadores e incómoda a los arrendatarios por la formalidad y onerosidad que implica ampararse a esta ley, basándonos en lo anteriormente mencionado esta ley si es onerosa en cuanto a los requisitos que hay que cumplir, ya que cualquier propietario o arrendador no puede hacer una contrato especializado, para esto tiene que contratar un abogado o ir a una notaría y además de eso pagar la elevación a los registros públicos, como resultado de las entrevistas varios participantes señalan que si bien es oneroso ampararse en esta ley para la restitución del bien es un costo benéfico por el tiempo que se ahorra en sede judicial.

Confirmar si se cumple la eficacia de la ley N°30933 de Desalojo con intervención notarial en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado, revisando los resultados obtenidos por las entrevistas a los participantes, podemos señalar que la mayoría de los participantes concuerdan que la ley que se investiga es el procedimiento más célere para la restitución del bien arrendado, como indican los abogados 2 y 6, el notario de un servicio público de orden privado por ende al ser un privado sus plazos son más cortos para resolver trámites a esto sumémosle que su instancia estamos evitando la conciliación, el proceso en sede judicial y hasta una apelación que si se aplicara la ley que se investiga como en ella misma menciona el lanzamiento es sin efecto suspensivo, de esta manera estaríamos ante el proceso de desalojo más célere, ahora ellos mismos nos hacen la salvedad de que el procedimiento seguirá su curso siempre y cuando el desalojo verse sobre sus causales y no haya un tercero, en ese caso el notario suspende el procedimiento y se deriva a sede judicial, concordando con la investigación, Vásquez L. (2021) que por los requisitos de procedibilidad más sencillos, procedimientos cortos y reducción de plazos hace que la restitución del bien sea de manera más célere y económica, Santillan (2019) nos indica que el plazo en sede judicial como lo son los 3 días para verificar los requisitos y se emita una resolución por el juez y luego los otros 2 días donde el juez pide el auxilio de la fuerza policial para el lanzamiento son solo un saludo a la bandera, ya que nada en sede judicial se resuelve en días, esto es por la carga procesal de nuestro sistema judicial, teniendo en cuenta los resultados de las entrevistas nuestros participantes señalan que la ley que se investiga nos evita la parte de toda la tramitología que se hace en sede judicial esto se ve resumido en los tiempos en instancia notarial, el tiempo para el lanzamiento es incierto por depender de instancias judiciales, pero tomando todo el ahorro de tiempo que se hace para un proceso de desalojo común, podemos decir que la ley si cumple el cometido de ser la más célere ante los demás proceso vigentes de desalojo, ya que como mencionamos un proceso común de desalojo puede tomar años en ser resuelto.

## VI. CONCLUSIONES

**Primero:** Teniendo en cuenta el objetivo general, se concluyó que la ley de desalojo con intervención notarial contribuye de manera beneficiosa en el proceso de desalojo, ya que cumple con tutelar el derecho a la propiedad, de la misma manera cumple con la celeridad en el procedimiento ante notario de esta manera los propietarios y arrendadores pueden tener una rápida restitución de su bien.

**Segundo:** Se determinó que la ley de desalojo con intervención notarial es la vía más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado, toda vez que el procedimiento de desalojo versa sobre las causales que señala la ley y a distinción de los demás procesos de desalojos ya existentes, la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, nos evita toda la etapa del juicio acortando los tiempos para ir al lanzamiento, ahorrándoles tiempo y dinero a los propietarios y arrendadores.

**Tercero:** Se concluye que la ley de desalojo con intervención notarial, si cumple con la eficacia y celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado, dado sus pocos requisitos procedimentales, sus causales muy puntuales y los plazos cortos, hace que los propietarios y arrendadores puedan tener una tutela jurisdiccional efectiva en el menor tiempo posible además que la norma precisa que el lanzamiento es sin efecto suspensivo de esta manera el bien es restituido aun si los arrendatarios apelan la resolución.

## VII. RECOMENDACIONES

**Primero:** Se recomienda al legislador modificar la ley para no dejar fuera del procedimiento los terceros interesados, de esta manera nos aseguramos que no haya obstáculos y la ley siga la vía notarial hasta alcanzar el lanzamiento judicial.

**Segundo:** Se recomienda al colegio de notarios a unificar criterios para poder hacer un modelo específico de contrato de arrendamiento con intervención notarial, de esta manera se evita vicios en los contratos para no entorpecer el procedimiento ni la restitución del bien.

**Tercero:** Se recomienda a los legisladores modificar la ley en cuanto al requisito de inscribir el contrato en el formulario único de arrendamiento o elevarlo a registros públicos, solo bastaría con que la propiedad este individualizada, inscrita registros públicos y que contenga firmas legalizadas, de esta manera los propietarios y arrendadores se ahorrarían gastos.

## Referencias

- Abanto, J. (2013). Cuarto Pleno Casatorio Civil: La redefinición del desalojo por precario. *Gaceta civil y procesal civil*. [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/jaime\\_abanto\\_cuarto\\_pleno.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/jaime_abanto_cuarto_pleno.pdf)
- Arias-Schreiber, M. (1986). *Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Librería Studium Editores.
- Bastidas, C. (2016). El nuevo mal llamado proceso único de ejecución de desalojo. *Actualidad Jurídica*.
- Caal, R. (2018). *Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos*. [Tesis para optar el grado de Licenciado en la Universidad Rafael Landívar]. Repositorio Institucional. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrcd/2018/07/01/Caal-Rene.pdf>
- Candia, J., & 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 notarial* [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle>
- Castillo, M. (2002). *Tratado de los contratos típicos, Tomo II*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cevalloz, C. (2017). *El notario y el desahucio en arrendamiento*. [Tesis Postgrado, Universidad regional Autónoma de los andes]. Repositorio institucional. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/5701>
- Eugenio, F. (2019). *La intervención del notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/83779>
- Ferrero, R. (1994). *Curso de Derecho de Obligaciones* (Tercera Edición ed.). Lima: Grijley E.I.R.L.
- Franklin, C., & Ballau, M. (2005). *Reliability and validity in qualitative research en Social work: Research and evaluation. Quantitative and qualitative approaches*. Nueva York: Oxford University Press.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria* (Cuarta edición ed.). Lima: El Búo E.I.R.L.
- Haz, A. (2019). *El Desahucio en arrendamiento como facultad del Notario respetando el debido proceso y la tutela judicial efectiva*. [Tesis presentada para la obtención del título de Abogado Universidad Ecotec]



- Guayaquil]. Repositorio Institucional.  
<https://repositorio.ecotec.edu.ec/handle/123456789>
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico D.F.: McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A.
- Huanco, H. (4 de 7 de 2019). *La ley 30933- "Ley del desalojo notarial express"*. Pólemos: <https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>
- Izcara, S. (2014). *Manual de investigacion cualitativa*. Mexico D.F.: Fontamara.
- La República. (21 de 5 de 2019). *La República*, Carlos Bruce: "Haremos los esfuerzos por bajar las tasas de interés y la cuota mensual":  
<https://larepublica.pe/economia/1431594-haremos-esfuerzos-bajar-tasas-interes-cuota-mensual/>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al código procesal civil, Tomo II*. Lima: Gaceta Jurídico.
- Limo, J. (2019). Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 72.
- Martinez, M. (2004). *Ciencia y arte de la Metodologia Caulitativa*. Mexico D.F.: Editorial Trillas.
- Ñaupas, H. (2014). *Metodología de la investigación* (Edición 4 ed.). Lima: Ediciones de la U.
- Oña, J. (2021). *Tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador en procesos de libre contratación de inmuebles*. [Tesis presentada para la obtención del grado de maestría en derecho universidad mayor de San Andrés]. Repositorio Institucional.  
<https://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/28105>
- Pasco, A. (2019). *Horrores en la Ley de "Desalojo Notarial"*. La Ley: <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Pozo, J. (2014). Breves apuntes sobre el nuevo desalojo express. *Actualidad Civil*.
- Pozo, J. (2015). Breves comentarios al nuevo proceso único de ejecución de desalojo. *Actualidad Civil*.
- Pulido, I. (2019). *El desalojo notarial express en la restitución del bien inmueble peruano* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46891>
- Ramos, C. (2018). *Cómo hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Grupo editorial Lex & Iuris S.A.C.
- Romero, R. (2019). *Análisis de la Ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/43757>

- Santillan, P. (Mayo de 2019). *¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial*. Ius 360: <https://ius360.com/valio-la-pena-la-espera-el-desalojo-con-intervencion-notarial/>
- Scott, M. (1991). *Naturalistic research: Applications for research an professional*. Journal of college student development.
- Simons, A. (2017). *Ética y ejercicio de la ciudadanía*. Lima: Fondo editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Spetale, L. (2019). Ley de desalojo con intervención notarial y ejecución judicial. *LP Derecho*. <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-ejecucion-judicial-leandro-spetale-bojorquez/>
- Valencia, F. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador*. [Tesis para obtención del título de Abogado Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio institucional. <http://201.159.223.180/handle/3317/17506>
- Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15374>
- Vásquez, L. (2021). *Procedimiento especial de desalojo notarial regulado por la ley N° 30933 constituye una vía más idónea que el proceso de desalojo en sede judicial, Trujillo- 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/72126>
- Vásquez, M. (Enero de 2020). *La Ley de desalojo con intervención notarial, ¿es realmente una solución al conflicto entre arrendador y arrendatario?* LP Derecho: <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-realmente-solucion-conflicto-arrendador-arrendatario/>
- Vidal, R. (2011). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. En F. V. Felipe osterling, *Libro de Ponencias del VI Congreso nacional de derecho civil*. Lima: Grandes Graficos S.A.C.

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

Tabla 3: Matriz de categorización y consistencia

<b>La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana</b>				
CATEGORIAS	PROBLEMAS GENERAL	OBJETIVOS GENEREL	SUPUESTO GENERAL	METODOLOGIA
Categoría 1: Desalojo con intervención notarial  Subcategorías: -Requisitos de procedibilidad  -Procedimiento ante notario  Categoría 2: Contratos de arrendamiento  Subcategorías:  - Ley N° 30201 Desalojo express  - Decreto Legislativo N° 1177 Proceso único de ejecución de desalojo.	¿De qué forma la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en Lima metropolitana?	Analizar de qué modo la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en lima metropolitana	La ley que se investiga si influye en los procesos de desalojo cumpliendo con su función	Enfoqué: Cualitativo  Diseño:  Fenomenológico  Técnica: Entrevista  Participantes: 6  Instrumento: Guía de  Entrevista  Análisis de Datos:  Triangulación  Hermenéutico
	<b>PROBLEMA ESPEFICOS</b>	<b>OBJETIVO ESPEFICIFOS</b>	<b>SUPUESTO ESPECIFICOS</b>	
	¿La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado?	Saber de qué forma La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado	Si los propietarios cumplen con los requisitos establecidos en la norma y no hay demás pretensiones que se tengan que resolver esta es la ley más idónea para el desalojo	
	¿Cuál es la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado?	Confirmar si se cumple la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado	La eficacia de la ley está supeditada a que se cumplan los requisitos establecidos en ella y que no se traten de resolver otras pretensiones.	

## ANEXO 2. INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: \_\_\_\_\_

Cargo / profesión / grado académico: \_\_\_\_\_

Lugar de trabajo: \_\_\_\_\_

1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?
2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?
3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?
4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta
5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?
6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?
7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?
8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?

## ANEXO 3. VALIDEZ DE INSTRUMENTOS

### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

#### Guía de entrevista

CATEGORÍA 1: Desalojo con intervención notarial		Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Requisitos de procedibilidad	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta	X		X		X		
2	¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?	X		X		X		
3	¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Procedimiento ante notario							
1	¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?	X		X		X		
2	¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo?	X		X		X		
3	¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [ X ]       Aplicable después de corregir [ ]       No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: DR. GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO .....

DNI:.....45729853.....

Especialidad del validador: .....DOCTOR EN DERECHO.....

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

...28...de...JUNIO...del 2022.



Firma del Experto Informante

## CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

### Guía de entrevista

CATEGORÍA 2: Contratos de arrendamiento		Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Ley N° 30201 desalojo express	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Decreto Legislativo N° 1177 Proceso único de ejecución de desalojo							
2	¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [ X ]       Aplicable después de corregir [ ]       No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: ...DR. GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO.....

DNI: .....45729853.....

Especialidad del validador: .....DOCTOR EN DERECHO.....


<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

...28...de...JUNIO...del 2022.



-----  
**Firma del Experto Informante**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO**

**Guía de entrevista**

CATEGORÍA 1: Desalojo con intervención notarial		Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Requisitos de procedibilidad	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta	X		X		X		
2	¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?	X		X		X		
3	¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Procedimiento ante notario							
1	¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?	X		X		X		
2	¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo?	X		X		X		
3	¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Si hay suficiencia.

