



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo  
entre el notario y el juez**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

**AUTORA:**

Fonseca Delgado, Anahisa Dazari (ORCID: 0000-0003-3347-7481)

**ASESORES:**

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Mgtr. Palomino Gonzáles, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho civil

LIMA - PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

A Dios, por darme la vida, y estar siempre conmigo guiándome en cada uno de los pasos que doy.

A las personas que son parte de mi recorrido profesional, con todo mi amor, respeto, orgullo y empatía a mi madre Yeni, a mi padre Elias, a mis hermanos, Cesar, Fiorela, Matteo, a mi apoyo incondicional, mi fortaleza y compañero Emerson, a todos que forman parte en mi vida, como abuelos, tíos, primos y amigos, quienes han puesto toda su confianza y anhelos para lograr un objetivo más en mi desarrollo de vida.

## **Agradecimiento**

A Dios, por estar presente en cada día, a todas las personas que formaron y forman parte de mi carrera, a los Maestros que estuvieron enseñándome, que me han visto crecer como persona, y formarme profesionalmente, desde los primeros ciclos hasta la final de esta gran osadía, a los entrevistados que contribuyeron al desarrollo de esta investigación, no obstante, merece un gran reconocimiento a mi madre Yeni, ya que sin sus enseñanzas y su empeño en darme una educación no pudiera estar a un paso de ser una profesional, madre lo estamos logrando, son tus sueños y míos en uno solo. Muchas gracias.

## Índice de contenido

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenido .....	iv
Índice de tablas .....	v
Índice de figuras.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract .....	viii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	6
III. METODOLOGÍA .....	18
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	18
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	19
3.3 Escenario de estudio.....	19
3.4 Participantes .....	20
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	21
3.6 Procedimientos .....	22
3.7 Rigor científico .....	22
3.8 Método de análisis de información.....	23
3.9 Aspectos éticos .....	23
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	23
V. CONCLUSIONES .....	38
VI. RECOMENDACIONES .....	40
REFERENCIAS.....	42
ANEXOS .....	48

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías y subcategorías</i> .....	19
Tabla 2 <i>Participantes</i> .....	20
Tabla 3 <i>Resultados de la categoría 1</i> .....	24
Tabla 4 <i>Resultados de la categoría 2</i> .....	26
Tabla 5 <i>Resultados de la categoría 3</i> .....	28

## Índice de figuras

Figura 1 <i>Nube de palabras</i> .....	30
Figura 2 <i>Red de categorías y subcategorías</i> .....	31

## Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad determinar si al analizar el examen crítico de ley 30933, existe colisión del poder facultativo entre el notario y el juez. Este trabajo se justifica en las diferentes formas de aplicar la norma, basándose en muchos factores, entre ellos la interpretación de los operadores jurídicos, donde la Ley N° 30933 tiene grandes vacíos y muchas de sus regulaciones reflejan ambigüedad, por ello es oportuno una ley aclaratoria que deslinde temas como la oposición al trámite notarial por parte de un tercero y el rol que juega el juez, como la redacción de los mismos contratos de arrendamientos, y la aplicabilidad de cumplir con los requisitos solicitados en la ley. El enfoque de esta investigación es cualitativo, el diseño aplicado es el de teoría Fenomenológica, como instrumento de recolección de datos se empleó la entrevista semiestructurada la cual estuvo conformada por 09 preguntas, la muestra estuvo compuesta por 5 participantes, y para procesar la información se ha utilizado la herramienta computacional del Atlas ti. Como resultado se obtuvo que en las plataformas no existe colisión del poder facultativo entre el notario y el juez, si se ve afectado la competencia como la potestad que tiene el juez dentro de la jurisdicción y no se realiza una adecuada aplicabilidad de la ley en cuanto a la facultad que tiene el notario para determinar el cumplimiento de ejecución de un proceso de desalojo notarial. Se concluyó al analizar la aplicabilidad de la ley que no es existe una colisión del poder facultativo entre un notario y un juez, en cuanto a qué Ley N° 30933, no protege a todos los propietarios por solo el ellos de no cumplir con los requisitos que se solicita en la ley, ya que la informalidad que existe en el Perú es muy expansivo, así mismo dicha competencia del notario no cumple del todo con poner en fin el problema y que no es responsable de realizar el lanzamiento para el desalojo, solo esa potestad posee el juez y es por ello que se debe tener en cuenta los problemas de informalidad y escasez de conocimiento de la ley por parte de los propietarios al realizar un contrato de alquiler por lo que se necesitan una regulación especial.

**Palabras clave:** Potestad, jurisdicción, competencia, colisión, controversia.

## **Abstract**

The purpose of this research work is to determine if, when analyzing the critical examination of law N°30933, there is a collision of the optional power between the notary and the judge. This work is justified in the different ways of applying the norm, based on many factors, including the interpretation of legal operators, where Law N° 30933 has large gaps and many of its regulations reflect ambiguity, therefore a law is appropriate clarification that defines issues such as opposition to the notarial process by a third party and the role played by the judge, such as the drafting of the same lease agreements, and the applicability of complying with the requirements requested in the law. The focus of this research is qualitative, the applied design is that of Phenomenological theory, as a data collection instrument, the semi-structured interview was used, which consisted of 09 questions, the sample was composed of 5 participants, and to process the information, the used the Atlas ti computational tool. As a result, it was obtained that in the platforms if there is a collision of the optional power between the notary and the judge, if the competence is affected such as the power that the judge has within the jurisdiction and there is not an adequate applicability of the law in terms of to the faculty that the notary has to determine compliance with the execution of a notarial eviction process. It was concluded when analyzing the applicability of the law that if there is a collision of the facultative power between a notary and a judge, in that Law N° 30933 does not protect all the owners for only their failure to comply with the requirements that is requested in the law, since the informality that exists in Peru is very expansive, likewise said competence of the notary does not fully comply with putting an end to the problem and that it is not responsible for launching the eviction, only This power has the judge and that is why the problems of informality and lack of knowledge of the law on the part of the owners must be taken into account when making a rental contract, so special regulation is needed, as well as publicity in as to the requirements that the parties must meet to belong to the law.

**Keywords:** Power, jurisdiction, competition, collision, controversy.

## I. INTRODUCCIÓN

En el presente acápite abarque, la aproximación temática en conjunto con la realidad problemática, es importante señalar que en el trabajo de investigación se encontrara el problema general, donde se verifica la viabilidad del mismo junto con los problemas específicos, para posteriormente estipular el objetivo general y los objetivos específico en lo que se basara está correspondiente investigación.

Spetale Grandez (2019) sostuvo que los procesos judiciales en nuestro país son sumamente lentos debido a una serie de factores como la excesiva carga procesal, la falta de recursos, de talento humano y la desidia del Poder Judicial. Asimismo, por el actuar de los abogados que entorpecen y retrasan los procesos con cuanto artificio legal está a su alcance, y debido a la informalidad de los propios ciudadanos, que celebren contratos de arrendamiento verbalmente, o con quien no está facultado legalmente para arrendar, simulan contratos de cesión a título gratuito o simulan una merced conductiva menor a la real para evadir o eludir impuestos, estos factores generan que un proceso de desalojo en el Perú demore más de cuatro años, afectando los derechos de los propietarios la economía del país y beneficiando a los arrendatarios incumplidores.

Santillán Bueno (2019) indicó que por medio de la expedición de la Ley N.º 30933 se sistematiza el proceso específico de expulsión con mediación notarial, mediante una tentativa de proporcionar al propietario el restablecimiento de la propiedad frente a la negativa del arrendatario por conceder, esto cuando los plazos contractuales de estipulación de arrendamiento estén vencidos o exista un incumplimiento de cancelación de deuda. Siendo esta la tercera vez en la cual se ha postulado alguna normativa específica con la finalidad de dar protección a los propietarios de los inquilinos quienes se han negado a entregar la propiedad que han alquilado. Es importante advertir que hasta el momento no ha existido alguna normativa, la cual haya logrado apaciguar de forma rígida y con un resultado eficaz, el arduo proceso legal que ha supuesto efectivamente que el arrendatario puede realizar el desalojo de los inquilinos.

Sin embargo, la Ley 30933 cuenta con una razón fundada, percibida de forma

negativa por los funcionarios especialistas en la materia, especialmente los que han creado en el institucionalismo, el acatamiento de las normas esenciales y la Constitución. Aparentemente, con positivas disposiciones que contribuyan a originar desalojos apresurados y fáciles, siendo elaborados procesos los cuales vulneran diversas cauciones en el ámbito procesal. Por tanto, no ha sido alcanzado el compendio requerido que permita lograr decisiones aceleradas con eficacia, donde se protejan efectivamente al propietario, y se contribuya a invertir en la industria de inmobiliarias. (Peso Cruz, 2017)

Por el contrario, si se ha logrado mediante dicha regulación disminuir los plazos que permitan al propietario obtener un documento expeditivo especial que le ayude a el proceso de desalojar. Pese a que ha sido un progreso en los trámites, no ha sido preponderante, dado que, el avance de este documento el cual ha perseguido restituir la propiedad arrendada han sido aspectos que las normativas se les ha dificultado desarrollar, por tanto, no ha sido encontrado mediante esta normativa la solución eficiente que se quiso lograr. (Santillán Bueno, 2019)

Por otro lado, González Díaz (2018) precisó que solamente se ha podido incentivar los desalojos a través de esta normativa, específicamente si se cuenta con documentos que avalen la arrendación suscrita con establecidas pautas formales. Excluyendo de dicho proceso especial al individuo que ha ocupado un terreno no contando con contratos de alquiler. Igualmente son excluidos del contexto al contrato de alquiler en los que exista un acuerdo para adquirir la propiedad. En relación a los bienes, el reglamento manifiesta que estos procesos incluyen a diversas tipologías de contratación de alquiler, no importando el propósito de este (viviendas, comercios, industrias entre otros), no obstante, sucede cuando la propiedad individualice de forma errada y asigne alguna referencia específica de la localización.