**Opinión de aplicabilidad:**   Aplicable [X]       Aplicable después de corregir [ ]       No aplicable [ ]

**Apellidos y nombres del juez validador:** Dr. Julio Edgar Castillo Casa       DNI: 41271626

**Especialidad del validador:** Doctor en derecho.

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 22 de junio del 20



-----  
**Firma del Experto Informante**



## CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

### Guía de entrevista

CATEGORÍA 2: Contratos de arrendamiento		Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Ley N° 30201 desalojo express							
1	¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Decreto Legislativo N° 1177 Proceso único de ejecución de desalojo							
2	¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia.

Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [X]           Aplicable después de corregir [ ]    No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Julio Edgar Castillo Casa      DNI: 41271626

Especialidad del validador: Doctor en derecho.

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima, 22 de junio del 2022



Firma del Experto Informante

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO**

**Guía de entrevista**

<b>CATEGORÍA 1: Desalojo con intervención notarial</b>		<b>Pertinencia<sup>1</sup></b>		<b>Relevancia<sup>2</sup></b>		<b>Claridad<sup>3</sup></b>		<b>Sugerencias</b>
<b>Nº</b>	<b>SUBCATEGORÍA 1: Requisitos de procedibilidad</b>	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta	X		X		X		
2	¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?	X		X		X		
3	¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?	X		X		X		
<b>Nº</b>	<b>SUBCATEGORÍA 2: Procedimiento ante notario</b>							
1	¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?	X		X		X		
2	¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo?	X		X		X		
3	¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** SI HAY SUFICIENCIA

**Opinión de aplicabilidad:**   Aplicable [ X ]       Aplicable después de corregir [ ]       No aplicable [ ]

**Apellidos y nombres del juez validador:** DR. SANDOVAL PEVES RIQUELMER AMARILDO .....

**DNI:**.....15377803.....

**Especialidad del validador:** .....DOCTOR EN DERECHO.....

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

...07....de...**JULIO**...del 2022.



-----  
**Firma del Experto Informante**

## CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

### Guía de entrevista

CATEGORÍA 2: Contratos de arrendamiento		Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
Nº	SUBCATEGORÍA 1: Ley Nº 30201 desalojo express	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		
Nº	SUBCATEGORÍA 2: Decreto Legislativo N° 1177 Proceso único de ejecución de desalojo							
2	¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad:   Aplicable [ X ]       Aplicable después de corregir [ ]       No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: ...DR. SANDOVAL PEVES RIQUELMER AMARILDO.....

DNI:.....15377803.....

Especialidad del validador:.....DOCTOR EN DERECHO.....

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

...07...de...JULIO...del 2022.



-----  
**Firma del Experto Informante**

## **ANEXO 4. CONSENTIMIENTO INFORMADO**

### **CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO**

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo,

\_\_\_\_\_,

después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo,

YULISBETH MARINA PERALES LADERA, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma: 

Fecha: 04/08/2022

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Ernesto Gabriel Martínez Cabreru

después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma:



Fecha:

3 Agosto 2022

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, JOSE FRANCISCO RIVERA COLLAZO

después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma: \_\_\_\_\_



Fecha: \_\_\_\_\_

01.08.22

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

"La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana"

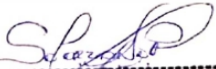
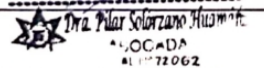
Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo,

PILAR DEISY SOLÓRZANO HUAMÁN

después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma:   
  
Fecha: 05 - 08 - 2022



## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Juan Romy Ecurra Hernández

después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma: 

Fecha: 02/08/2022

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada:

“La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Cynthia Vasquez Hidalgo,  
después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Firma: 

Fecha: 04/08/2022



## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 1

Cargo / profesión / grado académico: Abogado

Lugar de Trabajo: COFOPRI

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

Bueno, tranquilidad, un tema de certeza por parte de las personas que se dedican a alquilar bienes inmuebles, existen cláusulas normalmente en los contratos referentes a que cualquier acontecimiento cualquier, cualquier tema del litis puede ser derivado se dirige en los contratos en la sede judicial de diferentes distritos judiciales de lima norte, lima, lima este correcto, aquí específicamente, pues teniendo estas cláusulas se valida con las notarías que se encuentran dentro del distrito entonces que ocasiona esto que no estás obligado a ir a una sede judicial en primer momento y la carga es mucho menor la notaría normalmente tiene una efectividad un poquito más acelerada que el tema del judicial porque bueno ya sabemos cómo son los procesos judiciales existen una gran carga a nivel judicial están los procesos civiles penales comerciales como abogados buenos como futuro usted se va a dar cuenta de que las normas, desde mi punto de vista por lo menos estos procesos, los procedimientos también no se encuentran mal intencionadas, los plazos están bien uno lee el código procesal penal uno lee el código procesal civil y dice guau qué bien efectivo, pero lastimosamente no existe la logística o la capacidad para poder ejecutar correctamente en dentro de los plazos que marca la ley es mucho en muchos procesos para tampoco juzgados para tan pocos secretarios o para tan pocos fiscales porque en la relación a lo penal, la tranquilidad creo que el propietario, los propietarios puedan tener la certeza la tranquilidad de que de una manera celera puedan este en recuperar su bien es lo mejor entonces esto creo que ya se está aplicando creo que los abogados un poco más que saben al respecto de estas normas, pues están agregando que estos estas normas dentro de los contratos y ya no lo que se venía haciendo donde esa cláusula que derivaba a qué sede judicial iban a ir, este tipo de contrato con estas cláusulas sería mucho más fácil y mucho más tranquilo para

todos para los propietarios y los plazos son muy cortos los requisitos son muy muy cortos también y dentro de los requisitos, pues también puede ver que la intervención del juez y de la policía son cortos son de tres o dos días entonces explicando que todos los clientes, pues les das un poco más de tranquilidad.

## **2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Ya mira creo que todo tiene que ver con todo en cuestión de derecho, es un hilo ósea tiene una correlatividad entonces cómo influyen en los contratos de arrendamiento bueno es un gran paso considero que es un proceso de cambio me parece saludable, me parece bueno que ante una problemática en específica como son los arrendamientos por ejemplo de locales comerciales que tienen título o de vivienda mire usted señor no sé si es que usted a alquilar a tal vez un departamento o algún familiar es lo más normal como un departamento ya no vamos por un tema comercial sino para vivienda los alquileres de vivienda en todos los distritos, pues la mayoría tiene una partida registral y más en los condominios usted sabe que cuando ya tienen niveles se encuentra independizado y con su partida y todo lo demás los estacionamientos, los depósitos de departamentos, etc. entonces este sí me parece que influyen de una manera positiva ante la actualidad no estamos viviendo en una ciudad un poco que tiende a ir para arriba en la urbanización y también en el tema comercial entonces ayuda mucho para los propietarios el saber esta norma y el sentirse, pues respaldado y una forma más rápida porque ellos viven de estos arrendamientos mucha gente, pues incluso van al extranjero o alquilan o tienen dos propiedades alquilan una y esa renta es su sustento entonces tengan la certeza y basándonos en una norma le puedes decir a tu cliente mire sabe usted hay diferentes normas del desalojo, pero como yo he analizado el caso veo que usted tiene todos los requisitos para poder tener y usar la norma de un desalojo notarial que es mucho más rápido y se les explica por qué no es un texto largo estamos hablando de nueve artículos que es deber de nosotros los abogados explicar a nuestros clientes cuáles son los beneficios entonces, de cómo influye me parece una forma muy positiva respecto a estos casos hay una problemática ahí y la norma va a atacar esa problemática me parece que es correcto está perfecto.

## **3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Este es un temita más constitucional es una cosa que también me gusta mucho como usted sabe, pues tenemos una norma madre como le llaman ya no está muy de moda del tema de la pirámide de Kelsen se trata de la constitución como un núcleo que a partir de este centro, pues que abarque no y se desarrolla del derecho desde mi punto de vista para tener una un pensamiento lógico legal mínimamente se tiene que basar en tres principios el principio de

jerarquía, de la ley especialidad de la ley y caducidad respecto a por qué menciono esto me parece que al hablar de derechos fundamentales que a derechos fundamentales estamos hablando respecto a esto, pues claramente es el derecho a la propiedad correcto, entonces si bien es cierto basándonos en el derecho de la propiedad que es un derecho constitucional tiene que ser defendido y tiene que ser correctamente defendido porque estaba mencionando que tenemos que analizar los diferentes principios mínimamente esos tres principios porque si yo estoy de abogado de un arrendador y el arrendatario, pues no sale del predio, pues yo no le puedo decir si sabes que por derecho constitucional vamos a aplicar en un desalojo notarial de apoyo, pero en el contrato no lo está escribiendo sea un desarrollo de un desalojo notarial ahí entra la especialidad ósea basándonos en la jerarquía de la ley que es lo constitucional tenemos que respetar la especialidad y analizar a su vez la caducidad de la norma siempre los abogados tenemos que manejar mínimamente esos tres conectores para cualquier desarrollo de un proceso y entonces de este proteger un derecho fundamental no abarca un deslignie de otras protecciones y otras garantías constitucionales como cuáles?, el debido proceso en este caso, entonces en este caso del debido proceso podemos decir al respecto que bajo el principio de especialidad de la ley tenemos que esta forma de desalojo notarial se encuentra desarrollada entonces porque estaría vulnerando algún derecho correcto, me parece que el derecho fundamental que protege claramente es la propiedad y si cumple o no con las garantías necesarias del debido proceso claro que sí hay una intervención del poder judicial, que garantiza precisamente y filtra en el actuar documentario que puede hacer la notaría y eso también hay que desarrollarlo muy bien hay que ser muy incisivo al respecto no es que diga desalojo material, entonces la gente normalmente piensa que el notario me va a sacar el notario, no el notario no te va a sacar, el notario lleva el procedimiento y lo deriva el poder judicial y ahí está el debido proceso bajo la especialidad de esta norma precisamente entonces cumple con las garantías del debido proceso?, desde mi punto de vista que sí y defiende el derecho fundamental de la propiedad básicamente.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Bueno muchas gracias por la pregunta es muy, muy rápida la respuesta, pero voy a ampliar un poco al respecto a los requisitos de procedibilidad la norma en sí toda la norma consta de nueve artículos y los requisitos de procedibilidad son tres, en esta norma entonces la brevedad y la rapidez se nota desde la intención de la norma para bueno hacer inmediato el proceso de desalojo, que no solamente los requisitos son menores, sino que al hacerlo a nivel notarial, ojo que no está diciendo que la norma no tiene que haber en la participación del poder judicial sino más bien bajo asistencia de un juzgado de paz letrado, lo

que conlleva al proceso prácticamente es la notaría entonces los requisitos son tres y son mucho más breves que los desalojos normalmente la respuesta sería sí.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Bueno habría que ver el caso en específico ósea como estamos mencionando si hay una ley de desalojo express como estas mencionando, pero la ley desalojo con intervención notarial son requisitos tiene requisitos que hay analizar cómo estamos mencionando respecto a las normas vuelvo al tema aunque no quiero ser cansino, pero es muy importante, el bien tiene que estar correctamente individualizado que hay un contrato de por medio este son pocos de los requisitos, pero son muy puntuales, existe un contrato de arrendamiento y si venció el plazo se le notificará otra parte oye se venció este tendrá que decir ya me retiré o hemos hecho una adenda respecto al contrato y si no tienes eso, pues cuando no responde se acabó, en cambio, en el desalojo express de la norma 30201 existe otro tipo de requisitos entonces y como vuelvo y repito el tema del desalojo notarial va a un punto, a una problemática en puntual mientras que la otra es un poco más abierta más amplia y de todas maneras, pues al requerir que un justiciable o un abogado con su cliente requiera de poder judicial después conlleva un tiempo que nadie sabe aunque diga desalojo express en la práctica no se cumple específicamente exactamente como estábamos hablando de la norma no está mal ojo yo no estoy criticando la idea del desalojo express sea mala es no existe la logística suficiente a nivel del poder judicial como para poder ejecutar dentro de los plazos entonces esa es la desventaja y eso tal vez sea una de los de los motivos por el cual sale el desalojo vía notarial es la norma te dice mira sabes que puede enjuiciar tú no intervienes no aceptes investigación no contesta entonces contigo no, que lo haga el notario después en vez de los documentos lo presenta el juez lo analiza y ejecuta prácticamente es ejecución entonces le está quitando la carga de revisar los documentos, de notificar, de la contestación, porque precisamente en la logística para el poder judicial con la excesiva carga procesal que existen en sus diversas sedes judiciales, pues es un poco más complicado no.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Me parece que es como repito vuelvo repito es un tema de análisis vas a requerir un tema de procedibilidad porque la norma de la ley de desalojo notarial expresamente en señal de que debe haber una cláusula en el contrato en el cual las partes se adscriben y acuerdan de que ante un problema se van a regir bajo esta norma entonces va a depender mucho del caso, va a


dependen mucho del caso, si es que hay personas o hay abogados que no están aplicando esto todavía por equis razones tal vez el abogado ya va a hacer un análisis al respecto a mí me sorprendería de que existen colegas que no pongan esta cláusula dentro de una zona comercial, pues en un distrito donde sabemos que todos tienen partida por ejemplo tenemos, pues a San Isidro, Miraflores, Surco en las zonas comerciales que no lo pongan esto ya es un poco cuestionable, pero si son distritos que no cuentan con partida en provincias también qué tal vez incluso no tienen notario y ya es diferente va a depender mucho del caso y yo creo que las normas de desalojo que siempre van a conllevar algo similar es la protección de la propiedad en cuestión de la posesión entonces por ese lado, pues creo que las normas van a tener un mismo sentido, pero como vuelvo y repito va a depender de cada caso en particular para ver y saber cuál se ejecuta el cual no, en sí me parece que todas van a ir al sentido de auxiliar al propietario, pero ya va a depender de cada caso de cada abogado como quiere llevar el proceso.

**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

A mí me parece correcto el plazo me parece ágil muy rápido, lo que pasa es que también más allá del plazo, también tenemos que darnos cuenta sobre los requisitos y sobre todo los requisitos en cuestión a la solicitud estos son para casos muy específicos tampoco hay que analizar un poquito la norma y te menciona que el bien debe estar individualizado y debe estar a nombre de alguien entonces esto que te quiere decir que es un bien formal hay un título de propiedad no se va a ver acá un tema de prescripción adquisitiva, no se está bien un proceso de mejor derecho de posesión o sea te están dando los requisitos para la solicitud y uno de esos requisitos es que entienda que están inscritos y estén a nombre del titular está ejerciendo este tipo de procesos y basándonos en eso haciendo diferencias sobre este filtro de la ley me parece que el plazo es breve es rápido y de mayor eficacia ya te evitas mucho el tema de que el secretario bueno presentar la demanda que se derive que sea analizada la demanda sea notificada que sea admitida o que no sea admitida y después sea notificada la demanda esperar el plazo de la contestación de la demanda o sea es muy rápida entonces me parece que los plazos son correctos y como estaban mencionando incluso terminando esto en la notaría, pues tiene un plazo determinado dos de tres y de dos días para el tema entrar con el poder judicial y que poder judicial en ese plazo pueda derivarlo a la policía y la policía y ejecutar en dos días bajo responsabilidad dice la norma entonces mucho más rápido de todas maneras.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

Sí claro de que es muchísimo más célere de todas maneras, pero ojo aquí hay que tener cuidado al respecto como estaba mencionando sobre los requisitos que te solicitan la ley para solicitar el desalojo, estamos hablando de predios específicos de predios que ya están titulados como esta mencionada ley entonces ya canalizados se ha realizado esta norma en ánimo del espíritu de la norma es ayudar a las personas que se encuentran de forma inequívoca desalojando o recuperando un predio que ya está alquilado o que un invasor está ahí y entonces este caso es muy específico y el animus vivendi de las normas y es muy notorio, y si me parece muchísimo más rápido, y también yo no sé salvo otros abogados que dudo mucho que ante una problemática en específico de una cantidad razonable por ejemplo en el tema de las ciudades en la mayoría una gran parte sobre todas las zonas comerciales cuentan con partidas registrales lo normal es que hay muchos problemas en relación a esto no, o personas que no se quieren ir de la propiedad pese a que ya determinaron el contrato no hay una prolongación del contrato y esto pasa mucho en sociedad mucho más en zonas comerciales y ante la problemática sale esta norma, pues me parece mucho más célere y tiene esta ventaja.

Firma






## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 2

Cargo / profesión / grado académico: Abogado / Magister

Lugar de Trabajo: Notaria

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

El beneficio los tiene, no porque la ley al contrato lo está protegiendo con el sometimiento y el allanamiento que debe tener ese contrato y el sometimiento a que el notario, pues intervenga y el allanamiento es que prácticamente ya se adhiere a prácticamente a resolver ese contrato yo creo que si está bien protegido y claro con estas cláusulas está muy bien está protegido claro sí.

**2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Definitivamente, sí influye bastante porque influye en mi mitad porque a una persona buena que ya se concreta bien en un desalojo express notarial vía mediante ese contrato si lo inscribe en registros públicos todos saben que ya básicamente su desalojo va a ser mucho más corto que uno que no tenga ese tipo de contrato con las cláusulas de sometimiento y allanamiento que estuve mencionado valgan verdades va a ser repetitivo esta causa el allanamiento y sometimiento, pero son muy importantes para lo que es la 30933 es lo básico de la de esa ley que tenga esas dos cláusulas para poder hacer el desalojo exprés notarial.

**3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Claro uno ya se siente más protegido de que si realmente si es que uno no cancela o en ese contrato sabe que van a tener un desalojo confiable no como ahora por ejemplo se van y viven y te dicen no te preocupes no sin contrato, entran y ya no quieren salir para nada estimado, es más para que puedan salir uno le tiene que pagar el camión, la movilidad toma te pago tu camión llévalo a otro, es un perjuicio total, pero si protege definitivamente con las cláusulas de allanamiento y la escritura pública no es muy muy comercial hasta ahora no

está muy difundido ese programa de arrendamiento que si debería difundirse más para que tengan, pues los arrendadores una defensa porque básicamente para eso se hizo la 1177 esta hizo, pues para promover lo que es el incentivo en las construcciones para alquilar vivienda, pero como no decía comercio industria allí fue donde le quitaron esa es el fundamento y no podían desalojar mientras que no era vivienda esta ley la 30933 ya está más amplia no tiene el error de la 1177 y bueno lo complementaron con el 30933 que si cumple con el debido hasta ahí está perfecto en lo que encontraría un poco dificultades es lo que ya hemos mencionado no de que a partir del juzgado de paz letrado y el juez esté ahí es donde otra vez empieza la traba y la idea sería que el notario mismo al el lanzamiento no compruebe que no se paga bueno nos las causales que hay ahí en la ley y haga el lanzamiento, pero obviamente ahí es donde entra la ley de lo contencioso que la 26662 en el artículo 6 creo que es, por una oposición porque con el 26662 o lo que es sus sesiones en uniones de hecho, rectificaciones de partida, bueno otros actos no, y entraría ahí el desalojo notarial, pero se sometería también a esa cláusula ese artículo 6 donde hasta que uno se oponga, para que vaya a sede judicial con esto sigue su debido proceso, proponiéndolo yo pienso que viene porque también en la constitución permite proteger con el artículo de 106 o 108 no recuerdo bien ahorita, pero la idea es que si tendrían que modificarse en sus artículos porque, ya que el notario no es juez no ve controversia él no puede dar el favor a tal o cual persona tiene que derivar a un juzgado, pero con la cláusula de sometimiento entonces los dos están de acuerdo el notario por ejemplo no contenciosos hace divorcios los dos firmán están de acuerdo sería un no contencioso también si los dos están de acuerdo y están firmando sería un no contencioso, es más haría un desalojo express notarial pasivo y ahí sí por ejemplo promovería, yo por ejemplo que tenga inversionistas de edificios yo sé que voy a alquilar a todos y que no me pagan dos meses y medio yo sé que voy a alquilar a todos y si yo sé que el que no me paga 2 meses y medio en 15 días 20 días lo estoy desalojando y entra otra persona, pero quien va a construir ahorita para alquilar sabiendo que si alquila 10 personas va a tener 10 años por lo menos viviendo ahí sin recibir un sol.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Bueno en la ley 30933 que es de desalojo notarial, claro que es un poco más fácil el procedimiento, pero de todas maneras llega a un proceso judicial la intervención notarial prácticamente es momentánea evitando nada más lo que es el inicio de un proceso judicial en lo que es la audiencia previa de pruebas ahí prácticamente que se va a demorar como un año y esto es, porque ahí donde entra la controversia tú conmigo, tú me quieres desalojar y entra el desalojo notarial con esa ley con esto se evita este proceso y bueno el notario simplemente constata de que se haya cumplido en uno de los causales para empezar levantar su acta como título ejecutivo para el lanzamiento esa es la parte que se obviaría lo que es una audiencia previa de pruebas que es lo que más demora en sede judicial, ya simplemente llevan el acta prácticamente la persona interesada con una solicitud lleve el acta donde ya el notario consta todo de qué bueno las causales como pueden ser el término de contrato o que

no haya pagado durante dos meses y medio y levanta el acta con esa acta le presenta el interesado al juez, pues y pues el juez empieza su proceso de lanzamiento, al final se simplifica porque solamente va al notario para que la constante que cumple los requisitos levanta el acta y se obvia mínimo un año de proceso.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Esta ley crea un registro de deudores registro de deudores, pero bueno ya lo mencioné creo que se complementan no, las 2 leyes o las 3 con el decreto legislativo en este caso y se complementan con la 30933 porque bueno entiendo yo que la 30201 se creó o simplemente o se utilizaba o se creó simplemente para lo que es este el registro de morosos si tú entrabas y veías, pues que la persona estaba registrada y no estaba óptima o no calificaba para un tema de préstamos, lo utilizan básicamente para eso no hay ya nadie a quien le va a convenir, pues estar en un tema de un registro moroso es básicamente ese fue su fin así como había Infocorp.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Sí, sí funcionan igual paralelo no por ejemplo se ayudan la 30933 ayuda con la 1177 ahí te doy un alcance, que la 1177 por ejemplo habla de desalojo de vivienda exclusivamente vivienda y ahí fue donde le tergiversaron porque sabían era prácticamente desalojo de vivienda y comenzaron a alquilar como comercio ahí es donde no entraba prácticamente el desalojo tenían que hacer su audiencia de pruebas y todo, en cambio, en la clínica de 30933 si específicamente dice vivienda, comercio industria u otros, entonces aumenta el alcance al 1177, ya que por ejemplo en la 30933 es necesario hacer una escritura pública tiene que estar escritos registros públicos mientras en las 1177 solamente básicamente el notario intervenía con la firma legalizada de los formularios es la diferencia.

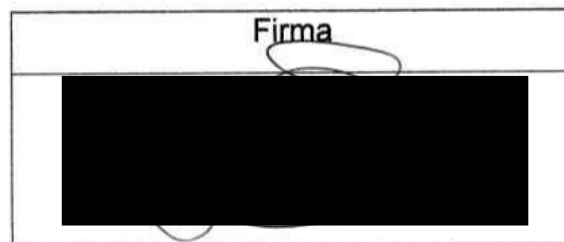
**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

Bueno a ver los plazos prácticamente en una notaría puede ser pues, la notaría te da la autorización pública, pero es de orden privado, como privado actúa rápido obviamente, una persona va a solicitar al notario un desalojo exprés ya notario obviamente que va a máximo no creo que demore ni tres días para su constatación después de la constatación, bueno termina básicamente y ahí va el usuario o el interesado a presentarlo, pues al juez de paz letrado en el distrito del inmueble y el juez tiene cinco días y para hacer su lanzamiento y solicitar a tres días prácticamente el auxilio policial y bueno lo ejecuta, pero nunca se cumple en sus plazos, siempre las disculpas que es la carga procesal, es lo principal adicional a eso y prácticamente intervendría el 1177 como ley complementaria porque la ley se está se complementan con la 30933 del desalojo con intervención notarial se complementan con el decreto

legislativo 1177, ya que el 1177 también hay una parte donde dice, pues qué en la carga procesal no es disculpa para que tener alguna queja contra el juez, cosa que no lo dice ya la 30933, pero como son complementarias se puede ajustar alguna la otra, obviamente en sede judicial los plazos ahí no se van a cumplir creo que son tres buenos cinco días, bueno adicional a la carta notarial no porque para tener una notificación de desalojo el notario envía la carta notarial obviamente que no ha cumplido y que tiene cinco días para responder sobre esos plazos de tres días cinco días, tres días, dos días ósea no hay ni una semana, pero definitivamente se traba en el juzgado siempre con la culpa de la carga procesal.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

Claro como te dije en la primera parte y como mínimo te obvian un año porque menos de un año no está en la audiencia de única de pruebas que le llaman ahí es donde por lo menos te reduce el tiempo un año, pero igual por lo menos es otro año entre el juez para el lanzamiento y el auxilio policial sería una mejor opción frente a los de más procesos y definitivamente si te ayuda en lo que es plazos si te ayudan en tratar de sacar a la persona que posee el inmueble.





## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 3

Cargo / profesión / grado académico: Abogada

Lugar de Trabajo: Independiente

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

A ver yo consideraría que el primer beneficio es tener la seguridad de que la propiedad puede ser recuperada en menos tiempo que en un proceso en sede judicial, ahora esto es por las cláusulas de sometimiento y allanamiento que tienen que ir en el contrato que nos pide la norma, con esto la propiedad está más segura, además que las personas que alquilan sus propiedades con esta ley puedan tener la certeza de llevar su desalojo por vía notarial y solo la ejecución o lanzamiento por vía judicial solo en este proceso ya se ahorra mucho tiempo y no saturamos más la carga procesal del poder judicial.