El reglamento traspone la capacidad que permite dar atención a los inconvenientes de expulsión por parte del notario, al parecer el especialista ha considerado que únicamente han sido llamados a desahogar al Poder Judicial los notarios, las ocupaciones notariales no se perciben, el notario da fe de procesos desarrollados, comprueban circunstancias y gestionan procedimientos sin inconvenientes; visiblemente atribuirles la responsabilidad que les permita atender procedimientos opuestos contribuye a desnaturalizar sus funciones, al establecer

pautas diversas que contribuyan a dar solución de forma efectiva los inconvenientes de los inquilinos con morosidad. No ha sido advertida la opción de originar un organismo moderno especializado y destinado a dar solución a dichos inconvenientes de problemas repetitivos en el actual contexto. Trasladar estas funciones a la notaría, no se percibe como resolución del conflicto, porque puede mantenerse en el transcurrir de los días como normativas definitivas por sus evidentes restricciones. (Pasco Ruiz, 2019)

Al analizar la normativa, se ha indicado que el rol del notario ha sido específicamente comprobar la presentación de un par de causales de desocupación establecidas. Dicha normativa ha restringido inclusive los contradictorios, dado que el arrendador específicamente puede negarse en la acreditación prorrogada del contrato con el formalismo requerido, o al presentar el documento que avale su cancelación de la renta, así la advertencia de cumplimiento formal, el notario comprueba estos procesos, luego consigna un documento en el cual ha dejado garantía del proceso incumplido, esta normativa ha arreglado que el notario no avale estos procesos, solamente que compruebe el motivo de expulsión de la propiedad, terminado de esta forma la colaboración del notario, dado que, no cuenta con responsabilidades de desarrollar otras actividades. (Pasco Ruiz, 2019)

Han sido estos los motivos que llevan a la normativa a establecer que el Juez es el único que puede ordenar la expulsión, dado que, teniendo específicamente circular por el Poder Judicial no ha sido logrado restar carga procesal al juez, así como el apresuramiento intentando en la moderna orientación, no sucedería esto, al desplazarse esta problemática a un especialista que, si le pueda dar solución total, circunscribiendo el proceso de desalojo. Es por ello que, tiene que ser trasladado las responsabilidades por dar solución a los inconvenientes del inquilino moroso a un nuevo organismo público, originado por las autoridades gubernamentales, en relación a este tema, teniendo dominio de sujeción, lo cual de una atención célere, predecible y eficaz a estas controversias. (Flores Peña, 2016)

Pese a que se ha conseguido una baja significativa de los lazos que le permiten al propietario obtener un título ejecutivo para llevar a cabo el desalojo, ha sido preciso asistir al Poder Judicial. Desde esa posición la normativa ha regulado procedimientos considerablemente diminutos. No obstante, se considera que aún existen diversas

dudas que han podido obstaculizar la eficiente disposición del legislador, y algunas veces, los lapsos establecidos han sido saludos a la bandera de las autoridades judiciales con la que cuenta el país. En función a lo antes propuesto se considera como problema de investigación el siguiente: ¿Analizar el examen crítico de ley 30933 si existe colisión del poder facultativo entre el notario y el juez? Seguidamente, como problemas específicos los siguientes: PE1: ¿Cuál es la potestad que tiene el notario para resolver controversias definitivas e intersubjetivas?, PE 2: ¿Cuál es la facultad que tiene el notario en resolver controversias dentro de su jurisdicción? y PE 3: ¿Cuál es plazo y modo que tiene el notario para resolver controversias dentro de su competencia?

La presente investigación se justificó teóricamente debido a Arévalo Pérez (2018) precisó que las leyes nacen para ser aplicadas, sin embargo, la forma de aplicarlas está condicionada por muchos factores, entre ellos la interpretación de los operadores jurídicos. La Ley N° 30933 tiene algunos vacíos y algunas de sus regulaciones resultan ambiguas, por ello es pertinente una ley aclaratoria que deslinde temas sensibles como la oposición al trámite notarial por parte de un tercero y el rol que juega el juez en este caso. De ahí Becerra Castro (2019) siendo esta una norma positiva cuyo objetivo es claro, para su debida aplicación no solo se requiere una norma aclaratoria por parte del poder legislativo; dependerá de los arrendadores hacer buenos contratos conforme a la ley, y también de los notarios y jueces, quienes cada uno dentro de su ámbito funcional deberán dar sentido a este nuevo esfuerzo del Estado por propiciar el arrendamiento con seguridad jurídica.

Se justifica de forma práctica teniendo en cuenta; Acosta Hidalgo (2018) señaló que la ley ha creado un nuevo asunto no contencioso a cargo de los notarios, constituyendo un esfuerzo plausible del estado por mitigar la frustración de los arrendadores que ven prolongados en exceso los procesos para desalojar, la dación de la norma no implica la obligatoriedad de someterse a sus alcances; es decir que, a pesar de su vigencia, quienes celebren un contrato de arrendamiento, pueden hacerlo como tradicionalmente lo han efectuado con la finalidad de obtener un simple contrato con firmas certificadas; suficiente para tener por constituida la relación contractual con las obligaciones entre las partes, sin embargo, no podrá el arrendador gozar de las facilidades que otorga la norma. También Fasanando Rios (2017) manifestó que la

investigación realizada es de tipo práctico porque ayuda a resolver propone estrategias a un problema latente y existente permitiéndonos proponer estrategias, formas o planes para su solución.

Como también en la justificación metodológica: Callampa Lapzo (2018) se justificó debido a que se ciñe a las normas y procedimientos que rigen la investigación cualitativa, en consecuencia, considerando el procedimiento metodológico correspondientes que conlleven al análisis de la Ley 30933 y de la posible existencia de una colisión del poder facultativo entre el notario y el juez, categorizando la variable, para un mejor análisis obteniendo resultados fiables en base a la revisión de diversos documentos jurídicos como legislación nacional. Asimismo, Hernández et al. (2014) manifestaron que la investigación de enfoque cualitativo ayuda a resolver, ofrecer una explicación y propone estrategias a un problema de la investigación y existente permitiéndonos proponer estrategias, formas o planes para su solución a su vez enumerar razones que ayuden a abordar el camino a la investigación dando beneficios y utilidades del estudio.

El objetivo general de este trabajo de investigación fue: Analizar un examen crítico de la Ley 30933 y verificar si existe colisión del poder facultativo entre el notario y el juez. Como también los objetivos específicos fueron los siguientes: OE1: Identificar la potestad que tiene el notario en resolver controversias definitivas o intersubjetivas, OE 2: Demostrar si el notario tiene la facultad de resolver controversias definitivas o intersubjetivas dentro de su jurisdicción y OE 3: Determinar el plazo y modo que tiene el notario para resolver controversias dentro de su competencia.

## II. MARCO TEÓRICO

En el capítulo presente se dará a conocer los diversos estudios previos respecto a los antecedentes nacionales e internacionales desde diferentes enfoques, el cual fue encauzado el nivel y la importancia social en las diversas y diferentes similitudes que se ven originadas en la problemática del proyecto de investigación, de los antecedentes propuestos verificaremos mediante los objetivos, la metodología, conclusiones y las recomendaciones para la indagación así mismo para las futuras y nuevas investigaciones que se llevarán a cabo respecto a esta materia.

Entre las investigaciones a nivel nacional e internacionales destacan las de: Espinal (2019) tuvo como investigación establecer la insuficiencia procesal de la competencia que tiene los respectivos juzgados de paz letrados en las presunciones de desalojo de ocupantes que son precarios, Lima 2019, planteando una reforma del artículo presente 547 CPC. Siendo una investigación cuantitativa y descriptiva-transversal, como muestra tomó a ocho sentencias. Concluyó la existencia de la escasez de los procesos de la competitividad que presenta las Salas de Paz Letrados en las pretensiones de expulsiones por los diversos ocupantes precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia, al asociar los productos totales de las variables, la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en las Cortes de Paz Letrados con relación a las atribuciones de los desalojos.

Cajusol (2018) indicó en su investigación como finalidad aclarar que los procedimientos de desalojos regularizados en nuestra orden judicial y la eficiente defensa de las facultades de los arrendadores en el supuesto que devengan en precarios, teniendo como investigación tipo explicativa, descriptiva y a su vez exploratoria, su diseño, teoría Fundamentada, concluyó que los procedimientos de desalojos regularizados en el código respectivo de procesal civil de 1993, la Ley N° 30201 y con el Decreto Legislativo N° 1177 negativamente contestan la eficiente defensa de la facultad del arrendador, la precariedad de los arrendatarios y el inconveniente de recobrar el bien en un periodo razonable o diligente produce incertidumbre judicial, agrandando la carga procesal, las falta de pagos y terminación de contratos no originarán llegar a que un magistrado tenga conocimiento, aparte de que no revisten de superior conflicto, operando con plena facultad.

Bardales (2019) el objetivo fue establecer si hay fundamentos fácticos y judiciales para extender de forma legislativa las potestades notariales de los jueces de paz con la finalidad de que puedan participar en el traspaso de bienes inmuebles y muebles, teniendo como investigación tipo explicativa, descriptiva y a su vez exploratoria, concluyó que hay fundamentos fácticos y judiciales para extender de forma legislativa las potestades notariales de los jueces de paz con la finalidad de que puedan participar en el traspaso de bienes inmuebles y muebles, los que son el defecto de la legislación N° 29824, se aseguraría el tráfico e independencia contractual, el acceso a la justicia de los individuos que viven en sectores agrarios, los jueces de paz representan la unión entre la estructura ordinaria y consuetudinaria, el contexto agrario existe un superior de nivel de aceptabilidad hacia los jueces de paz.

Chávez (2019) infirió que el estudio es establecer cuál es el problema actual de los procedimientos de desalojos express y determinar cuál ha sido su funcionabilidad de realización de los procedimientos de desalojos en el Distrito Judicial del Cusco. Aplicó el procedimiento de investigación cualitativa con tipo exploratorio de carácter descriptivo concluyendo que mediante el nivel de nación hay un menester de un mercado de inmueble de alquiler, motivo por el cual se recurre a la realización de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles ya sea para domicilios como para actividades de comercio, recomendó, que los propietarios que quieren arrendar su inmueble precisan de una herramienta que le posibilite valorar los precedentes y los historiales de cumplimiento de los posibles inquilinos, esta circunstancia produce un elevado nivel de peligro al momento de arrendar, les toque unos inquilinos que comienzan a no cumplir con los pagos puntuales de sus obligaciones.

Santamaría (2015) estableció como objetivo definir como el incumplimiento del ordenamiento jurídico de desahucio generar problemas judiciales en los lanzamientos o desocupaciones, aplicó el método de investigación cualitativa de tipo exploratorio, concluyó procedimientos de consumación del contrato de alquileres no sean solucionados con velocidad, es la inexistencia de una evidente tipificación en la legislación de inquilinatos, en la cual figure el periodo apropiado con la finalidad de que se pueda proceder con el lanzamiento o desocupación, como lo evidencia la interrogante siete en un porcentaje 87%. basándose en las disposiciones lícitas para comprobar que la carencia de esta para los lanzamientos o desocupaciones genera

una afectación a los patrimonios de los arrendadores.

Zúñiga (2018) tuvo en la investigación como objeto fue examinar los efectos jurídicos que generan los dos acontecimientos de facultades constituyente de inquilinato para el notariado de dependencia ecuatoriana, que consienta tener en cuenta y solucionar de una modo claro, destreza y efectiva los distintos vacíos legales, el método aplicado en la investigación es cualitativa de tipo descriptivo, se concluye que la existente manera de llegar a inscribir los contratos de arrendamiento por la vía notarial, no admite atestiguar la comparecencia de los involucrados del que forman en el contrato mediante el biométrico de la página que existe en el Registro Civil, advirtiéndole que no está definido claramente la finalidad del proceso de inscripción de los contratos de arrendamiento en las notarías pudiendo afinar su procedimiento y regular el archivo, impidiendo a los principios la seguridad jurídica, como la economía procesal que es establecida en la legislación peruana.