**2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Considero que, si influye de manera positiva, ya que da una solución clara con un costo beneficio por algunos pagos elevados, pero a cambio el propietario puede volver a ocupar y usar su bien en un tiempo más corto y los requisitos son más puntuales para que el procedimiento avance o tenga una respuesta más rápida y como me preguntaste de qué manera está ley influye y si tenemos en cuenta que el desalojo es un problema álgido en nuestra sociedad

esta ley hace que por lo menos tengamos un camino más corto para la recuperación de nuestra propiedad.

**3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Bueno como derechos fundamentales a mi manera de ver si protege el derecho a la propiedad, ya que el espíritu de la norma es que tu bien sea restituido en el menor plazo posible evitándonos el tedioso proceso en sede judicial, ahora bien, con el tema del debido proceso, pues también se respetan las garantías necesarias, ya que los arrendatarios pueden apelar a la resolución judicial y seguir llevando el proceso en sede judicial sin que esto suspenda el desalojo, y lo eficaz en la ley es que el notario se encarga de constatar que si se cumple con los requisitos se procede a pasarlo al juez de paz letrado, pero si no, no, es como un filtro de esta manera nos ahorramos tiempo y dinero para el propietario.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Gracias por la pregunta, de primera mano podemos decir que si, los requisitos son más fáciles que el proceso en sede judicial, ahora bien la ley 30933 comienza con una solicitud que tiene que ser verificada por el notario que tendrá que ver que cumplimos con los requisitos y encontrarnos en las causales y seguimos hasta el lanzamiento ya en sede judicial, al comparar solo estas fases ya nos damos cuenta de que la ley 30933 es más célere y sencilla que el procedimiento de desalojo en sede judicial.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Bueno la ley 30201 crea un registro de morosos no, y acá si mal no recuerdo se introduce la cláusula de allanamiento futuro en esta ley se tiene que ir a

sede judicial para poder pedir la restitución del bien y bueno el trámite en sede judicial como sabemos se demora bastante, para mí esta ley llevo a agilizar, pero creo que se complementa mejor con esta última ley, la ley 30933, ya que esta reconoce la cláusula de allanamiento como requisito para la intervención del notario en el proceso de desalojo.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Bueno, así como lo mencione antes este decreto también tiene sus formalidades y a mi parecer se creó más para impulsar el mercado inmobiliario de la vivienda y si mal no recuerdo acá se comenzó la formalidad con un registro especial ante notario, yo creo que no tiene tanta concordancia con la ley 30933 más bien creo que esta última agranda el alcance, ya que también ve el arrendamiento de locales comerciales y no solo de vivienda para el desalojo.

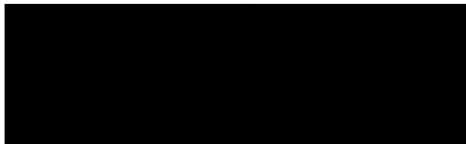
**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

Bueno la ley nos da plazos cortos lo que hace que el desalojo sea más rápido, yo lo calificaría de óptimo, ya que recuperar un bien en menos tiempo hace que los propietarios puedan disfrutar y disponer de su bien sin que esta sufra más deterioros por parte de los arrendatarios, ayudando al plazo también está el tema de los requisitos que si bien son más onerosos por el tema de las escrituras públicas y gastos notariales, estos son menos y recordemos que el notario al ser un privado los plazos son más rápidos entonces habría un tema de costo benéfico por parte de los propietarios.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

A ver partiendo de lo anteriormente mencionado si considero que esta ley es más rápida frente a los demás procesos de desalojo y si bien es cierto es un

poco más cara por los gastos notariales y registrales si un propietario arrienda más de una propiedad como un edificio de departamentos si le convendría, ya que al ahorrarse la parte de pasar por un juzgado donde hay que pasar porque califiquen tu demanda notifiquen a esto hay que sumarle la carga procesal o se están hablando que un proceso de desalojo en sede judicial mínimo de 3 a 4 años mientras que con esta ley nos ahorramos mucho tiempo y que además si el arrendatario apelar la resolución judicial el desalojo continúa porque no se suspende el lanzamiento.

Firma






## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 4

Cargo / profesión / grado académico: Abogada

Lugar de Trabajo: Poder Judicial

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

A mi parecer esta ley le daría beneficios a los arrendadores o propietarios, siempre y cuando se cumpla con todos los requerimientos al pie de la letra, ya que en líneas generales podemos decir que si todos sus presupuestos se cumplen tendríamos la restitución de nuestro inmueble en un menor tiempo esto más que todo por la parte de constatación del notario, pero hay que tener en cuenta que puede demorarse un poco en el lanzamiento, porque lo ve el poder judicial aun así se reduce bastante el tiempo en comparación de llevarlo en sede judicial haciendo un desalojo convencional, como dije en un principio para que esto suceda hay que cumplir elevar el contrato de arrendamiento y colocar las cláusulas de sometimiento, allanamiento y demás requisitos.

**2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Para comenzar y a mi criterio, la ley influye de manera positiva, ya que su fin es que un propietario o arrendador pueda restituir su bien de la manera más rápida posible, pero hay que tener en cuenta que si la causal para esta restitución no está contemplada en esta ley su proceso de desalojo lo tendrá

que resolverse en sede judicial y le tomara años recuperar su bien, ahora bien si el desalojo versa en resolución de contrato por falta de pago o por vencimiento de contrato, pues esta ley aplicada a un contrato de arrendamiento sería la mejor opción y ahora aportando un poquito los notarios deberían tener un modelo de contrato para facilitarle el trabajo a los arrendadores.

**3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Según lo veo, esta ley trata de proteger el derecho a la propiedad y trata de dar solución a este tema del desalojo en corto tiempo sin que tengas que recurrir a sede judicial, ahora si se suscitara un conflicto que no versa sobre lo que ley contempla o hay un tercero con interés, las partes tienen que ir a sede judicial ya el notario no tendría competencia en esos asuntos.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Bueno, a simple vista y leyendo la ley podemos inferir que los requisitos son más puntuales y más simples, acá tenemos que individualizar, elevar a registros públicos y consignar una cuenta para el abono de la renta, ya después el notario se encargara de constatar.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Esta ley anterior a mi parecer es la que más se usa, ya que introdujo el tema de la cláusula de allanamiento futuro y es la que he visto usar y recomendar más a los colegas, aunque como sabemos este tiene un proceso en sede judicial, entonces no están celeres como la ley 30933, ahora yo creo que la ley de desalojo con intervención notarial toma como referencia y agranda su alcance.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Siendo sincero, solo he escuchado muy pocas veces a los colegas, pero nunca vi su aplicación o su recomendación.


**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

Esta ley nos da plazos más cortos, así que me parase que, si es rápida, por lo menos en la parte que le concierne al notario, en cuanto al cumplimiento, como le digo en por la parte del notario que es privada, siempre será rápido, ya que no hay tanta carga como en el poder judicial, ahora el lanzamiento que es por parte del juez de paz ya es otro tema, pero aun así creo que se ahorraría tiempo aplicando esta ley en a los contratos.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

Según lo anterior, que ya respondí, sí considero que esta ley por lo menos te va a ahorrar tiempo en el proceso de desalojo, ahora solo si se aplica en las causales que la ley indica, pero si un tercero se opone al proceso o se requiere ver otro tipo de controversias como nulidad de acto jurídico, ya no se aplicaría esta ley y se iría a sede judicial.

Firma



CAL N° 72682



## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 5

Cargo / profesión / grado académico: Abogada

Lugar de Trabajo: Independiente

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

Siendo concisos, el beneficio es la celeridad, por lo menos en parte notarial, ya en la parte del lanzamiento, yo creo que se toma su tiempo por lo que ya está en sede judicial, por otro lado, si lo comparamos con un proceso en sede judicial a mi parecer sería menos oneroso solo hablando del procedimiento en sí.

**2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Yo creo que los abogados la están tomando en consideración, pero según lo que he visto, los colegas la recomiendan a ciertos clientes que tengan la solvencia económica, ya que la parte notarial es más onerosa y también no se les recomienda a personas que tengan solo constancia de posesión, pues según la ley el bien tiene que estar individualizado y se tiene que inscribir en registros públicos.

**3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Creo que el espíritu de la norma es tutelar el derecho a la propiedad y como vemos la norma trata de que la restitución de la propiedad sea lo más antes posible, en cuanto al debido proceso, por lo menos en parte notarial, mientras que se cumplan los presupuestos que estipula la ley no hay ningún problema, pero si por ejemplo aparece un tercero que reclama derechos sobre la propiedad en cuestión, pues ya no se puede seguir en procedimiento en notaria y tendría que pasar a sede judicial para que este tercero no quede vulnerado.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Los requisitos como nos indica la norma son muy específicos, ya con esto nos ahorramos tiempo y como mencione antes, si las causales son por vencimiento de contrato o falta de pago, el procedimiento ante notario es rápido, pero si no versa sobre esto, pues se tendrá que ver en sede judicial.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

Esta ley del desalojo express, no están express, la innovación que introdujo fue la cláusula de allanamiento futuro, pero todo el procedimiento se hace en sede judicial, así que los propietarios tendrán que pasar por todo lo tedioso que es un proceso judicial ósea recuperar su bien de 2 a 4 años, en cuanto a si guarda concordancia, pues creo que la ley 30933 es más célere y tomo como referencia la 30201 pero no más.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

No he visto su recomendación ni aplicación por colegas, lo que sé es que la norma va dirigida más aún tema de vivienda netamente y como lo veo no guardaría concordancia con la ley 30933 que se aplica a vivienda y locales comerciales.

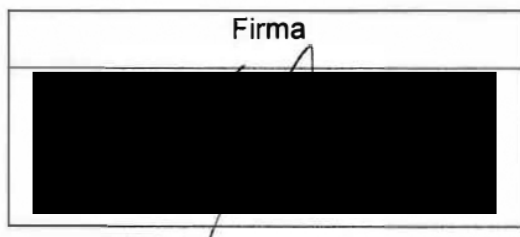
**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

La ley nos especifica plazos más cortos y por ser un privado que ve todo el proceso de calificación de los requisitos y causales nos ahorramos tiempo y dinero, ya al momento del lanzamiento el tiempo que nos tocaría esperar es incierto por el tema de la carga procesal de los juzgados, podríamos decir que la ley si acelera el procedimiento, pero en el tema de la restitución del bien es incierto, pero con todo lo anterior dicho es un avance, ya que nos acorta el tiempo para la restitución del bien.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

Si nos abocamos a los que la ley nos indica y cumplimos con los requisitos y las controversias que hay que resolver están en las causales descritas por la ley, pues hay un ahorro de todo un proceso común de desalojo, ya con esto sería la vía más idónea para resolver un desalojo, sin embargo, en la práctica nos podemos encontrar con terceros y eso ya se vería en sede judicial dejando la ley 30933 de lado.

Firma





## FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana

Entrevistado: Abogado 6

Cargo / profesión / grado académico: Abogado

Lugar de trabajo: Independiente

**1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?**

Celeridad en la gestión de restitución lo que no incluye el lanzamiento.

Ahorro de costos, porque un proceso judicial definitivamente es más costoso ya que el consumidor de servicios legales en el Perú suele cambiar mucho de abogados y en el devenir procesal a veces se presentan nulidades o vicios incluso hasta aplazamiento de audiencias y eso muchas veces incrementa los costos.

**2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?**

Actualmente, la usan todos los clientes que reúnen los requisitos como son el estar registrado en SUNARP y a quienes se las he recomendado.

**3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?**

Pasa que en cuanto a derechos fundamentales tenemos el derecho a la propiedad que es de tutela constitucional y el haber simplificado y acelerado la parte de la tramitología para recuperarlos, nos acercamos un poco a una tutela más efectiva y de esa manera resguardamos o materializamos de mejor manera el derecho a la propiedad.

En cuanto al debido proceso, la certificación de firmas evitara aparentes suplantaciones y si el ámbito de discusión se limita a que solo se verifique bien la falta de pago o el vencimiento de contrato pues no existe una amenaza a algún derecho para el arrendatario de ahí que solo pueden acceder a esta modalidad contractual los bienes registrados evitando así cualquier acto de falta de legitimidad.

**4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.**

Bueno para solicitar el desalojo bajo la ley 30933, solo exigen que el alquiler se haya efectuado bajo el formulario o la Escritura Pública y que obviamente este registrado en SUNARP el predio, ello simplifica mucho, ya no te exige conciliación y cualquier debate sobre la titularidad se reduce a cero.

El único tema a debatir será si esta al día en los pagos o si venció el contrato y de acreditarse la falta de pago o el vencimiento el Notario emite el acta respectiva, con ello evito todo un proceso judicial de casi 2 años reduciéndolo a 15 o 20 días.

Hasta ahí hemos ahorrado tiempo y solo acudiremos a ejecutar al Poder Judicial si es que no desocupa.

**5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo conintervención notarial?**

El llamado desalojo express lo único que trae es la cláusula de allanamiento futuro, pero igual debo agotar la conciliación, e igual estoy sujeto a una posible apelación, pasa que como abogado no es del todo confiable dejar en



manos del poder judicial estos trámites aun que en el texto se vean plazos interesantes, no veo que sea recomendable redactar un contrato que contenga cláusulas de ambas normas salvo para el tema de la obligación de pago de renta que este impaga señalando que la misma será tramitada bajo la ley 30201 aparte del proceso notarial.

**6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?**

No veo concordancia alguna entre ambos dispositivos. El decreto legislativo 1177 está en el marco de incentivo de la inversión privada para viviendas que por lo visto no ha sido “apetecible” para ninguna inmobiliaria o banco, en todo caso podría resultar de aplicación para viviendas de interés social en terrenos que sean adjudicados con tal fin y que el alquiler cubra el gasto y la utilidad de la edificación, por lo visto no ha tenido el efecto esperado. Igual su tramitación en la eventualidad de un desalojo es del todo “atrayente” en cuanto a plazos, pero no olvidemos que en el poder judicial esos plazos nunca se cumplen. En otras palabras, hasta el momento la única ley que me garantiza una restitución rápida es la ley 30933, sin embargo, no olvidemos que al estar en una sociedad guiada por la libre oferta y demanda y el respeto a la contratación privada nada impide que en aras de una justicia expeditiva se puedan hacer uso de otros medios como es el arbitraje.

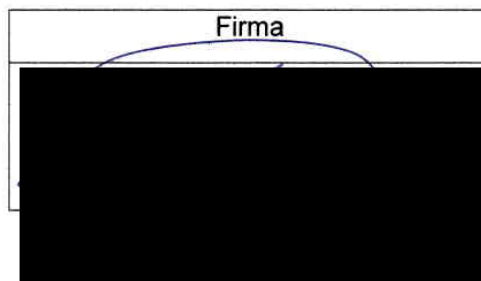
**7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?**

Yo creo que debemos dividir la actividad notarial de la actividad judicial, pasa que los plazos señalados en la ley 30933 se están cumpliendo, y una vez que el notario entrega las actas certificadas para el lanzamiento y si el ocupante no se ha retirado, volvemos a ingresar a una zona nebulosa de imprecisión de plazos pero definitivamente hemos ahorrado toda la etapa del contradictorio (juicio) y solo asistiremos al lanzamiento que implica el

requerimiento de desocupación, la orden de descerraje, el pedido de asistencia policial y la diligencia de lanzamiento.

**8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notariales un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?**

Si estamos evitando la conciliación, el proceso de desalojo en primera instancia y una eventual apelación pues si hay ahorro.



**Anexo 5**  
**Matrices de datos cualitativos**

Tabla 4: Reducción de datos y generación de subcategorías

Entrevistado	Pregunta	Respuesta Textual	Subcategoría	Código
<b>Abogado 1</b>	<b>1</b>	<p>Bueno, tranquilidad, un tema de certeza por parte de las personas que se dedican a alquilar bienes inmuebles, existen cláusulas normalmente en los contratos referentes a que cualquier acontecimiento cualquier, cualquier tema del litis puede ser derivado se dirige en los contratos en la sede judicial de diferentes distritos judiciales de lima norte, lima, lima este correcto, aquí específicamente, pues teniendo estas cláusulas se valida con las notarías que se encuentran dentro del distrito entonces que ocasiona esto que no estás obligado a ir a una sede judicial en primer momento y la carga es mucho menor la notaría normalmente tiene una efectividad un poquito más acelerada que el tema del judicial porque bueno ya sabemos cómo son los procesos judiciales existen una gran carga a nivel judicial están los procesos civiles penales comerciales como abogados buenos como futuro usted se va a dar cuenta de que las normas, desde mi punto de vista por lo menos estos procesos, los procedimientos también no se encuentran mal intencionadas, los plazos están bien uno lee el código procesal penal uno lee el código procesal civil y dice guau qué bien efectivo, pero lastimosamente no existe la logística o la capacidad para poder ejecutar correctamente en dentro de los plazos que marca la ley es mucho en muchos procesos para tampoco juzgados para tan pocos secretarios o para tan pocos fiscales porque en la relación a lo penal, la tranquilidad creo que el propietario, los propietarios puedan tener la certeza la tranquilidad de que de una manera celera puedan este en recuperar su bien es lo mejor entonces esto creo que ya se está aplicando creo que los abogados un poco más que saben al respecto de estas normas, pues están</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menos carga notarial</li> <li>- Certeza de celeridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MCN</li> <li>- CC</li> </ul>

	<p>agregando que estas estas normas dentro de los contratos y ya no lo que se venía haciendo donde esa cláusula que derivaba a qué sede judicial iban a ir, este tipo de contrato con estas cláusulas sería mucho más fácil y mucho más tranquilo para todos para los propietarios y los plazos son muy cortos los requisitos son muy muy cortos también y dentro de los requisitos, pues también puede ver que la intervención del juez y de la policía son cortos son de tres o dos días entonces explicando que todos los clientes, pues les das un poco más de tranquilidad.</p>		
<p><b>2</b></p>	<p>Ya mira creo que todo tiene que ver con todo en cuestión de derecho, es un hilo ósea tiene una correlatividad entonces cómo influyen en los contratos de arrendamiento bueno es un gran paso considero que es un proceso de cambio me parece saludable, me parece bueno que ante una problemática en específica como son los arrendamientos por ejemplo de locales comerciales que tienen título o de vivienda mire usted señor no sé si es que usted a alquilar a tal vez un departamento o algún familiar es lo más normal como un departamento ya no vamos por un tema comercial sino para vivienda los alquileres de vivienda en todos los distritos, pues la mayoría tiene una partida registral y más en los condominios usted sabe que cuando ya tienen niveles se encuentra independizado y con su partida y todo lo demás los estacionamientos, los depósitos de departamentos, etc. entonces este sí me parece que influyen de una manera positiva ante la actualidad no estamos viviendo en una ciudad un poco que tiende a ir para arriba en la urbanización y también en el tema comercial entonces ayuda mucho para los propietarios el saber esta norma y el sentirse, pues respaldado y una forma más rápida porque ellos viven de estos arrendamientos mucha gente, pues incluso van al extranjero o alquilan o tienen dos propiedades alquilan una y esa renta es su sustento entonces tengan la certeza y basándonos en una norma le puedes decir a tu cliente mire sabe usted hay diferentes normas del desalojo, pero como yo he</p>	<p>- Ataca el problema específico</p>	<p>- APE</p>

	<p>analizado el caso veo que usted tiene todos los requisitos para poder tener y usar la norma de un desalojo notarial que es mucho más rápido y se les explica por qué no es un texto largo estamos hablando de nueve artículos que es deber de nosotros los abogados explicar a nuestros clientes cuáles son los beneficios entonces, de cómo influye me parece una forma muy positiva respecto a estos casos hay una problemática ahí y la norma va a atacar esa problemática me parece que es correcto está perfecto.</p>		
<p><b>3</b></p>	<p>Este es un temita más constitucional es una cosa que también me gusta mucho como usted sabe, pues tenemos una norma madre como le llaman ya no está muy de moda del tema de la pirámide de Kelsen se trata de la constitución como un núcleo que a partir de este centro, pues que abarque no y se desarrolla del derecho desde mi punto de vista para tener una un pensamiento lógico legal mínimamente se tiene que basar en tres principios el principio de jerarquía, de la ley especialidad de la ley y caducidad respecto a por qué menciono esto me parece que al hablar de derechos fundamentales que a derechos fundamentales estamos hablando respecto a esto, pues claramente es el derecho a la propiedad correcto, entonces si bien es cierto basándonos en el derecho de la propiedad que es un derecho constitucional tiene que ser defendido y tiene que ser correctamente defendido porque estaba mencionando que tenemos que analizar los diferentes principios mínimamente esos tres principios porque si yo estoy de abogado de un arrendador y el arrendatario, pues no sale del predio, pues yo no le puedo decir si sabes que por derecho constitucional vamos a aplicar en un desalojo notarial de apoyo, pero en el contrato no lo está escribiendo sea un desarrollo de un desalojo notarial ahí entra la especialidad ósea basándonos en la jerarquía de la ley que es lo constitucional tenemos que respetar la especialidad y analizar a su vez la caducidad de la norma siempre los abogados tenemos que manejar mínimamente</p>	<p>- Derecho de propiedad - Especialidad de la ley</p>	<p>- DP - EDL</p>

	<p>esos tres conectores para cualquier desarrollo de un proceso y entonces de este proteger un derecho fundamental no abarca un desligue de otras protecciones y otras garantías constitucionales como cuáles?, el debido proceso en este caso, entonces en este caso del debido proceso podemos decir al respecto que bajo el principio de especialidad de la ley tenemos que esta forma de desalojo notarial se encuentra desarrollada entonces porque estaría vulnerando algún derecho correcto, me parece que el derecho fundamental que protege claramente es la propiedad y si cumple o no con las garantías necesarias del debido proceso claro que sí hay una intervención del poder judicial, que garantiza precisamente y filtra en el actuar documentario que puede hacer la notaría y eso también hay que desarrollarlo muy bien hay que ser muy incisivo al respecto no es que diga desalojo material, entonces la gente normalmente piensa que el notario me va a sacar el notario, no el notario no te va a sacar, el notario lleva el procedimiento y lo deriva el poder judicial y ahí está el debido proceso bajo la especialidad de esta norma precisamente entonces cumple con las garantías del debido proceso?, desde mi punto de vista que sí y defiende el derecho fundamental de la propiedad básicamente.</p>		
4	<p>Bueno muchas gracias por la pregunta es muy, muy rápida la respuesta, pero voy a ampliar un poco al respecto a los requisitos de procedibilidad la norma en sí toda la norma consta de nueve artículos y los requisitos de procedibilidad son tres, en esta norma entonces la brevedad y la rapidez se nota desde la intención de la norma para bueno hacer inmediato el proceso de desalojo, que no solamente los requisitos son menores, sino que al hacerlo a nivel notarial, ojo que no está diciendo que la norma no tiene que haber en la participación del poder judicial sino más bien bajo asistencia de un juzgado de paz letrado, lo que conlleva al proceso</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brevedad y rapidez</li> <li>- Menos requisitos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BR</li> <li>- MR</li> </ul>

	prácticamente es la notaría entonces los requisitos son tres y son mucho más breves que los desalojos normalmente la respuesta sería sí.		
5	<p>Bueno habría que ver el caso en específico ósea como estamos mencionando si hay una ley de desalojo express como estas mencionando, pero la ley desalojo con intervención notarial son requisitos tiene requisitos que hay analizar cómo estamos mencionando respecto a las normas vuelvo al tema aunque no quiero ser cansino, pero es muy importante, el bien tiene que estar correctamente individualizado que hay un contrato de por medio este son pocos de los requisitos, pero son muy puntuales, existe un contrato de arrendamiento y si venció el plazo se le notificará otra parte oye se venció este tendrá que decir ya me retiré o hemos hecho una adenda respecto al contrato y si no tienes eso, pues cuando no responde se acabó, en cambio, en el desalojo express de la norma 30201 existe otro tipo de requisitos entonces y como vuelvo y repito el tema del desalojo notarial va a un punto, a una problemática en puntual mientras que la otra es un poco más abierta más amplia y de todas maneras, pues al requerir que un justiciable o un abogado con su cliente requiera de poder judicial después conlleva un tiempo que nadie sabe aunque diga desalojo express en la práctica no se cumple específicamente exactamente como estábamos hablando de la norma no está mal ojo yo no estoy criticando la idea del desalojo express sea mala es no existe la logística suficiente a nivel del poder judicial como para poder ejecutar dentro de los plazos entonces esa es la desventaja y eso tal vez sea una de los de los motivos por el cual sale el desalojo vía notarial es la norma te dice mira sabes que puede enjuiciar tú no intervienes no aceptes investigación no contesta entonces contigo no, que lo haga el notario después en vez de los documentos lo presenta el juez lo analiza y ejecuta prácticamente es ejecución entonces le está quitando la carga de revisar los documentos, de notificar, de la contestación, porque precisamente en la logística</p>	- Bien individualizado	- BI

	para el poder judicial con la excesiva carga procesal que existen en sus diversas sedes judiciales, pues es un poco más complicado no.		
6	Me parece que es como repito vuelvo repito es un tema de análisis vas a requerir un tema de procedibilidad porque la norma de la ley de desalojo notarial expresamente en señal de que debe haber una cláusula en el contrato en el cual las partes se adscriben y acuerdan de que ante un problema se van a regir bajo esta norma entonces va a depender mucho del caso, va a depender mucho del caso, si es que hay personas o hay abogados que no están aplicando esto todavía por equis razones talvez el abogado ya va a hacer un análisis al respecto a mí me sorprendería de qué existen colegas que no pongan esta cláusula dentro de una zona comercial, pues en un distrito donde sabemos que todos tienen partida por ejemplo tenemos, pues a San Isidro, Miraflores, Surco en las zonas comerciales que no lo pongan esto ya es un poco cuestionable, pero si son distritos que no cuentan con partida en provincias también qué tal vez incluso no tienen notario y ya es diferente va a depender mucho del caso y yo creo que las normas de desalojo que siempre van a conllevar algo similar es la protección de la propiedad en cuestión de la posesión entonces por ese lado, pues creo que las normas van a tener un mismo sentido, pero como vuelvo y repito va a depender de cada caso en particular para ver y saber cuál se ejecuta el cual no, en sí me parece que todas van a ir al sentido de auxiliar al propietario, pero ya va a depender de cada caso de cada abogado como quiere llevar el proceso.	- Cláusula de sometimiento	- CS
7	A mí me parece correcto el plazo me parece ágil muy rápido, lo que pasa es que también más allá del plazo, también tenemos que darnos cuenta sobre los requisitos y sobre todo los requisitos en cuestión a la solicitud estos son para casos muy específicos tampoco hay que analizar un poquito la norma y te menciona que	- Plazo ágil y rápido	- PAR