Lascano (2017) asumió como finalidad elaborar un documento de análisis crítico jurídico que evidencie cómo la facultad del notario de solemnizar el desahucio en arrendamiento, vulnera el debido proceso y los derechos del arrendatario, su investigación tipo explicativa, descriptiva, con diseño de teoría fundamentada, concluyó que las atribuciones exclusivas otorgadas a los notarios, en especial con el desahucio por traspaso de dominio, están limitadas porque existe vacíos pues no presenta excepciones alguna y no cumple con el plazo determinado, recomendando que los notarios al efectuar con lo aclarado por el artículo 18 suscrito 35, recibiendo dicha solicitud del nuevo dueño, al realizar la notificación al inquilino, la razón de haber realizado dicha diligencia; al tener esta atribución por parte de los notarios, se vulnera los derechos del inquilino del bien arrendado, dando así una sola parte por terminado el contrato de arredramiento.

González (2007) explicó que, la teoría subjetiva, en la propiedad tiene 2 componentes, el corpus, que es el contacto físico con el animus y la cosa, que es la pretensión de orientarse como propietario. La teoría subjetiva aclara el carácter de la posesión derivada en los derechos romanos como una singularidad, puesto que, bajo el reglamento general implantada por la voluntad del titular, no sería sino una suposición de tenencia o detentación; esta particularidad es aclarada por esta teoría como una fortuna de propiedad especial o sui generis, en la cual, sin embargo, el

detentador considera en otro la facultad dominical, es aprobada y defendida como propiedad para cualquier efecto.

Ihering (1892) expuso la teoría objetiva, es la posesión es una facultad, que tiene el objeto directo de las cosas, y no se necesita animus, porque no existen las facultades para ejecutar la idea de la voluntad abstracta, en otras palabras, solamente se necesita corpus. La propiedad tiene que puntualizar de acuerdo con su utilidad práctica, en otras palabras, para qué es regularizada por el derecho, contestando de modo convincente al manifestar que es, en consecuencia, el beneficio de la propiedad lo cual define la defensa posesoria y con esta el concepto de la propiedad; allí donde las razones prácticas hacen conceder la primera, los jurisconsultos tienen que denominar posesión el estado de las cosas.

Los Miembros del Poder Ejecutivo (2018) presentó ante el Congreso el proyecto de ley N° 3663, que fue admitido por el Congreso de la República un 10 de marzo de 2019 con los 77 votos a favor, promulgado por el Ejecutivo el 23 de abril de 2019 y mediante el estatuto 30933, norma que reglamenta el procedimiento especial de desalojo con la participación notarial. La norma 30933 la cual reglamenta el proceso específico de expulsión con interposición de la notaría ha superado par de decisiones.

Los Miembros del Poder Ejecutivo (2018) promulgaron el Proyecto de Ley 3312/2018 donde se había propuesto la desocupación certificada en el inmueble que ocupaba el arrendatario o subarrendatario con mora, así como los que cuentan con contratos vencidos. El Propósito de Ley 3643/2018 el cual propuso determinar un organismo específico con facultades de autorizar los procesos expeditivos de restablecimiento de la propiedad al propietario; adicionalmente el desarrollo se establecería en inmuebles con alquileres mensuales iguales o mayores a media UIT o el cual su valor como propiedad esté equivalente a 40 UIT o mayor que ello; a través del acuerdo de que las partes; tanto el propietario como el inquilino, sean sometidos a una desocupación consensuada.

De acuerdo a Spetale (como se citó en Los Miembros del Poder Ejecutivo (2018) señalaron que la competencia; el notario de la localidad en la que esté localizada la propiedad es competente para constatar la causa para desalojar (término de lapsos de los contratos o infracción en la cancelación de los servicios, art. 7). Hacemos notar que la norma no otorga al notario la facultad de resolver una

controversia, sino que limita su actuación a constatar la existencia o no de las causales. Al respecto, Ninamancco (2018) sostuvo que en caso de presentarse una oposición el asunto se vuelve litigante no relacionándose a través del notario, pues el notario no resuelve conflictos al no existir jurisdicción notarial, acorde al apartado 139 cortado 1 de la carta magna.

Efectivamente, dicho artículo reglamenta el mecanismo y exclusividad de las funciones jurisdiccionales que han sido responsabilidad del Poder Judicial y excepcionalmente del fuero militar y del arbitral. Actualmente no existe una jurisdicción notarial pero nada obsta que en el futuro pueda crearse una jurisdicción notarial y transferirse determinadas competencias al notariado, más aun considerando la crisis del sistema judicial y arbitral, y teniendo en cuenta que la capacidad de la notaría en procesos no contenciosos, que en su momento generó enérgicas críticas y fue censurada por anticonstitucional, hoy día constituye una experiencia peruana exitosa que está siendo copiada por diversos países. (Spetale, 2019)

Linares (2018) comentó sobre la Ley 30933 no ha facultado al notario a solucionar la controversia, es más, resolver una controversia con relevancia jurídica implica realizar el análisis de una disputa de posiciones fácticas y jurídicas divergentes, procediendo a valorar la respectiva tasación de los medios probatorios que generen convicción sobre una u otra posición, emplear los derechos correspondientes al procedimiento, pese a que este no se invoque por las partes, y finalmente la emisión de una sentencia que ponga fin a la controversia.

En el caso del desalojo notarial, el notario no valora medios probatorios, se limita a constatar si existe una ampliación de los lapsos de la contratación o cancelación de la renta para ello el notario sólo puede considerar la renovación del plazo del contrato la certificación de cancelación de la renta en una cuenta bancaria adherida dentro del contrato, el notario no emite una sentencia sino un acta no contenciosa, documentos que son diferentes en estructura y en esencia. Por todo lo mencionado, el notario propiamente no resuelve ni valora medios de prueba, no resuelve una controversia jurídica, sino que su actuación está limitada a constatar. (Mc Gregor, 2019)

Contribuye a esta opinión el hecho de que las partes se han sometido voluntaria y expresamente al régimen regulado por la Ley 30933 y todas sus disposiciones, entre

ellas el arrendador queda facultado solo a solicitar el desalojo cuando se venzan los lapsos o ausencia de cancelación de la renta, no viabiliza la posibilidad de sustentar otra causal. De igual manera, el arrendatario sólo puede oponerse sustentando la renovación del plazo, el pago de la renta, o el incumplimiento de las formalidades (art.8.3). Entonces, una oposición sustentada por el arrendatario en otra causal no es válida, no podrá ser admitida en el procedimiento notarial, valorada, ni resuelta, simplemente será descartada de plano. (Spetale, 2019)

Romero (2018) refirió que, este tipo de contrato es voluntario, donde la duración puede verificarse en este documento y en el contrato ambos interesados acordaron en la cuenta en la que se cancelara el alquiler. Si el notario comprueba que no existen abonos, desarrolla un memorándum manifestando el cumplimiento de dicho acuerdo. La ley ha señalado que existen impedimentos válidos, al existir un aplazamiento del contrato o por el contrario al acreditarse la deuda que ha expresado el propietario que no ha sido realizada. Por tanto, no existen válidas oposiciones.

Mc Gregor (2019) argumento lo siguiente, ¿Y qué ocurriría si un tercero que no ha sido parte en la relación jurídica contractual formula oposición? Pues la ley no regula ese supuesto (ni lo acepta ni lo prohíbe). Para llenar dicho vacío legal debemos aplicar supletoriamente la Ley de competitividad notarial en cuestiones no contenciosos N° 26662, cuyo artículo 6 faculta a presentar oposición a alguno de los “interesados”. No se trata de cualquier persona, sino de aquella que reúna estas pautas, como el provecho, que puede ser financiero o moral, así también la legitimidad, pertenecer a la relación jurídica contractual -arrendamiento. Entonces el impedimento formulado por terceros individuos sin interés y legalidad resulta inaceptable de plano. Respecto a la competencia del Juez parece no haber discordia, siendo justo para decretar y ejecutar el lanzamiento así el Magistrado de Paz Letrado del distrito en el cual se sitúa el predio.

Casujol (2018) señaló que el proceso de desalojo se encuentra reglamentado según la cuantía tramitándose en “vía sumarísima”, lo que deriva un desenlace en su contexto expedito y una decisión terminante en un período sensato. En relación a los arrendamientos, con la finalidad de establecer devoluciones vertiginosas de la propiedad arrendada, los miembros promulgaron, subsiguientemente con el Código Procesal de 1993, pautas conforme la norma N° 30201, las mismas que no pueden

conseguir el objetivo. Así pues, a nivel nacional coexisten tres regulaciones que norman los procedimientos de desalojo, no obstante, hasta el momento estas no han alcanzado proteger efectivamente al derecho legítimo del arrendador.

Mejorada (2018) expresó que el desalojo, es un proceso corto al menos en teoría, el proceso de desalojo consiste en que el juez verifica de forma concisa los derechos de la persona que demanda, la cual ha reclamado que se le sea entregado una propiedad, así como las condiciones de la persona demandada, en el cual es atribuido el no contar con beneficios de estar en esa propiedad. De manera que, en el Perú el desalojo procede en dos situaciones precisas: Propietario contra invasor y Arrendador contra arrendatario, proceso originalmente de naturaleza apremiante, breve, donde básicamente no hay mucho que probar más que era analizar propietario que tiene un título inscrito contra demandado que no tiene título.

La razón de ser es restituir el uso del bien en conflicto y de ser necesario aplicar la ejecución forzada mediante la fuerza pública por mandato de la autoridad competente ante la actitud contumaz de quien no le asiste derecho alguno de permanencia en el bien. El desalojo va siempre vinculado con el precario, el dictamen de desalojo es ejecutado mediante la expulsión, siendo este el acto, lográndose con el apoyo del oficial y los eventuales auxilios de las fuerzas públicas, siendo importante el desalojo de la propiedad por el ocupante y acompañantes. (Palacio, 1994)

Morosos (2014) infiere que, el desalojo express o rápido, la Ley sobre Registros de Deudores Judiciales norma la expulsión exprés o acelerada, no obstante, solamente ha aplicado solamente a contratos de alquiler de propiedades, en la cual el propietario ha acordado un requisito de inspección en futuras expulsiones. Así mismo los desalojos pueden ser demandados anteriormente a los vencimientos de los plazos para restablecer la propiedad. No obstante, al ser amparada esta demanda, los desalojos, pueden ser llevados a cabo 6 días después del cumplimiento de los lapsos de tiempo. (Código civil [CC], art.594, Perú).