	<p>el bien debe estar individualizado y debe estar a nombre de alguien entonces esto que te quiere decir que es un bien formal hay un título de propiedad no se va a ver acá un tema de prescripción adquisitiva, no se está bien un proceso de mejor derecho de posesión o sea te están dando los requisitos para la solicitud y uno de esos requisitos es que entienda que están inscritos y estén a nombre del titular está ejerciendo este tipo de procesos y basándonos en eso haciendo diferencias sobre este filtro de la ley me parece que el plazo es breve es rápido y de mayor eficacia ya te evitas mucho el tema de que el secretario bueno presentar la demanda que se derive que sea analizada la demanda sea notificada que sea admitida o que no sea admitida y después sea notificada la demanda esperar el plazo de la contestación de la demanda o sea es muy rápida entonces me parece que los plazos son correctos y como estaban mencionando incluso terminando esto en la notaría, pues tiene un plazo determinado dos de tres y de dos días para el tema entrar con el poder judicial y que poder judicial en ese plazo pueda derivarlo a la policía y la policía y ejecutar en dos días bajo responsabilidad dice la norma entonces mucho más rápido de todas maneras.</p>		
8	<p>Sí claro de que es muchísimo más célere de todas maneras, pero ojo aquí hay que tener cuidado al respecto como estaba mencionando sobre los requisitos que te solicitan la ley para solicitar el desalojo, estamos hablando de predios específicos de predios que ya están titulados como esta mencionada ley entonces ya canalizados se ha realizado esta norma en ánimo del espíritu de la norma es ayudar a las personas que se encuentran de forma inequívoca desalojando o recuperando un predio que ya está alquilado o que un invasor está ahí y entonces este caso es muy específico y el animus vivendi de las normas y es muy notorio, y si me parece muchísimo más rápido, y también yo no sé salvo otros abogados que dudo mucho que ante una problemática en específico de una cantidad razonable</p>	<p>- Es más célere que otros procesos - Predios específicos</p>	<p>- MCP - PE</p>

	<p>por ejemplo en el tema de las ciudades en la mayoría una gran parte sobre todas las zonas comerciales cuentan con partidas registrales lo normal es que hay muchos problemas en relación a esto no, o personas que no se quieren ir de la propiedad pese a que ya determinaron el contrato no hay una prolongación del contrato y esto pasa mucho en sociedad mucho más en zonas comerciales y ante la problemática sale esta norma, pues me parece mucho más célere y tiene esta ventaja.</p>		
--	---	--	--

Entrevistado	Pregunta	Respuesta Textual	Subcategoría	Código
Abogado 2	1	El beneficio los tiene, no porque la ley al contrato lo está protegiendo con el sometimiento y el allanamiento que debe tener ese contrato y el sometimiento a que el notario, pues intervenga y el allanamiento es que prácticamente ya se adhiere a prácticamente a resolver ese contrato yo creo que si está bien protegido y claro con estas cláusulas está muy bien está protegido claro sí.	- Procedimiento fácil - El notario constata	-PF -NC
	2	Definitivamente, sí influye bastante porque influye en mi mitad porque a una persona buena que ya se concreta bien en un desalojo express notarial vía mediante ese contrato si lo inscribe en registros públicos todos saben que ya básicamente su desalojo va a ser mucho más corto que uno que no tenga ese tipo de contrato con las cláusulas de sometimiento y allanamiento que estuve mencionado valgan verdades va a ser repetitivo esta causa el	- Inscripción de contrato en Registros públicos	- ICRP - CSA

	<p>allanamiento y sometimiento, pero son muy importantes para lo que es la 30933 es lo básico de la de esa ley que tenga esas dos cláusulas para poder hacer el desalojo exprés notarial.</p>	<p>- Cláusulas de sometimiento y allanamiento</p>	
3	<p>Claro uno ya se siente más protegido de que si realmente si es que uno no cancela o en ese contrato sabe que van a tener un desalojo confiable no como ahora por ejemplo se van y viven y te dicen no te preocupes no sin contrato, entran y ya no quieren salir para nada estimado, es más para que puedan salir uno le tiene que pagar el camión, la movilidad toma te pago tu camión llévalo a otro, es un perjuicio total, pero si protege definitivamente con las cláusulas de allanamiento y la escritura pública no es muy muy comercial hasta ahora no está muy difundido ese programa de arrendamiento que si debería difundirse más para que tengan, pues los arrendadores una defensa porque básicamente para eso se hizo la 1177 esta hizo, pues para promover lo que es el incentivo en las construcciones para alquilar vivienda, pero como no decía comercio industria allí fue donde le quitaron esa es el fundamento y no podían desalojar mientras que no era vivienda esta ley la 30933 ya está más amplia no tiene el error de la 1177 y bueno lo complementaron con el 30933 que si cumple con el debido hasta ahí está perfecto en lo que encontraría un poco dificultades es lo que ya hemos mencionado no de que a partir del juzgado de paz letrado y el juez esté ahí es donde otra vez empieza la traba y la idea sería que el notario mismo al el lanzamiento no compruebe que no se paga bueno nos las causales que hay ahí en la ley y haga el lanzamiento, pero obviamente ahí es donde entra la ley de lo contencioso que la 26662 en el artículo 6 creo que es, por una oposición porque con el 26662 o lo que es sus sesiones en uniones de hecho, rectificaciones de partida, bueno otros actos no, y entraría ahí el desalojo notarial, pero se sometería también a esa cláusula ese artículo 6 donde hasta que uno se oponga, para que vaya a sede judicial con esto sigue su debido proceso, proponiéndolo yo pienso que viene porque también en la constitución permite proteger con el artículo de 106 o 108 no</p>	<p>- Cumple con el debido proceso - La ley no está promocionada</p>	<p>- CDP - LNP</p>

	<p>recuerdo bien ahorita, pero la idea es que si tendrían que modificarse en sus artículos porque, ya que el notario no es juez no ve controversia él no puede dar el favor a tal o cual persona tiene que derivar a un juzgado, pero con la cláusula de sometimiento entonces los dos están de acuerdo el notario por ejemplo no contenciosos hace divorcios los dos firmán están de acuerdo sería un no contencioso también si los dos están de acuerdo y están firmando sería un no contencioso, es más haría un desalojo express notarial pasivo y ahí sí por ejemplo promovería, yo por ejemplo que tenga inversionistas de edificios yo sé que voy a alquilar a todos y que no me pagan dos meses y medio yo sé que voy a alquilar a todos y si yo sé que el que no me paga 2 meses y medio en 15 días 20 días lo estoy desalojando y entra otra persona, pero quien va a construir ahorita para alquilar sabiendo que si alquila 10 personas va a tener 10 años por lo menos viviendo ahí sin recibir un sol.</p>		
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p>Bueno en la ley 30933 que es de desalojo notarial, claro que es un poco más fácil el procedimiento, pero de todas maneras llega a un proceso judicial la intervención notarial prácticamente es momentánea evitando nada más lo que es el inicio de un proceso judicial en lo que es la audiencia previa de pruebas ahí prácticamente que se va a demorar como un año y esto es, porque ahí donde entra la controversia tú conmigo, tú me quieres desalojar y entra el desalojo notarial con esa ley con esto se evita este proceso y bueno el notario simplemente constata de que se haya cumplido en uno de los causales para empezar levantar su acta como título ejecutivo para el lanzamiento esa es la parte que se obviaría lo que es una audiencia previa de pruebas que es lo que más demora en sede judicial, ya simplemente llevan el acta prácticamente la persona interesada con una solicitud lleve el acta donde ya el notario consta todo de qué bueno las causales como pueden ser el término de contrato o que no haya pagado durante dos meses y medio y levanta el acta con esa acta le presenta el interesado al juez, pues y pues el juez empieza su proceso de lanzamiento, al final se simplifica</p>	<p>- Procedimiento fácil - El notario constata las causales</p>	<p>-PF - NCC</p>

	porque solamente va al notario para que la constante que cumple los requisitos levanta el acta y se obvia mínimo un año de proceso.		
5	Esta ley crea un registro de deudores registro de deudores, pero bueno ya lo mencioné creo que se complementan no, las 2 leyes o las 3 con el decreto legislativo en este caso y se complementan con la 30933 porque bueno entiendo yo que la 30201 se creó o simplemente o se utilizaba o se creó simplemente para lo que es este el registro de morosos si tú entrabas y veías, pues que la persona estaba registrada y no estaba óptima o no calificaba para un tema de préstamos, lo utilizan básicamente para eso no hay ya nadie a quien le va a convenir, pues estar en un tema de un registro moroso es básicamente ese fue su fin así como había Infocorp.	- La ley 30201 es complementaria	- LC
6	Sí, sí funcionan igual paralelo no por ejemplo se ayudan la 30933 ayuda con la 1177 ahí te doy un alcance, que la 1177 por ejemplo habla de desalojo de vivienda exclusivamente vivienda y ahí fue donde le tergiversaron porque sabían era prácticamente desalojo de vivienda y comenzaron a alquilar como comercio ahí es donde no entraba prácticamente el desalojo tenían que hacer su audiencia de pruebas y todo, en cambio, en la clínica de 30933 si específicamente dice vivienda, comercio industria u otros, entonces aumenta el alcance al 1177, ya que por ejemplo en la 30933 es necesario hacer una escritura pública tiene que estar escritos registros públicos mientras en las 1177 solamente básicamente el notario intervenía con la firma legalizada de los formularios es la diferencia.	- El D.L 1177 solo exclusivo para vivienda	- LDEV
7	Bueno a ver los plazos prácticamente en una notaría puede ser pues, la notaría te da la autorización pública, pero es de orden privado, como privado actúa rápido obviamente, una persona va a solicitar al notario un desalojo exprés ya notario obviamente que va a máximo no creo que demore ni tres días para su constatación después de la constatación, bueno termina básicamente y ahí va el usuario o el interesado a presentarlo, pues al juez de	- Celeridad en los plazos - El D.L.1177 es complementario	- CP - DE

	<p>paz letrado en el distrito del inmueble y el juez tiene cinco días y para hacer su lanzamiento y solicitar a tres días prácticamente el auxilio policial y bueno lo ejecuta, pero nunca se cumple en sus plazos, siempre las disculpas que es la carga procesal, es lo principal adicional a eso y prácticamente intervendría el 1177 como ley complementaria porque la ley se está se complementan con la 30933 del desalojo con intervención notarial se complementan con el decreto legislativo 1177, ya que el 1177 también hay una parte donde dice, pues qué en la carga procesal no es disculpa para que tener alguna queja contra el juez, cosa que no lo dice ya la 30933, pero como son complementarias se puede ajustar alguna la otra, obviamente en sede judicial los plazos ahí no se van a cumplir creo que son tres buenos cinco días, bueno adicional a la carta notarial no porque para tener una notificación de desalojo el notario envía la carta notarial obviamente que no ha cumplido y que tiene cinco días para responder sobre esos plazos de tres días cinco días, tres días, dos días ósea no hay ni una semana, pero definitivamente se traba en el juzgado siempre con la culpa de la carga procesal.</p>		
<p>8</p>	<p>Claro como te dije en la primera parte y como mínimo te obvian un año porque menos de un año no está en la audiencia de única de pruebas que le llaman ahí es donde por lo menos te reduce el tiempo un año, pero igual por lo menos es otro año entre el juez para el lanzamiento y el auxilio policial sería una mejor opción frente a los de más procesos y definitivamente si te ayuda en lo que es plazos si te ayudan en tratar de sacar a la persona que posee el inmueble.</p>	<p>- La ley 30933 es mejor opción</p>	<p>- LMP</p>

Entrevistado	Pregunta	Respuesta Textual	Subcategoría	Código
Abogado 3	1	A ver yo consideraría que el primer beneficio es tener la seguridad de que la propiedad puede ser recuperada en menos tiempo que en un proceso en sede judicial, ahora esto es por las cláusulas de sometimiento y allanamiento que tienen que ir en el contrato que nos pide la norma, con esto la propiedad está más segura, además que las personas que alquilan sus propiedades con esta ley puedan tener la certeza de llevar su desalojo por vía notarial y solo la ejecución o lanzamiento por vía judicial solo en este proceso ya se ahorra mucho tiempo y no saturamos más la carga procesal del poder judicial.	- Cláusula de sometimiento y allanamiento - Recupera en menos tiempo la propiedad	-CSA - RMTP
	2	Considero que, si influye de manera positiva, ya que da una solución clara con un costo beneficio por algunos pagos elevados, pero a cambio el propietario puede volver a ocupar y usar su bien en un tiempo más corto y los requisitos son más puntuales para que el procedimiento avance o tenga una respuesta más rápida y como me preguntaste de qué manera está ley influye y si tenemos en cuenta que el desalojo es un problema álgido en nuestra sociedad esta ley hace que por lo menos tengamos un camino más corto para la recuperación de nuestra propiedad.	- Menos requisitos - Costo beneficio	- MR - CB
	3	Bueno como derechos fundamentales a mi manera de ver si protege el derecho a la propiedad, ya que el espíritu de la norma es que tu bien sea restituido en el menor plazo posible evitándonos el tedioso proceso en sede judicial, ahora bien, con el tema del debido proceso, pues también se respetan las garantías necesarias, ya que los arrendatarios pueden apelar a la resolución judicial y seguir llevando el proceso en sede judicial sin que esto suspenda el desalojo, y lo eficaz en la ley es que el notario se encarga de constatar que si se cumple con los requisitos se procede a pasarlo al juez de paz letrado, pero si no, no, es como un filtro de esta manera nos ahorramos tiempo y dinero para el propietario.	- Bien restituido en menor plazo	-BRNP
	4	Gracias por la pregunta, de primera mano podemos decir que si, los requisitos son más fáciles que el proceso en sede judicial, ahora bien la ley 30933 comienza con una solicitud que tiene que ser verificada por el notario que tendrá	- Requisitos fáciles -Mas célere y sencilla	-RF -MCS

	que ver que cumplimos con los requisitos y encontramos en las causales y seguimos hasta el lanzamiento ya en sede judicial, al comparar solo estas fases ya nos damos cuenta de que la ley 30933 es más célere y sencilla que el procedimiento de desalojo en sede judicial.		
<b>5</b>	Bueno la ley 30201 crea un registro de morosos no, y acá si mal no recuerdo se introduce la cláusula de allanamiento futuro en esta ley se tiene que ir a sede judicial para poder pedir la restitución del bien y bueno el trámite en sede judicial como sabemos se demora bastante, para mí esta ley llevo a agilizar, pero creo que se complementa mejor con esta última ley, la ley 30933, ya que esta reconoce la cláusula de allanamiento como requisito para la intervención del notario en el proceso de desalojo.	- Cláusula de allanamiento	-CA
<b>6</b>	Bueno, así como lo mencione antes este decreto también tiene sus formalidades y a mi parecer se creó más para impulsar el mercado inmobiliario de la vivienda y si mal no recuerdo acá se comenzó la formalidad con un registro especial ante notario, yo creo que no tiene tanta concordancia con la ley 30933 más bien creo que esta última agranda el alcance, ya que también ve el arrendamiento de locales comerciales y no solo de vivienda para el desalojo.	- Formalidad de registro	-FR
<b>7</b>	Bueno la ley nos da plazos cortos lo que hace que el desalojo sea más rápido, yo lo calificaría de óptimo, ya que recuperar un bien en menos tiempo hace que los propietarios puedan disfrutar y disponer de su bien sin que esta sufra más deterioros por parte de los arrendatarios, ayudando al plazo también está el tema de los requisitos que si bien son más onerosos por el tema de las escrituras públicas y gastos notariales, estos son menos y recordemos que el notario al ser un privado los plazos son más rápidos entonces habría un tema de costo benéfico por parte de los propietarios.	- Plazos cortos	-PC
<b>8</b>	Haber partiendo de lo anteriormente mencionado si considero que esta ley es más rápida frente a los demás procesos de desalojo y si bien es cierto es un poco más cara por los gastos notariales y registrales si un propietario arrienda más de una propiedad como un edificio de departamentos si le convendría ya que al ahorrarse la parte de pasar por un juzgado donde hay que pasar por que	- Resolución sin efecto suspensivo	-RSES



	califiquen tu demanda, notifiquen y a esto hay que sumarle la carga procesal o se estamos hablando que un proceso de desalojo en sede judicial mínimo de 3 a 4 años mientras que con esta ley nos ahorramos mucho tiempo y que además si el arrendatario apelar la resolución judicial el desalojo continua porque no se suspende el lanzamiento.		
--	---	--	--

Entrevistado	Pregunta	Respuesta Textual	Subcategoría	Código
<b>Abogado 4</b>	<b>1</b>	A mi parecer esta ley le daría beneficios a los arrendadores o propietarios, siempre y cuando se cumpla con todos los requerimientos al pie de la letra ya que en líneas generales podemos decir que si todos sus presupuestos se cumplen tendríamos la restitución de nuestro inmueble en un menor tiempo esto más que todo por la parte de constatación del notario, pero hay que tener en cuenta que puede demorarse un poco en el lanzamiento ya que lo ve el poder judicial aun así se reduce bastante el tiempo en comparación de llevar el proceso en sede judicial haciendo un desalojo convencional, como dije en un principio para que esto suceda hay que cumplir elevar el contrato de arrendamiento y colocar las cláusulas de sometimiento, allanamiento y demás requisitos.	- Constatación de notario - Demora el lanzamiento en sede judicial	- CN - DLJ
	<b>2</b>	Para comenzar y a mi criterio, la ley influye de manera positiva, ya que su fin es que un propietario o arrendador pueda restituir su bien de la manera más rápida posible, pero hay que tener en cuenta que si la causal para esta restitución no está contemplada en esta ley su proceso de desalojo lo tendrá que resolverse en sede judicial y le tomara años recuperar su bien, ahora bien si el desalojo versa en resolución de contrato por falta de pago o por vencimiento de contrato, pues esta ley aplicada a un contrato de arrendamiento sería la mejor opción y ahora	- Restitución rápida de la propiedad	- RRP

	aportando un poquito los notarios deberían tener un modelo de contrato para facilitarle el trabajo a los arrendadores.		
<b>3</b>	Según lo veo, esta ley trata de proteger el derecho a la propiedad y trata de dar solución a este tema del desalojo en corto tiempo sin que tengas que recurrir a sede judicial, ahora si se suscitara un conflicto que no versa sobre lo que ley contempla o hay un tercero con interés, las partes tienen que ir a sede judicial ya el notario no tendría competencia en esos asuntos.	- Protege el derecho a la propiedad	- PDP
<b>4</b>	Bueno, a simple vista y leyendo la ley podemos inferir que los requisitos son más puntuales y más simples, acá tenemos que individualizar, elevar a registros públicos y consignar una cuenta para el abono de la renta, ya después el notario se encargara de constatar.	- Requisitos puntuales y simples	- RPS
<b>5</b>	Esta ley anterior a mi parecer es la que más se usa, ya que introdujo el tema de la cláusula de allanamiento futuro y es la que he visto usar y recomendar más a los colegas, aunque como sabemos este tiene un proceso en sede judicial, entonces no están celeres como la ley 30933, ahora yo creo que la ley de desalojo con intervención notarial toma como referencia y agranda su alcance.	- Cláusula de allanamiento futuro	-CAF
<b>6</b>	Siendo sincero, solo he escuchado muy pocas veces a los colegas, pero nunca vi su aplicación o su recomendación.	- No la recomiendan	- NR
<b>7</b>	Esta ley nos da plazos más cortos, así que me parece que, si es rápida, por lo menos en la parte que le concierne al notario, en cuanto al cumplimiento, como le digo en por la parte del notario que es privada, siempre será rápido, ya que no hay tanta carga como en el poder judicial, ahora el lanzamiento que es por parte del juez de paz ya es otro tema, pero aun así creo que se ahorraría tiempo aplicando esta ley en a los contratos.	- Es celeres en instancia notarial	- CIN
<b>8</b>	Según lo anterior, que ya respondí, sí considero que esta ley por lo menos te va a ahorrar tiempo en el proceso de desalojo, ahora solo si se aplica en las causales que la ley indica, pero si un tercero se opone al proceso o se requiere ver otro tipo de controversias como nulidad de acto jurídico, ya no se aplicaría esta ley y se iría a sede judicial.	- Solo funciona en causales señaladas	- SFCS

Entrevistado	Pregunta	Respuesta Textual	Subcategoría	Código
<b>Abogado 5</b>	<b>1</b>	Siendo concisos, el beneficio es la celeridad, por lo menos en parte notarial, ya en la parte del lanzamiento, yo creo que se toma su tiempo por lo que ya está en sede judicial, por otro lado, si lo comparamos con un proceso en sede judicial a mi parecer seria menos oneroso solo hablando del procedimiento en sí.	- Celeridad en parte notarial	-CPN
	<b>2</b>	Yo creo que los abogados la están tomando en consideración, pero según lo que he visto, los colegas la recomiendan a ciertos clientes que tengan la solvencia económica, ya que la parte notarial es más onerosa y también no se les recomienda a personas que tengan solo constancia de posesión, pues según la ley el bien tiene que estar individualizado y se tiene que inscribir en registros públicos.	- Bien inscrito en SUNARP	- BIS
	<b>3</b>	Creo que el espíritu de la norma es tutelar el derecho a la propiedad y como vemos la norma trata de que la restitución de la propiedad sea lo más antes posible, en cuanto al debido proceso, por lo menos en parte notarial, mientras que se cumplan los presupuestos que estipula la ley no hay ningún problema, pero si por ejemplo aparece un tercero que reclama derechos sobre la propiedad en cuestión, pues ya no se puede seguir en procedimiento en notaria y tendría que pasar a sede judicial para que este tercero no quede vulnerado.	- Tutela el derecho a la propiedad	- TDP
	<b>4</b>	Los requisitos como nos indica la norma son muy específicos, ya con esto nos ahorramos tiempo y como mencione antes, si las causales son por vencimiento de contrato o falta de pago, el procedimiento ante notario es rápido, pero si no versa sobre esto, pues se tendrá que ver en sede judicial.	- Requisitos específicos	- RE
	<b>5</b>	Esta ley del desalojo express, no están express, la innovación que introdujo fue la cláusula de allanamiento futuro, pero todo el procedimiento se hace en sede judicial, así que los propietarios tendrán que pasar por todo lo tedioso que es un proceso judicial ósea recuperar su bien de 2 a 4 años, en cuanto a si guarda concordancia, pues creo que la ley 30933 es más célere y tomo como referencia la 30201 pero no más.	- Cláusula de allanamiento futuro	- CAF

	<b>6</b>	No he visto su recomendación ni aplicación por colegas, lo que sé es que la norma va dirigida más aún tema de vivienda netamente y como lo veo no guardaría concordancia con la ley 30933 que se aplica a vivienda y locales comerciales.	- No guarda concordancia con la ley 30933	- NC
	<b>7</b>	La ley nos especifica plazos más cortos y por ser un privado que ve el proceso de calificación de los requisitos y causales nos ahorramos tiempo y dinero, ya al momento del lanzamiento el tiempo que nos tocaría esperar es incierto por el tema de la carga procesal de los juzgados, podríamos decir que la ley si acelera el procedimiento, pero en el tema de la restitución del bien es incierto, pero con todo lo anterior dicho es un avance, ya que nos acorta el tiempo para la restitución del bien.	- Plazos cortos - Ahorro de tiempo	- PCAT
	<b>8</b>	Si nos abocamos a los que la ley nos indica y cumplimos con los requisitos y las controversias que hay que resolver están en las causales descritas por la ley, pues hay un ahorro de todo un proceso común de desalojo, ya con esto sería la vía más idónea para resolver un desalojo, sin embargo, en la práctica nos podemos encontrar con terceros y eso ya se vería en sede judicial dejando la ley 30933 de lado.	- Es la vía más idónea - Terceros en sede judicial	- VMI - TSJ

<b>Entrevistado</b>	<b>Pregunta</b>	<b>Respuesta Textual</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Código</b>
<b>Abogado 6</b>	<b>1</b>	Celeridad en la gestión de restitución lo que no incluye el lanzamiento. Ahorro de costos, porque un proceso judicial definitivamente es más costoso ya que el consumidor de servicios legales en el Perú suele cambiar mucho de abogados y en el devenir procesal a veces se presentan nulidades o vicios incluso hasta aplazamiento de audiencias y eso muchas veces incrementa los costos.	- Celeridad y ahorro de costos	- CAC
	<b>2</b>	Actualmente, la usan todos los clientes que reúnen los requisitos como son el estar registrado en SUNARP y a quienes se las he recomendado.	- Bien registrado en SUNARP	- BRS