En el tercer párrafo modificado del referente artículo determina la estipulación de inspección a futuro que a su vez ha previsto la normativa de expulsión exprés. El demandado, en su condición de poseedor mediato, en su derecho a la defensa podrá objetar o hacer oposición a esta petición del individuo que demanda o dueño de la

propiedad, y estableciéndose de esta forma, puede ser gestado diversas controversias que deberían ser dilucidadas por las vías judiciales en espera de resultados definitivos. (Acosta, 2019)

Monroy (1996) manifestó que la función jurisdiccional o jurisdicción, es el dominio y el compromiso del Estado, dispuesto para poder solucionar problemas de haberes con caracteres intersubjetivos, inspeccionar las conductas antisociales igualmente la constitucionalidad regulada, de manera exclusiva y a su vez definitiva, mediante los sistemas especiales que emplean el derecho frente a casos concretos, manejando su autoridad donde sus disposiciones se efectúen de carácter inevitable, e iniciando una sociedad con paz nacional con justicia, queda claro que la jurisdicción es la potestad que posee el estado para disponer justicia mediante el órgano del Poder Judicial amparada conforme a la carta magna mediante el enunciado 139 da la exclusividad del Poder Judicial, también de los árbitros y otros órganos, quiere decir, sólo este órgano puede solucionar controversias de problemas de intereses interviniendo sentencias que poseen carácter definitivo.

Avendaño (2019) señaló que el notario ejerce jurisdicción no porque lo único que concibe es dar cuenta o constatar que no o si se ha realizado la correcta interpretación a la ley, los documentos respectivos de las dos causales. el notario no soluciona un problema de intereses, sino que absolutamente da la constancia de la acreditado, donde el contrato si se ha renovado o también que el arrendatario no está al cumpliendo con pago y que como afectación de ello se ha podido resolver el contrato para producirse el desalojo, y es así que nada pudiera afectar la función que realiza el magistrado.

Cavani (2019) manifestó que la jurisdicción es una función del poder público, que resuelven conflictos jurídicos mediante una decisión con calidad de irrevisable y solo algunos órganos estatales específicos pueden ejercer este poder. Los notarios, por su naturaleza, son funcionarios que dan fe de los actos celebrados y solicitan del consentimiento unánime de los involucrados, art. 6, LAC, implicando que no resuelve ningún tipo de conflicto donde siempre hay intereses contrapuestos, sino que tampoco poseen poder análogo al jurisdiccional y es así es simplemente porque la Constitución no le otorga tal poder.

Cavani (2019) señaló de un proceso frente un notario que luego dé paso a una

vía de ejecutiva judicial La refutación es rotundamente negativa, por ser inconstitucional porque le pretende atribuir al notario una función reservada a otros órganos la ley señala que el juez de paz letrado califica el expediente, *rectius*, la decisión del notario lo que se entiende que el juez debe analizar lo que el notario hizo, incluso, velar por la legalidad del procedimiento. por ejemplo, verificar si es que la notificación se hizo adecuadamente o revisar la legitimación de las partes producto del contrato de arrendamiento. Así que de arranque existe una duplicidad de funciones sin ninguna justificación económica ni práctica, es decir el juez hará lo mismo que el notario.

Vásquez (2018) mencionó que al no haber controversia con la acción jurisdiccional se circunscribe a que el magistrado solo autentifique, certifique un acto, un hecho o un negocio jurídico; por ejemplo la inscripción tardía de un nacido, al no existir conflicto el magistrado sólo resolverá conflictos, resolviendo peticiones dirigidas bajo su mando, donde claramente el que interviene no debe ser una parte será más bien un peticionario implicando que tal evento podría ser resuelto no por un juez necesariamente sino por cualquier otro organismo de potestad para otorgar respuesta a los actos, como sería los notarios, ya que no existe controversia entre las partes.

El Notario, primordialmente es un servidor de carácter público, siendo un conocedor de derecho, su requisito indefectible para aplica la función, siendo la principal labor dar la fe pública ante los diverso documentos, su diferencia entre el notario y el juez radica en que el primero no puede administrar justicia, por ende, las competencias notariales se limitan a casos de jurisdicción voluntaria en donde el conflicto es inexistente, las facultades tomadas por los notarios descongestionan la carga procesal que a diario los jueces deben saber, permitiendo optimizar el sistema de justicia, para obtener la celeridad en el despacho de las causas.( Machicado, 2016)

Un proceso por desalojo notarial, es una nueva alternativa que se va realizar en proporción con la notaría que corresponda al predio. Es decir, la única función del notario es recepcionar todos los medios probatorios para poder mandar el expediente al juzgado y el juez tendrá que realizar el lanzamiento para la restitución de la misma. En consecuencia, el Proceso de Desalojo Notarial, fue publicado en abril del año 2019, mediante este ha normado los procesos de expulsión con apoyo de la Notaría. Siguiendo esta secuencia los notarios serán competentes dentro de la localidad en la

que se encuentre el bien arrendado lo cual tendrán competencia para que realicen la constatación del desalojo; después se pasará al juez de paz letrado del distrito correspondiente para su ejecución. (Acosta, 2019)

El desalojo se ejecutará a los arrendatarios o contra poseedores inmediatos de manera general que el propietario, arrendador, también el administrador o los que han considerado contar con derechos a que se le restituya un buen inmueble puede acceder a un notario público para que ejerza su derecho. En consecuencia, se entiende que puede solicitarlo hasta un poseedor, usufructuario contra cualquier persona que le haya accedido el uso, habitación y superficie, hasta se puede incluir al comodatario. Es por ello, que la ley debe ser clara en cuanto a ello ya que solo debe pedir la restitución del bien inmueble el propietario del bien, siempre y cuando se demuestre que el propietario es legítimo o como también la persona que tenga un poder inscrito en registros públicos. (Pasco, 2019)

La ley solo especifica al arrendatario y al contrato de arrendamiento más no a otros poseedores de manera general como lo determina en su artículo dos, al crear esta ley no genera eficacia al proceso de desalojo, porque los documentos serán emitidos al juez y él es el único que tiene potestad de hacer el lanzamiento, de acuerdo al artículo 07 inciso A, qué sucedería con las personas que no han realizado el formulario del FUA, o Inscritos en Escritura Pública Muchos ciudadanos no saben de estas normas que se encuentran concadenas, es decir, están de la mano para su ejecución, es por ello que se debió estipular cuáles serían las consecuencias para las personas que no generan este requisito. Su principal opción sería ir mediante un proceso de desalojo vía judicial de manera directa, pero como poseedor del bien quien no se quiere retirar por la terminación del contrato. (Pasco, 2019)

la intervención notarial adecuadamente señalada, al contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) o en una escritura pública, dicho contrato de arrendamiento puede estar consignado a vivienda, comercio, industria como otros. Cualquier modificación debe cumplir la exactitud del contrato primigenio, tal cual lo establece el FUA o escritura pública, como sea el caso, conteniendo dos cláusulas obligatorias, el allanamiento a futuro como el sometimiento expreso conforme lo determinado en la Ley Notarial, allanamiento futuro consiste en la admisión del arrendatario para restituir

el bien en caso del vencimiento del plazo del contrato o en el supuesto que se resuelva por falta del incumplimiento de efectuar el dinero de la renta. (Fernández, 2018)

El sometimiento expreso significa que el arrendatario accede que el notario constate el vencimiento del plazo del contrato o su resolución por falta de cancelar la renta, y que el magistrado de paz letrado ordene y ejecute el desalojo, se debe considerar que el contrato se precise el número de la cuenta del arrendador dentro del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la SBS, para que el arrendatario pueda abonar la renta, frente al vencimiento del plazo del contrato o la falta del pago de la renta como lo estipula el contrato, debe tener la solicitud escrita el FUA o la escritura pública, a su vez la carta notarial que el propietario debe estar dirigido previamente al arrendatario requiriendo la restitución de la propiedad por los dos supuestos. (Avedaño, 2019)

El arrendatario recibida la solicitud de desalojo tiene máximo de cinco días hábiles para que atestigua que el contrato no ha vencido o que está al día en el pago de la renta, pasando a constatar si se ha producido el vencimiento del contrato o si se ha quebrantado con la cancelación de la renta y, de ser el caso, extiende un acta no contenciosa expresando los hechos, expresando el origen del desalojo, la cual formaliza en el registro notarial de asuntos no contenciosos, dicha acta no contenciosa compone un título ejecutivo especial a efectos dando inicio con el lanzamiento. (Pérez, 2019)

Finalizada la etapa notarial, se da inicio con el juez de paz letrado solicitando el lanzamiento, admitido la solicitud se obtiene un plazo de tres días hábiles donde el magistrado verifica los requisitos de la solicitud pasando a emitir la resolución que disponiendo el lanzamiento contra quien se encuentre en el inmueble, así mismo la orden de aplicar el descerraje, dicha resolución es impugnabile sin efecto suspensivo, quiere decir, sin perjuicio de la apelación, el lanzamiento se ejecuta en forma inmediata, para realizar el lanzamiento, el juez oficia a la P.N.P, para que, en un plazo máximo de dos días hábiles, bajo responsabilidad, preste asistencia y garantías, consumado el desalojo, el interesado puede solicitar el pago de costas y costos del proceso, por ende los servicios notariales derivados del desalojo, el procedimiento judicial no es un juicio debidamente dicho, por lo que juez simplemente ejecuta el título ejecutivo especial emitido por el notario, dicha resolución del juez que ordena el

lanzamiento no es una sentencia, es así que no hay, cosa juzgada. (Avendaño, 2019)

Derecho de Propiedad, pues es precisamente este derecho constitucional, fundamental y humano lo que se necesita para desalojar a un inquilino moroso, está estipulado en la carta magna en su apartado 2 separado 76, el derecho de una propiedad es una de los orígenes más importantes de la legislación peruana, es la potestad del poder legal que tiene una persona para que pueda gozar, disponer y usar sobre una determinada propiedad, sin afectar de manera directa o indirecta los derechos de los demás ni mucho menos sobre imponer o pasar los límites que establece la ley, es por ello, que todos los individuos han contado con los derechos a las propiedades, así como las herencias, la carta magna tiene como derecho fundamental el de propiedad, que resulta ser un derecho real de excelencia, que viene ser el derecho a la cosa. (Acosta, 2019)

Visnyk (2018) señaló que mediante la carta magna en su apartado 70 manifiesta que ninguna persona puede tener restricción de su propiedad, a menos que sea por realizarle de seguridad nacional o pública, es por ello que la propiedad es el poder jurídico que se tiene para poder usar, disponer, disfrutar y reivindicar un bien. De tal forma que nadie puede expropiarse de tu casa sin ningún mandato judicial, o por necesidad de pública en base a la expropiación, el derecho de propiedad se forma de manera exclusiva dentro de las fronteras que determine la ciencia jurídica, mientras que en los estados de la Unión Europea los derechos de propiedad se determinan principalmente a través de la lente de las teorías económicas.