3	Pasa que en cuanto a derechos fundamentales tenemos el derecho a la propiedad que es de tutela constitucional y el haber simplificado y acelerado la parte de la tramitología para recuperarlos, nos acercamos un poco a una tutela más efectiva y de esa manera resguardamos o materializamos de mejor manera el derecho a la propiedad.	- Tutela el derecho a la propiedad	- TDP
4	Bueno para solicitar el desalojo bajo la ley 30933, solo exigen que el alquiler se haya efectuado bajo el formulario o la Escritura Pública y que obviamente este registrado en SUNARP el predio, ello simplifica mucho, ya no te exige conciliación y cualquier debate sobre la titularidad se reduce a cero. El único tema a debatir será si esta al día en los pagos o si venció el contrato y de acreditarse la falta de pago o el vencimiento el Notario emite el acta respectiva, con ello evito todo un proceso judicial de casi 2 años reduciéndolo a 15 o 20 días. Hasta ahí hemos ahorrado tiempo y solo acudiremos a ejecutar al Poder Judicial si es que no desocupa.	- Predio registrado en Sunarp	-PRS
5	El llamado desalojo express lo único que trae es la cláusula de allanamiento futuro, pero igual debo agotar la conciliación, e igual estoy sujeto a una posible apelación, pasa que como abogado no es del todo confiable dejar en manos del poder judicial estos trámites aun que en el texto se vean plazos interesantes, no veo que sea recomendable redactar un contrato que contenga cláusulas de ambas normas salvo para el tema de la obligación de pago de renta que este impaga señalando que la misma será tramitada bajo la ley 30201 aparte del proceso notarial.	- Cláusula de allanamiento futuro	- CAF
6	No veo concordancia alguna entre ambos dispositivos. El decreto legislativo 1177 está en el marco de incentivo de la inversión privada para viviendas que por lo visto no ha sido “apetecible” para ninguna inmobiliaria o banco, en todo caso podría resultar de aplicación para viviendas de interés social en terrenos que sean adjudicados con tal fin y que el alquiler venta cubra el gasto y la utilidad de la edificación, por lo visto no ha tenido el efecto esperado. Igual su tramitación en la eventualidad de un desalojo es del todo “atrayerente” en cuanto a plazos, pero no olvidemos que en el poder judicial esos plazos nunca se cumplen. En otras	- No hay concordancia con el D.L 1177	- NCD

	palabras, hasta el momento la única ley que me garantiza una restitución rápida es la ley 30933, sin embargo, no olvidemos que al estar en una sociedad guiada por la libre oferta y demanda y el respeto a la contratación privada nada impide que en aras de una justicia expeditiva se puedan hacer uso de otros medios como es el arbitraje.		
<b>7</b>	Yo creo que debemos dividir la actividad notarial de la actividad judicial, pasa que los plazos señalados en la ley 30933 se están cumpliendo, y una vez que el notario entrega las actas certificadas para el lanzamiento y si el ocupante no se ha retirado, volvemos a ingresar a una zona nebulosa de imprecisión de plazos pero definitivamente hemos ahorrado toda la etapa del contradictorio (juicio) y solo asistiremos al lanzamiento que implica el requerimiento de desocupación, la orden de descerraje, el pedido de asistencia policial y la diligencia de lanzamiento.	- Ahorramos la etapa de juicio	- AEJ
<b>8</b>	Si estamos evitando la conciliación, el proceso de desalojo en primera instancia y una eventual apelación pues si hay ahorro.	- Ahorro de tiempo	- AT

Tabla 5: Matriz de triangulación de abogados

Pregunta	PARTICIPANTES						Interpretación de abogados
	Abogado 1	Abogado 2	Abogado 3	Abogado 4	Abogado 5	Abogado 6	
1. ¿Cuáles cree usted que son los beneficios que un propietario tendría al agregar para su protección la ley N°30933 de desalojo con intervención notarial en su contrato de arrendamiento?	- Menos carga notarial - Certeza de celeridad	- Procedimiento fácil - El notario constata	- Cláusula de sometimiento y allanamiento - Recupera en menos tiempo la propiedad	- Constatación de notario - Demora el lanzamiento en sede judicial	- Celeridad en parte notarial	- Celeridad y ahorro de costos	- Celeridad - Constatación de notario - Procedimiento fácil
2. ¿De qué manera considera usted que la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial influye en los contratos de arrendamiento?	- Ataca el problema específico	- Inscripción de contrato en Registros públicos - Cláusulas de sometimiento y allanamiento	- Menos requisitos - Costo beneficio	- Restitución rápida de la propiedad	- Bien inscrito en SUNARP	- Bien registrado en SUNARP	- Cláusula de sometimiento y allanamiento - Bien inscrito en SUNARP - Menos requisitos

<p><b>3. ¿De qué manera la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial protege los derechos fundamentales de los arrendadores y como cumple con las garantías necesarias del debido proceso?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derecho de propiedad</li> <li>- Especialidad de la ley</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cumple con el debido proceso</li> <li>- La ley no está promocionada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien restituido en menor plazo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protege el derecho a la propiedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela el derecho a la propiedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutela el derecho a la propiedad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialidad de la ley</li> <li>- Cumple con el debido proceso</li> <li>- Tutela el derecho a la propiedad</li> </ul>
<p><b>4. ¿Los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo la ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial son más sencillos de cumplir que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial? Fundamente su respuesta.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brevedad y rapidez</li> <li>- Menos requisitos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procedimiento fácil</li> <li>- El notario constata las causales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos fáciles</li> <li>- Mas célere y sencilla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos puntuales y simples</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos específicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Predio registrado en Sunarp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos específicos</li> <li>- Procedimiento fácil</li> </ul>
<p><b>5. ¿Qué opinión le merece la Ley N°30201 de desalojo Express, asimismo cree que esta norma</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien individualizado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ley 30201 es complementaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cláusula de allanamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cláusula de allanamiento futuro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cláusula de allanamiento futuro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cláusula de allanamiento futuro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cláusula de allanamiento futuro</li> </ul>



funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?							- La ley 30201 es complementaria
6. ¿Qué opinión le merece El decreto legislativo N° 1177 que tiene el proceso único de desalojo, asimismo cree que esta norma funciona en concordancia con la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial?	- Cláusula de sometimiento	- El D.L 1177 solo exclusivo para vivienda	- Formalidad de registro	- No la recomiendan	- No guarda concordancia con la ley 30933	- No hay concordancia con el D.L 1177	- El D.L. 1177 solo para viviendas - El D.L. 1177 no guarda concordancia con la ley 30933 - No la recomiendan
7. ¿Cómo calificaría el plazo establecido en la Ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial, refiriéndonos a los días desde la solicitud ante notario hasta la resolución judicial para el	- Plazo ágil y rápido	- Celeridad en los plazos - El D.L.1177 es complementario	- Plazos cortos	- Es célere en instancia notarial	- Plazos cortos - Ahorro de tiempo	- Ahorramos la etapa de juicio	- Célere en instancia notarial - Plazo ágil - Ahorra la etapa de juicio

lanzamiento y en la práctica cómo cree que se cumpla?							
8. ¿Usted considera que La ley N° 30933 de desalojo con intervención notarial es un dispositivo legal que se ejecuta de manera más célere frente a los otros procesos de desalojo? ¿Por qué?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es más célere que otros procesos</li> <li>- Predios específicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ley 30933 es mejor opción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resolución sin efecto suspensivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solo funciona en causales señaladas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es la vía más idónea</li> <li>- Terceros en sede judicial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ahorro de tiempo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es más célere</li> <li>- Solo sirve para las causales señaladas</li> <li>- La ley 30933 es la mejor opción</li> <li>- Terceros en sede judicial</li> </ul>

Tabla 6: Matriz de triangulación de Resultados

OBJETIVO ESPECIFICO	RESULTADO APROXIMATIVO	RESULTADO FINAL
<p><b>Analizar de qué modo la Ley N° 30933 influye en el proceso de desalojo en lima metropolitana</b></p> <p>*Para alcanzar este objetivo se hicieron las preguntas 1,2 y 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celeridad</li> <li>- Constatación de notario</li> <li>- Procedimiento fácil</li> <li>- Cláusula de sometimiento y allanamiento</li> <li>- Bien inscrito en SUNARP</li> <li>- Menos requisitos</li> <li>- Especialidad de la ley</li> <li>- Cumple con el debido proceso</li> <li>- Tutela el derecho a la propiedad</li> </ul>	<p>Los participantes mencionan que la ley 30933 influye de manera positiva, tutela el derecho a la propiedad, los beneficios que trae con los plazos cortos y requisitos procedibilidad puntuales, así como las cláusulas de sometimiento y allanamiento hacen que el proceso del desalojo sea más ágil y célere para los propietarios, siempre y cuando se cumplan los requisitos que la norma indica, ya que al iniciar en una notaría nos ahorramos la parte del juicio y vamos al lanzamiento en sede judicial.</p>
<p><b>De qué forma La ley N° 30933 es la más idónea para recuperar el bien inmueble arrendado</b></p> <p>*Para alcanzar este objetivo se hicieron las preguntas 4, 5 y 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requisitos específicos</li> <li>- Procedimiento fácil</li> <li>- Cláusula de allanamiento futuro</li> <li>- La ley 30201 es complementaria</li> <li>- El D.L. 1177 solo para viviendas</li> <li>- El D.L. 1177 no guarda concordancia con la ley 30933</li> <li>- No la recomiendan</li> </ul>	<p>Los participantes mencionan que la ley 30933 a comparación con la ley 30201 y el D.L. 1177 es la mejor opción, y agregan que la ley que se investiga toma como referencia las anteriores y engloba las mejores cualidades de cada una como la cláusula de allanamiento futuro y el registro en formato o la inscripción del contrato en registros públicos, convirtiéndose en la más idónea para resolver sus causales.</p>
<p><b>Confirmar si se cumple la eficacia la Ley N° 30933 en la celeridad para la restitución del bien inmueble arrendado.</b></p> <p>*Para alcanzar este objetivo se hicieron las preguntas 7 y 8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Célere en instancia notarial</li> <li>- Plazo ágil</li> <li>- Ahorra la etapa de juicio</li> <li>- Es más célere</li> <li>- Solo sirve para las causales señaladas</li> <li>- La ley 30933 es la mejor opción</li> <li>- Terceros en sede judicial</li> </ul>	<p>Los participantes señalan que la ley 30933 es la más célere para la restitución de un bien inmueble, pero nos señalan que este ahorro de tiempo solo es en instancia notarial, ya en sede judicial de lanzamiento el tiempo es incierto por la carga procesal del poder judicial, aunque indican que de igual manera se ahorra dinero y valioso tiempo, además nos hacen la salvedad de que, si hay un tercero con interés o la controversia versa sobre otras causales no contenidas en la ley, pues se resuelve en sede judicial.</p>

RESULTADO GENERAL: La ley 30933 de intervención notarial tiene sus fortalezas y debilidades, comenzando por sus fortalezas, los plazos cortos, los requisitos de procedibilidad puntuales y sus causales específicas y constatadas por el notario lo que hace que el procedimiento en notaria sea más célere ahorrándonos, el juicio en sede judicial y pasar a lanzamiento, esto hace que los propietarios ahorren en tiempo y dinero y en comparación con la ley 30201 de desalojo express donde se inserta la cláusula de allanamiento futuro, pero todo el proceso de desalojo se hace en sede judicial la ley 30933 es una mejor opción aunque según los participantes son complementaria, comparándola con el D.L. 1177 de proceso único de desalojo, pues en la práctica no es muy recomendado por los abogados y que solo resuelve desalojos para vivienda, de esta manera la ley que se investiga sigue siendo mejor opción en cuanto a que es aplicable tanto a locales comerciales como a vivienda y teniendo en cuenta que si el procedimiento ante notario siga sin problemas y llega a lanzamiento este se hace aunque haya una apelación, ya que la norma indica que la resolución es sin efecto suspensivo, pero, por otro lado, tenemos las debilidades, si bien es cierto que el espíritu de la norma es tutelar el derecho a la propiedad y tiene buenos argumentos para hacerlo en la práctica y en el tema del desalojo siendo un problema álgido en nuestra sociedad basta que un tercero con interés real o no se oponga, el notario tendrá que derivar el proceso a instancias judiciales de esta manera la ley perdería su celeridad, englobando todas las ideas descritas la ley 30933 es la más célere para la restitución del bien arrendado esto siempre y cuando no haya tercero con interés real o de mala fe.



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

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

Yo, GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "La idoneidad y celeridad del desalojo con intervención notarial en la restitución del inmueble arrendado Lima metropolitana", cuyo autor es VARGAS CARTAGENA ALAN ALBERTO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 25 de Octubre del 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
GARCIA BECERRA PAUL GUSTAVO <b>DNI:</b> 45729853 <b>ORCID:</b> 0000-0002-7919-3399	Firmado electrónicamente por: PGARCIABE el 31- 10-2022 17:44:44

Código documento Trilce: TRI - 0435875