### **III. METODOLOGÍA**

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

##### **3.1.1 Tipo de investigación**

El estudio del presente trabajo de investigación es de tipo básica, es así, Palomino (2019) Manifestó en referencia al tipo de estudio Básico engloba dicha investigación relativa cuyo propósito es dar el interés y el alcance de la información respecto al estudio que se realizará utilizando el respectivo instrumento a virtud de la relación que existe en el diseño.

Hernández y Baptista (2014) mencionaron que la investigación básica también denominada pura o fundamental ya que se va explorar nuevas teorías y transformar las que ya existen, tiene como finalidad brindar los fundamentos conceptuales y teóricos al problema, asimismo de acuerdo con los especialistas de CONCYTEC (2020), definieron a la investigación básica como, encaminado a un conocimiento más completo mediante la comprensión de los diversos aspectos fundamentales de los fenómenos, de los hechos o relaciones que se establecen.

##### **3.1.2 Diseño de Investigación**

El diseño de la presente investigación es de la teoría Fenomenológica Hermenéutica, por ello; Hernández y Mendoza (2018) indicaron que esta investigación comprende la fenomenología hermenéutica, ya que se enfoca en la interpretación de la experiencia de la persona y el contexto de la vida. No se ciñe a reglas específicas, pero considera que es producto de un trabajo de interacción con las actividades de indagación mediante, la concepción de un fenómeno, analizar y entender el problema, exteriorizar categorías y la esencia del fenómeno, describirlo e interpretarlo. Asimismo, para el especialista Husserl (2018), es un paradigma que pretende exponer la naturaleza de las cosas, la esencia y la veracidad de los fenómenos. El objetivo que apremia es la comprensión de la experiencia vivida; esta comprensión, fomenta la conciencia y los significados en torno del fenómeno. Para realizar una investigación bajo este enfoque, es preciso conocer la concepción y los principios de la fenomenología, así como el método para tocarse con un estudio y mecanismos para la búsqueda de significados.

### 3.2 Categorías y subcategorías

**Tabla 1**

*Matriz de Categorización*

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2
1	Competencias notariales	Constancia de causales en cláusulas de allanamiento	Acta notarial del mérito ejecutivo	Potestad del notario
	Avedaño (2019)	Santillán (2019)	Callampa (2018)	Avedaño (2019)
2	Resolución de controversias	Solicitud de lanzamiento	Derivación al juez de paz letrado	Intervención en el proceso de desalojo
	Pasco (2018)	Flores (2019)	Cajuasol (2018)	Pérez (2018)
3	Plazo y procedimiento de resolución de controversias	Requisitos de solicitud	Plazo en días hábiles	Causales para el desalojo con intervención del notario
	Los congresistas de la república (2019)	Gonzales (2019)	Los congresistas de la república (2019)	Linares (2018)

### 3.3 Escenario de estudio

La presente investigación está contenida dentro la línea de investigación del derecho civil, del derecho notarial y del derecho constitucional, entes encargados de regular en la sociedad la existencia individual, al considerar los ciudadanos como parte de una formación de carácter social amplia y compleja.

Las relaciones de los individuos por sus derechos y de sus acercamientos familiares con su patrimonio y la sucesión del mismo cuando la persona fallece, son veladas por el estado de derecho mediante el derecho civil y el derecho constitucional. Y particularmente el derecho con intervención notarial, específicamente del derecho civil que consiste en regular las distintos actos registrales y de contratos, por ello que presentan diversas especialistas como personas naturales para el análisis del presente proyecto, los mismos que se encuentran en el poder judicial de la provincia de Huallaga y de Lima centro, así también se recurrirá a diversas notarías del departamento de San Martín, como así mismo a estudios jurídicos de materia civil y

constitucional, por último a personas naturales que hayan participado en conflictos jurisdiccionales respecto a la problemática presentada.

### 3.4 Participantes

Los participantes que se efectuarán en la presente investigación, se acogerán a varios contextos, programas, autores y espacios, la misma que se realizará con las opiniones de diversos especialistas en la línea de indagación por el respectivo derecho civil, derecho constitucional y asimismo del derecho notarial, a fin de poder formalizar los resultados beneficiosos en los objetivos presentados en el proyecto de investigación basada a una respectiva información acopiada por medio de herramientas planteadas pero sobre todo con los conocimientos dados por los participantes. (Quezada, 2015)

**Tabla 2**

*Participantes*

<b>Nombre</b>	<b>Grado</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Lugar de trabajo</b>
Bermúdez Tapia Manuel	Abogado	Derecho Civil – Derecho Comercial	Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Torrejón Poemape Ricardo Gustavo	Abogado	Derecho Civil – Derecho Constitucional	Cortes Superior de Justicia del Callao
Melgarje Sucasaca Fernando	Abogado	Derecho Civil – Derecho Comercial	Estudio Melgarje Abogados SAC
González Carrasco Linda Eva Angela	Juez	Derecho Civil – Derecho Laboral -Derecho Penal	Corte Superior de Justicia del Callao Cuarto Juzgado Laboral
Araujo Dueñas Patricia Graciela	Abogada	Derecho Civil – Derecho Laboral – Derecho Notarial	Secretaria de mesa de parte en la Notaria Ruiz Secretaria judicial

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

#### **3.5.1 Técnicas**

Guzmán y López (2018) manifestaron sobre la técnica de bola de nieve que es una técnica no probabilística, la cual se utiliza para calcular características en aquellas poblaciones que no conserven un marco muestral, que son distinguidas como poblaciones ocultas, igualmente, se utiliza para acceder a personas de escaso acceso, donde no es viable aplicar técnicas de muestreo probabilístico.

Hernández et al. (2018) señalaron que la entrevista es una técnica, en la cual su objetivo principal es la obtención de información confiable, clara y válida, mediante de una conversación formal entre una o varios individuos intercambiando experiencias.

Folgueiras (2016) demostró una técnica de recojo de información que además de ser una de las estrategias utilizadas en procesos de investigación, tiene ya un valor al margen de un estudio sistematizado, Asimismo, Bardales (2018) las entrevistas es una conversación que, con un fin determinado, de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre diversos problemas propuestos, para poder recabar datos, ofreciendo múltiples beneficios como la obtención de la información de manera completa, que permitirá aclarar las incertidumbres durante el proceso, asegurando respuestas más ventajosas.

#### **3.5.2 Instrumento de Recolección de datos**

Hernández et al. (2014) mencionaron que la entrevista estructurada es un diseño preestablecido conforme a una guía previamente elaborada, con varias preguntas que conciernen con la finalidad de la presente investigación, permitiendo resolver de forma idónea los datos e información que se facilitó al momento de efectuar la entrevista.

Ladera (2017) indicó que la guía para una entrevista se elabora con las preguntas simples, entendibles para cada entrevistado y donde las respuestas tienen que ser entendibles, precisas, con lenguaje apropiado para el lector, se formulan dichas preguntas a los participantes en una determinada secuencia, por ende, las preguntas determinadas no deben ser numerosas para no confundir al consultado.

Cardenal (2016) señaló la guía de entrevista es una relación de los temas y subtemas que desean tratarse de pactar con los objetivos de investigación, por lo habitual es que se adopte preguntas directas, preguntas indirectas y formulaciones generales sobre las cuestiones a tratar, que dan libertad al entrevistador para plantear como convenga a la situación y al entrevistado.

### **3.6 Procedimientos**

El presente trabajo a investigar, fue elaborado con una solicitud de consentimiento, que se entregará de forma membretada, detallando en la solicitud correspondiente para poder efectuar las entrevistas a los participantes de forma virtual, teniendo las facilidades tecnológicas, asimismo ejecutando el respectivo seguimiento para obtener una cita personalizada de forma virtual con el participante con la finalidad de obtener una información más detallada.

Hernández et al. (2018) argumentaron que la triangulación como método para la recolección de datos, ostenta diversas teorías y fuentes, permitiendo que el fenómeno de estudio pueda ser analizado, estudiado por distintos parámetros.

### **3.7 Rigor científico**

Hernández et al. (2018) manifestaron que el rigor científico de la metodología se establece por cuatro criterios que son la credibilidad, dependencia, transferencia y conformabilidad.

Hernández y Mendoza (2017) mostraron que la transferencia no busca los resultados generales de una población, por lo contrario, pretende que el investigador logre determinar la similitud que pueda haber entre el contexto de estudio y otros.

Hernández y Mendoza (2017) indicaron que la dependencia o consistencia lógica es el grado en que diferentes investigadores que recolectan datos similares en el campo y efectúen los mismos análisis, generen resultados equivalentes.

Guba (2016) argumentó, la credibilidad se logra cuando el investigador, a través de observaciones y conversaciones prolongadas con los participantes en el estudio, recolecta información que produce hallazgos que son reconocidos por los informantes como una verdadera aproximación sobre lo que ellos piensan y sienten,

es por ello que los argumentos que se presenten sean fiables para que puedan ser expresados en los resultados de forma viable.

Alcaraz (2016) señaló que la auditabilidad, llamada por otros autores confirmabilidad, se trata de la habilidad de otro investigador de seguir la pista o la ruta llamando trabajo de campo para que el investigador pueda investigar los alcances y limitaciones que se presenten en el fenómeno de estudio o en los participantes.

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

Sabariego et al. (2014) argumentaron que la herramienta informática *Altas ti* sirve para el análisis de datos cualitativos con la finalidad de garantizar fiabilidad y validez de la investigación correspondiente, por ende, el correspondiente paquete de software especializado en el análisis cualitativo de datos que nos permita extraer, categorizar e inter-vincular segmentos de datos de diversos documentos. Apoyándonos en su análisis, por lo tanto, el software ayuda a descubrir patrones.

### **3.9 Aspectos éticos**

Los principios éticos que se justifican en la presente investigación es el cumplimiento del protocolo que se orienta en todo el proceso de investigación que cuenta la Universidad César Vallejo, donde se contempla los estándares nacionales e internacionales sugeridos por la SUNEDU. El respectivo programa TURNITIN ayudará a la corrección técnica del estudio para garantizar la originalidad del trabajo, teniendo en consideración los documentos que ayuden a la formalidad de la investigación, como las respectivas fuentes consultadas, el Manual de Normas APA.

Rodríguez et Al. (2020) exteriorizaron que el consentimiento informado es un documento que será firmado de manera previa y voluntaria por los participantes de la investigación, ante ello hizo énfasis que no solo deben expresar su voluntad de querer participar, sino que se les consiga la posibilidad de decidir cómo realizar esa participación, destacando que este documento concede una garantía a los colaboradores como al autor de la investigación para el presente trabajo.

## **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### Tabla 3

#### *Resultados de la categoría 1*

---

#### **Categoría 1: Competencias notariales.**

---

El primer participante argumentó sobre competencia notarial se aprecia que el notario debe estar sujeta a la jurisdicción de la cual ejerce su función, donde el legislador y sus limitaciones en la evaluación de la ley (en forma orgánica) siendo así que el notario no podría realizar la competencia pues no llega a comprender los límites y el fin de su ejercicio como notario es por eso que asume un problema legal se soluciona de una “manera” especial. Pero, también es cierto, existe una condición que se llama “ratio legis” que permite puntualizar que el legislador lo que quiso detallar es que el notario daría legitimidad al procedimiento expeditivo. Sin embargo, no tomó en cuenta los casos en los cuales el notario no puede ejecutar mayores acciones porque las partes están en una contradicción muy elevada.

El segundo participante manifestó que el notario no posee la competencia notarial para formar parte con su intervención jurídica de un desalojo donde dichos desarrolló de poner un fin a un problema que es el desalojo no podría ya que la misma ley señala que el lanzamiento de la ejecución del desalojo solo lo podrá emitir un juez, órgano jurisdiccional que es amparado y protegido por la constitución, las cuales la principal función de competencia que realizaría el notario es la de dar legitimidad a un acto, conforme al procedimiento detallado que solo se basara a la constatación. El notario, más allá de estas funciones no tiene otra competencia por ello sólo verificará dichos requisitos expedidos por la misma ley, indicando el cumplimiento o no de ellos para que de esa manera dar como una vista buena a los propietarios de algún bien inmueble que haya arrendado, y cumpliendo con lo señalado en la ley, pueda acoger, e incorporar su procedimiento de desalojo bajo la ley 30933 por lo cual dicho apoyo en reducir la carga procesal del poder judicial no sería eficaz ya que en segunda etapa se recurriría al juez.

---

El tercer participante expuso que el notario verifica los hechos para expedir

---

---

un acta en el que deja constancia de la causal que no cumplió la otra parte, cabe aclarar que la propia norma se ha cuidado de que el notario no resuelve nada, sólo que constate la causal de desalojo, termina ahí la participación del notario porque no tiene facultades para hacer nada más.

El cuarto participante señala que la competencia notarial que posee el notario no tiene nada que ver con la facultad que tiene en cuanto a la ejecución del desalojo ya que su función que deba realizar el notario solo está en la constatación del cumplimiento de los requisitos solicitados por la presente ley verificando el cumplimiento o no de las causales que implica al propietario formar parte de la ley es por ello que la propia ley establece la competencia y facultades al notario para participar en este tipo de desalojos, tanto más si la constitucionalidad de la ley 30933 no ha sido objeto de cuestionamiento formal y objetivo; por lo que es una herramienta válida legalmente ya que al realizar constatar no realizaría la función del juez, ni vulneraría su competencia.

El quinto participante menciona que el notario tiene una forma “especial” de jurisdicción, asimismo de su competencia que no la ha usurpado, sino que se la ha otorgado la ley, para casos concretos y simples, no toma, ni tiene competencia jurisdiccional, pues eso compete únicamente a los jueces. La razón es la siguiente, el notario no resuelve, por eso se debe tener en cuenta que el no ejecuta el un desalojo solo verifica si cumple todos los requisitos que exige la ley 30933.

---

#### **Tabla 4**

##### *Resultados de la categoría 2*

---

#### **Categoría 2: Resolución de Controversias**

---

El primer participante argumenta sobre la resolución de controversias en el proceso de desalojo notarial sólo hay una solución parcial, cuando en el mismo contrato se han ejecutado las condiciones formales que detallan las atribuciones de cada parte.

---

---

El gran problema es que la gran mayoría de casos de alquiler, no se sujetan a reglas formales en lo jurídico y se “presume” que su contenido es muy “abierto” porque los propietarios “redactan” dichos contratos bajo su comprensión, la ley 30933 podría resguardar los derechos siempre y cuando estas Estén conforme lo expide dicha ley, colaborando a la rapidez de recuperar su propiedad y se debería regular una condición punitiva contra quien actúa de mala fe pero esto implica una revolución en el sistema legal nacional.

El segundo participante menciona que particularmente en la resolución de controversias de un proceso de desalojo notarial en cumplir con la función de salvaguardar los derechos del propietario considero que no, porque toda “acción notarial o judicial” para ejecutar un derecho sobre quien está realizando un “abuso de derecho” ya implica un daño que no es reparado y ante esta situación creo que pudo haberse regulado sanciones contra el inquilino que ejecuta acciones contra la seguridad jurídica (respecto de los contratos) y contra el daño contra quien es el propietario. En este punto, por ejemplo, hubiera sido ideal que la ley detalla que al día inmediato siguiente de vencido un contrato, el propietario puede inscribir la “falta” del inquilino en una Central de Riesgo, por cuanto ya existe un “daño” que puede incrementarse en el tiempo. Esto provocaría que ningún inquilino quiera abusar de su condición porque el riesgo de actuar maliciosamente sería “sancionado” en el ámbito comercial y personal de modo muy efectivo.

El tercer participante señala que en cuanto a la resolución de controversia la norma procura ejecutar un procedimiento expeditivo para la defensa de la propiedad, en particular respecto de la restitución del bien inmueble. Los objetivos en este sentido, es evitar recurrir a un proceso judicial en el cual la demora del trámite perjudica al propietario por la malicia procesal del inquilino lo cual la ley 30933 da al propietario recuperar el bien de manera el bien a mediante la intervención notarial.

El cuarto participante señala sobre las resoluciones de controversias mediante la ley considero que los beneficios concretos es la seguridad jurídica y la celeridad

---

---

procesal. Porqué la sociedad tendrá más confianza en que al celebrar su contrato de arrendamiento y condiciones que contendrían para ser cumplidas y respetadas a cabalidad, y en caso de que eso no ocurra obtendrán justicia de forma rápida y sin mayor desgaste a través de un proceso judicial largo y engorroso además no debe exigirse que el contrato contenga firma legalizada, porque en la práctica y en mi ejercicio profesional he constatado que ello contribuye a la informalidad. Además, quien se considere afectado tiene la vía penal para denunciar cualquier falsificación, falsedad o delito contra la fé pública, sin que ello pueda detener la continuidad del proceso de desalojo notarial, siendo claro que dicha ley no es suficiente, pero si es una herramienta que aporta y ayuda basado a la rapidez de asegurar su propiedad y ejecutar el desalojo, regularizándose las tarifas de los notarios para este procedimiento, a fin de que se establezca tasas similares a las del poder judicial.

El quinto participante manifiesta que toda resolución de un proceso de desalojo con la intervención del notario estando en el campo contractual, el arrendador obviamente cumple con lo pactado, sin embargo, por parte del arrendatario se le exige básicamente el pago puntual del arriendo, entre otros. Consecuentemente, el beneficio principal de incorporar en el contrato la ley 30933, permitirá al propietario tener la posibilidad que, ante el incumplimiento contractual del arrendamiento, se recupere la propiedad en menor tiempo, que a través de un proceso que interviene un notario, sería eficiente en cuanto al aporte para reducir la carga procesal de la vía judicial, pero para resguardar los derechos de los propietarios podría ser que en parte ayude siempre y cuando a reducir el tiempo y recuperar su propiedad.

---

## **Tabla 5**

*Resultados de la categoría 3*

---

### **Categoría 3: Plazo y Procedimiento de Resolución de Controversias**

---

---

El primer participante argumenta que se ha demostrado que, desde la promulgación de la Ley en evaluación, del 2019 a la fecha, se siguen observando casos en los cuales el procedimiento de desalojo es mucho más complejo que expeditivo a la merced de dar respuestas a los plazos y procedimientos de resolución de controversias que poseen las partes poniendo así un fin a sus problemas. Si bien en la gran mayoría de casos la ley está demostrando que tiene muchas ganas de salvaguardar los derechos del propietario cuando se ve afectado su derecho a la propiedad, y al incumplimiento de un contrato, estas quedan solo a la vanguardia de ser eficaces, ya que se debe considerar a la sociedad peruana que es sumamente informal. Existe una resistencia a consultar a los abogados porque esencialmente no quieren asumir el costo de la asesoría y ello provoca inconvenientes de naturaleza legal, que tampoco se plantea asumir y por eso literalmente, los “riesgos” elevan la informalidad en el ámbito comercial inmobiliario en el país, literal se asume que todo debería resolverse en el ámbito judicial, conforme ocurre en la actualidad por que la ley tiene muy poca difusión, además debemos tener en cuenta que la ley no detalla sanciones contra quien ejecuta actos contrarios a sus propios compromisos.

El segundo participante manifestó que totalmente de acuerdo que los plazos y procedimientos de resolución de controversias que amerita un proceso de desalojo en el ámbito de la participación de un notario resultaría muy apropiado para la ejecución de un desalojo rápido, pero cabe aclarar que en la actualidad nuestro sistema del poder judicial tiene carga procesal a pesar de que se logre incorporar al notario el que pondría fin al proceso es un juez la cual estaríamos llevando nuevamente al órgano jurisdiccional, a su vez la sociedad peruana está más familiarizada y tiene conocimiento de las bondades de este procedimiento, pero creo también que puede hacerse más, como, por ejemplo, quitar la exigencia de firma legalizadas siendo así este tipo de conflictos no revista tal complejidad que amerite transitar por un proceso judicial largo, costoso y desgastante, ayudando sustancialmente a reducir la carga siempre y cuando dichas partes acudan a un especialista en la materia, porque las personas no tiene conocimientos idóneos

---

---

para la interpretación correcta de la ley 30933 ya que solicita serie de requisitos de la cual desconocen, pero creo que a la larga lo hará dejando de ser informales.

El tercer participante mencionó que dichos plazos y procedimientos de resolución de controversias del procedimiento de desalojo se va desenlazar del juez no ocurrirá ya que esta ley tiene reglas para que toda persona que dese un desalojo tiene que acoplarse a lo que señala la cual lo interpreto más como una búsqueda de alternativa de poder contabilizar ejecutar un pago de renta a propietarios que alquilan sus bienes la mayor parte de arrendadores son informales, por ende, habría que realizar una cultura de formalización de los contratos, para que los beneficios de la ley se amplié a los propietarios, con las garantías que en ellos se genera ya que está claro que al pertenecer a esta ley con intervención del notario la cual puedo acertar que va a ser más rápido, no hay duda, pero económica, depende del punto de vista del que realiza el gasto. Se debe valorar el costo beneficio a cada caso concreto, toda vez que el tiempo es inapreciable en valor, de esta manera toda delegación contribuye en disminuir la carga procesal, pero esta resulta mínima en el sistema peruano, en razón que la mayoría de los desalojos no se adecuan a la ley y menos a esta ley prescrita.

El cuarto participante manifestó sobre los plazos y procedimientos de resolución de controversias en el proceso de un desalojo notarial va más allá de quien lo logre ejecutar si es el notario o el juez, creo que esta ley debería estar más para dar una solución rápida, oportuna, de bajo costo, pero tal como esta ley está planteada para este sistema Peruano no es eficaz creo que en otro país subdesarrollado como Estados Unidos, tendría una finalidad y propósito eficiente, en el sociedad que vivimos no por el solo hecho que la informalidad es muy habitual, donde la elaboración de contratos son redactados por ellos mismo y a pesar de ellos dicha ley tiene obstáculos para que no cualquier persona informal pueda pasar a ser formal tiene que estar supeditado a una serie de cláusulas donde ya por ello pierda su función de eficacia, rapidez más si lo que se pretendía era realizar un proceso de desalojo en poco tiempo, no porque se sabe que el notario realiza la

---





## 4.2 Discusión

El presente capítulo tiene como finalidad discutir las coherencias, las contradicciones de los datos obtenidos de la entrevista aplicada a los 5 participantes concedores del problema de estudio de esta investigación, también se va comparar y contrastar los resultados con los antecedentes o trabajos previos y las teorías consignadas en el marco teórico.

Los entrevistados MBT, FMS y JCRR concuerdan en que el notario no posee competencia en cuanto a formar parte del proceso de desalojo por lo que solo cumpliría en realizar la constatación si las partes cumplen con los requisitos que menciona la ley donde dicha funciones no ayudarían a reducir una carga procesal que presenta el poder judicial, por lo que el que ejecuta el lanzamiento del desalojo es el juez, por ello que no se puede llegar a hablar de una eficacia de la ley con la intervenciones del notario ya que solo mitiga el proceso, pero no pone fin al conflicto, mediante la constitución señala expresamente que la jurisdicción y competencia solo le tiene un órgano jurisdiccional que el poder judicial es así que cabe entender que el notario realizaría la misma función del juez en parte al revisar la documentación, luego dar pase al juez para que pueda verificar la correcta constatación y emitir el lanzamiento para solicitar apoyo a la policía y cumplir con el desalojo en ese intermedio de emitir las resoluciones claro está que sería menos tiempo en la ejecución que un proceso por la vía ordinario, dicha competencia notarial para atender los conflictos de desalojo con la intervención de un notario, parece que nuestros legisladores creen que los únicos citados a descongestionar al Poder Judicial son los notarios pero no toman en consideración la función notarial no es ésta, porque los notarios dan fe de actos, constatan hechos y tramitan asuntos que no poseen conflictos entre las partes, es decir que ambos estén de acuerdo y encaminados a solucionar el problema con el mismo fin, claramente establecer las facultades para que atiendan un procedimiento con contradictorio y disyuntivas entre las partes desnaturaliza su función como su competencia notarial.

Las opiniones de los entrevistados coinciden con el estudio realizado por Cavani (2019) puesto que dicho proceso de desalojo con la participación del notario que da paso por medio de una vía sumarísima con efecto judicial donde la pretensión

es claramente negativa, por ser de carácter inconstitucional, la mencionada ley que pretende atribuir al notario la función reservada y otorgada a otros órganos por lo la ley precisa que solo el magistrado en este caso será el de paz letrado podrá calificar el expediente, por ende dicha función que ejerce un notario entendiéndose así que el juez debe analizar la constatación que el notario realizó, incluso, por lo que verifica que la notificación se esté adecuadamente es entonces bajo dichos preceptos nace una duplicidad de competencias sin justificación, haciendo el magistrado lo mismo que realizó un notario.

Por ello, los entrevistados coinciden asimismo con lo señalado por el especialista Machicado (2016) por lo que un notario su principal función es de dar la fe pública, donde a pesar de ser este un servidor público es un experto en conocer el derecho, explicando la diferencia que el notario y el juez se origina en que un notario no administra justicia, por lo que dicha competencia notarial se limitaría a descongestionar la carga procesal, permitiendo así realizar la celeridad y eficacia del proceso de desalojo.

Al respecto de las opiniones de los 3 entrevistados discrepan con el estudio realizado por Avendaño (2019) por lo que manifiestan que el notario cuando hablamos de ejercer la jurisdicción, no lo estaría haciendo, porque lo único que efectúa es dar cuenta como también constatar que la acreditado y el cumplimiento con los respectivos documentos, mas no ejerce el rol del notario ni menos la función de dar por resuelto el contrato para lograr el desalojo, quedando claro que nada altera o afecta la función que va realizar el juez, ya que él será quien emita la resolución o lanzamiento de inicio del desalojo, solo lo que realizará el notario es verificar el cumplimiento de lo solicitado en la ley. Quedando así que los entrevistados LEAGC y RGTP, confirman su apoyo de lo acotado por el autor ya que la competencia que realizará el notario es solo en la correcta aplicabilidad de los trámites y asuntos que solicita la ley para que los propietarios puedan acogerse a ello, donde la realización de ambos órganos son distintas sus funciones y procedimientos el juez tiene un proceso distinto de dar la aplicabilidad a la ley, da su interpretación al momento de ejercer algún fallo a diferencia que el notario solo realiza un acta de cumplimiento adecuado a lo que pide la ley o no y es ahí donde terminaría su función o competencia que tendrá el notario en este caso de la ejecución de un desalojo.

Considero, que, ante la competencia o no que tiene el notario o si el notario está tomando la función de un juez, debemos tener en claro la existencia de un necesidad en el ámbito de dar una solución efectiva a un proceso desalojo que cotidianamente está a la vanguardia de regular la efectividad en dar cumplimiento a su aplicación de la norma, es así que se necesita una regulación que establezcan reglas claras, que trabajen en conjunto los distintos órganos que ejercen la ley acompañado de las políticas públicas y privadas dando así más viabilidad a la aplicación de la norma, puesto que a la fecha se ha visto que a pesar de la existencias de leyes su cumplimiento, aplicación como el conocimiento que tiene la población es muy escasa y no se cumplen, tampoco se ha tomado importancia por verificar si dicha ley y ejercicio que realizan el notario con el juez cumplen conforme a lo dispuesto por la ley respetando los plazos, pareciendo que solo interesa recibir por parte de los notarios el pago del trámite a realizar y punto mas no si se llegó a ejecutar el desalojo, como a poner fin el problema. Ante ello, considero que el Perú debería tomar como referencia a España o Estados Unidos que cuentan con normas que regulan y dan la aplicabilidad de la ley en el desalojo express, aportando la formalidad, la seguridad de un derecho que es la propiedad, su economía, y protección del propietario.

Los entrevistados MBT, FMS, LEAGC, RGTP y JCRR coinciden en cuanto al desalojo notarial solo hay un ejercicio de una solución parcial, donde el propio proceso de la realización de los diversos problemas que tienen controversias a su aplicabilidad al tomar atribuciones que detallan diversas condiciones formales que no solo es en la redacción del contrato si no se debe pertenecer a cierto requisitos, pero el gran dificultad de dar cumplimiento a ley, es que los alquileres no están sujetas a las mencionadas por la ley, por el hecho a que la informalidad que existe en el Perú , los alcances jurídicos de la ley son escasos al momento de la realización de un convenio entre las partes.

En lo referente a la resolución de controversias los entrevistados coinciden con la de Linares (2018) teniendo en consideración que la ley no da facultad alguna y no es quien de esa potestad de ejercer su jurisdicción en una controversia de desigualdad de intereses, es importante aclarar que resolver una controversia que tiene relevancia jurídica, donde se empieza a dar conflicto de posiciones fácticas en cuanto a que la informalidad del país es un hito que acelera cada día y no se puede

dar la aplicabilidad de la ley en todo los casos de desalojo.

Los entrevistados MBT, FMS, LEAGC, RGTP y JCRR también coinciden con santillan (2019) ya que establece que la informalidad en el Perú es una controversia de relevancia jurídica, donde los propietarios no pueden cumplir, ni acogerse a dicha ley por carencia de conocimiento y a su realización de fomentar la propia ejecutabilidad de cumplir con lo especificado por la ley, por una gran problemática que es la poca difusión de la promulgación de la ley, como los pormenores y las funciones que posee la ley, acarreando inseguridad al no saber si resultaría efectivo realizar este tipo de procedimiento de desalojo notarial.

Considero, que al realizar dichos contratos de arrendamiento por parte de los propietarios, son muy ineficaces en cuanto a su efectividad ya que la falta de conocimiento a la interpretación de la propia ley, y teniendo en claro que la informalidad que concierne el país es muy complejo con dar una solución apropiada a la aplicabilidad de la ley, es así que las características que tiene la ley, adolecen de algún defecto, incurriendo en la ineficacia del origen de la ley, por lo que muchos propietarios no están dispuestos a pertenecer a un registro donde se va llevar a cabo una contabilidad de predios que están en alquiler, y a ello cumplen con los llamados impuestos prediales.

De los hallazgos, obtenidos por los entrevistados LEAGC, RGTP y JCRR sobre los plazos y procedimientos que implica esta ley, por el solo hecho que ya se sabe que los propietarios no poseen la capacidad de la interpretación eficiente de la propia ley, se vuelve más compleja aún a en cuanto a los requisitos si bien es cierto que dichos plazos y procedimientos es más corto en cuanto a la obtención de realizar un trámite a diferencia de ir por una vía ordinaria, pero esto no llegaría a cumplirse por la carga procesal que tiene el poder judicial, sería muy oportuno que el conflicto se diera respuesta en la parte notarial sin llegar al recurrir al propio juez, y que esté a su vez no va poder llegar a cumplir con los días hábiles que da la ley para su ejecutabilidad y posteriormente dar cumplimiento del desalojo notarial. Por ello implica que no se daría rapidez, desgaste, económico y el resguardo de la protección de un derecho.

Los entrevistados llegan a coincidir con Lascano (2017) aduciendo al tomar los plazos de la ley que da al notario la facultad de ser parte de un proceso de desalojo

no llega del todo a ser concreto con su eficacia ya que si se llegara a cumplir con el plazo se vulneraría el debido proceso, teniendo en cuenta que se vulnera también el propio derecho del arrendatario, como a su vez dichos plazos no se cumpliría ya que está latente un problema que posee por años el poder judicial que vendría a ser la carga procesal, donde implicaría que la finalidad de esta ley no llegaría a ser cumplidas, porque no se podría cumplir con el tiempo, ni la rapidez de dar un desalojo.

Considero que mediante la intervención que tiene el juez en cuanto al dar el cumplimiento del desalojo con la participación del notario este sería muy facilitador en cuanto a las demoras que conlleva un proceso por la vía judicial, donde los plazos que da la ley no se puede ser cumplidas ya que la carga procesal que tiene el órgano jurisdiccional no ayudaría, sería conveniente que dicha ley hubiera dado un órgano autónomo toda la aplicación de la propia ley, permitiendo atender de manera rápida a un desalojo, pues esta vez no es la excepción no se ha podido lograr la simplificación necesaria para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles, está claro que la norma sí ha conseguido es la reducción del plazo para que el arrendador obtenga un título ejecutivo especial para proceder al desalojo, es cierto es un próspero avance en el trámite, pero no es suficiente, pues la ejecución de dicho título que apremia la restitución del inmueble arrendado es un aspecto que la norma no ha podido abordar y no se ha conseguido con esta nueva regulación se dé el remedio ágil que se buscó.

Los entrevistados MBT y FMS discrepan con zuñiga (2018) por lo que él señala que dicho factores que posee la propia ley no puede darse con el cumplimiento del plazo establecido por la ley, ya que existe una carga procesal, pero lo que los entrevistados indican que dichos plazos se pueden dar a cumplir con efectividad cuando exista un ánimo e interés por parte de los especialistas ya que no solo los afectados tienen el deseo de ser atendidos oportunamente, sino que es su responsabilidad y trabajo que los encargados de dar el impulso al proceso de desalojo cumplan con los requerimientos y lo estipulado por la ley, por el hecho de ser una norma que tiene que ser respetada.

Considero, que, los plazos y el procedimiento en sí de la aplicación de la ley de desalojo con la participación de un notario sería muy oportuno, pero se debió tomar en consideración que la situación donde carece la facilidad de dar soluciones

oportunas, no podría llegar a cumplir con dichos plazos, a pesar de ser ellos responsables de dar cumplimiento a la ley, tenemos que ser conscientes que no estamos preparados ni tecnológicamente, como práctico, para tener apoyo de los medios oportunos, ya que el redor del país muchos lugares aún se notifica personalmente, si bien es cierto en la ciudad de Lima se da más la notificación electrónica, sería muy interesante que se cree un aplicativo que esté comunicado con el notario y el juzgado correspondiente.

## V. CONCLUSIONES

1. Se puede analizar y llegar a verificar la no existencia de la colisión del poder facultativo entre un notario y un juez, ya que la función del notario solo es de dar la fe pública, llegando solo a constatar documentaciones de carácter jurídico, donde la misma constitución establece la jurisdicción que tiene los órganos correspondientes, de las cuales no está incorporado el notario, puesto que si bien es cierto es de mucha ayuda ya contar con que existe una entidad que podrá salvaguardar la atención oportuna en la verificación de los procedimientos, para dar un inicio a un desalojo, pero no debemos tapar la verdad al no poder culminar el proceso el notario, da pase a la intervención del juez, lo que queda claro que el poder judicial no funciona adecuadamente por la excesiva carga procesal, no brinda justicia, ni seguridad oportuna, mucho menos la rapidez.
2. Se puede identificar la potestad que tiene el notario en resolver controversias definitivas, donde se logra apreciar en las funciones que tiene el notario es en que las partes recurren ante un notario cuando tiene un problema con la solución común, donde no existe oposiciones, queda claro que un desalojo si existe intercambio de posturas tanto como el propietario del bien y el arrendatario, por ello es que no puede ser participe un notario en un proceso que exista intercambio de posturas, para la misma norma al no ser coherente con la regulación y potestad del notario para dar inicio del desalojo, hace que poner en práctica esta ley sea muy desconfiada en cuanto a la eficacia, ya que todo dependerá con la rapidez que el juez llegue a ejecutar el lanzamiento, donde el magistrado es el responsable que llegue a funcionar la ley, por lo que esta se creó para dar una celeridad y respuesta oportuna a los que carecen de seguridad jurídica, como dar cumplimiento a su petición, por ello todo la potestad en resolver la controversia es competencia del juez ya que es el órgano encargado de dar fin a un proceso, la cual también es amparado por la carta magna, en respaldo de su función, jurisdicción, y competencia, para resolver.
3. Se demostró que el notario no posee la facultad de resolver controversias de caracteres opuestos, que emergen conflictos, ya sea dentro de su jurisdicción, por lo que sus funciones no le corresponde, pero en la realidad sería de mucha ayuda

para poder disminuir la carga procesal en la que se encuentra el poder judicial, pero siempre y cuando exista una modificatoria en la ley que otorga las funciones a los notarios, dando la potestad de tener el pleno ejercicio en dar respuesta concreta al procedimiento, permitiendo así que el notario pueda llegar en un futuro a resolver conflictos de esa naturaleza.

4. Se determinó que con la aplicabilidad de ley se daría una disminución formidablemente el tiempo para que el arrendador pueda obtener un título ejecutivo para emanar al lanzamiento, por lo que es preciso recurrir al Poder Judicial, pues en este extremo la norma regula un plazo y un procedimiento bastante corto. Por lo tanto, pienso que se ha dejado diversos vacíos que pueden llegar a entorpecer la buena fe de la voluntad del legislador, que en ciertos casos tenemos que ser sinceros, que el cumplimiento de los plazos fijados son un saludo a la bandera en el sistema judicial con el que nuestro país cuenta, el uso de los avances tecnológicos no puede ser ajeno a nuestra realidad, teniendo conocimiento que muchos juzgados tienen equipos obsoletos, es por ello si lo que se busca y pretende es la agilidad en los procedimientos de desalojo, ya existe un impedimento, también la norma no precisa si en caso el inquilino realiza su derecho a defensa con un recurso de apelación frustrando así el lanzamiento y quedando obstaculizado la rapidez, la respuesta oportuna, es por ello que los jueces necesitan claridad normativa a fin de no resolver modestamente con la intención de no estar vulnerando el derecho al debido proceso, siendo la decisión legislativa de proteger al arrendador no quiere decir que al arrendatario se le ponga en una posición de indefensión pues tiene la facultad de ejercer su derecho de defensa e impugnar la decisión del lanzamiento.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Teniendo en cuenta las conclusiones a las que se ha llegado en la presente investigación, se propone las siguientes recomendaciones.

Se deberían de crear nuevas instituciones especializadas y destinadas a poder resolver este tipo de conflicto sin la necesidad de considerar al juez dentro del proceso por ser tan recurrente en nuestra realidad social, ayudando así a aliviar la carga procesal que cuenta el poder judicial en la actualidad, permitiendo así que esta institución sea un ente encargado a sancionar, salvaguardar derechos, fiscalizar y que dé cumplimiento con la ejecución de un desalojo por la falta del incumplimiento del propio contrato. Como lo realiza el Indecopi ente regulador, fiscalizador.

Sería ideal que la ley detalle que al día inmediato siguiente de vencido un contrato, el propietario puede inscribir la falta del inquilino en una Central de Riesgo, por cuanto ya tener ya la existencia de un daño que puede incrementarse en el tiempo; esto provocaría que ningún inquilino quiera abusar de su condición porque el riesgo de actuar maliciosamente sería sancionado en el ámbito comercial y personal de modo muy efectivo, la cual no solo por estar a la merced de conocimiento de las personas como una búsqueda de antecedentes, sería una búsqueda de personas morosas, o que tuvieron algún problema con el arrendador, para saber de esa forma a quien no alquilar.

Se debe crear un nuevo proyecto de ley o a su vez modificar la ley, otorgándole al notario toda la potestad en cuanto al ejercicio de la competencia para poder llevar a cabo un proceso de desalojo y que tenga la función de terminar de resolver el proceso de desalojo con intervención notarial hasta el final, tan solo así se podría cumplir con los plazos y el procedimiento correspondiente, dejando de esa manera que el notario deje de constatar la verificación del cumplimiento en lo solicitado por la ley, pasando así a ejecutar el desalojo, facilitando a los que deseen incorporarse a la ley, lo realicen de manera confiable, segura y que teniendo claro que se cumpliría con lo establecido en la ley, de esta manera brindaremos la seguridad jurídica y no estar a la espera que el respectivo juzgado pueda ser tomado de forma oportuno su caso para dar con el lanzamiento a su desalojo.

Se debería plantear un nuevo programa tecnológico donde el notario y el

poder judicial esté en contacto para poder de esa forma agilizar el proceso de tramitación donde dichos encargados estén en contactos y visualizando de esta manera los avances del proceso, permitiendo así de esta manera que se de la eficacia de la ley. También sería prudente que existiera algún tipo de sanción punitiva a la falta del incumplimiento del contrato, ya que se estaría afectando y vulnerando un derecho, para poder medir la pena correspondiente, se mediría por los años de afectación, ya que con el incumplimiento transgreden normas, derechos, y afecta a una persona.

## REFERENCIAS

- Arias, S. y Peñaranda, F. (2015). La investigación éticamente reflexionada. Revista Facultad Nacional de Salud Pública, 33 (3), 444-451.  
<http://dx.doi.org/10.17533/udea.rfnsp.v33n3a15>
- Acosta, D (2019). La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el distrito judicial de San Martín de Porres – 2018. Trujillo, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Avedaño, J (2018). Análisis a la ley 30933. La quimera de un desalojo ultra sumarísimo. Lima, Perú: Revista Pasión por el Derecho. <https://bit.ly/3xsKemj>
- Abanto, T (2013). Cuarto pleno casatorio civil: La definición del desalojo por precario. <http://www.blog.pucp.edu.pe>
- Aliaga C. (2017). Teoría general del negocio jurídico. Cajamarca.
- Álvarez J. (1986). Curso de derechos reales. Propiedad y posesión. Madrid: Civitas.
- Amaya Chirinos, M. (2016). En El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria. Trujillo-  
<http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1839>.
- Ayala, M. (2017) La protección al propietario frente al desarrollo del comercio electrónico en el Perú. Universidad Nacional de Piura  
<https://pirhua.udep.edu.pe/discover>
- Bardales (2019). Ampliación de las facultades notariales del Juez de paz en la transferencia de bienes muebles e inmuebles en la legislación peruana. Lima, Perú: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Bauzá, C. y Socías, M (1991). Currículum: Revista de Teoría, Investigación y Práctica Educativa. Trujillo, Perú.
- Bazán, C (2017). Aspectos contractuales en el contrato de arrendamiento. Lima

<https://lpderecho.pe/aspectos-contractuales-registrales>

Becerra, M (2019). Apuntes para la aplicación de la Ley de desalojo con intervención notarial. La Ley, el ángulo legal de la noticia. Huaraz, Perú:

Cajusol (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento. Lima, Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Cardenal, E (2016). Guía de diseño de la entrevista y grupo de discusión. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Castillo, L (2014). Análisis documental, Biblioteconomía. Segundo cuatrimestre. Lima.

[https://www.derechoycambiosocial.com/revista022/precario\\_y\\_sus\\_vaivenes](https://www.derechoycambiosocial.com/revista022/precario_y_sus_vaivenes)

Chávez (2019). El desalojo express y su funcionabilidad en los procesos de ejecución de desalojo. Cuzco, Perú: Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco.

Cieza, D. (2015). La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral. Chiclayo.

Congresistas del Perú. (1994). *Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*. Lima.

<https://bit.ly/3xx8bZs>

Congreso de la República del Perú. (2010, 2 de setiembre). Código de protección y defensa del consumidor. Ley N° 29571.

<http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29571.pdf>

Congreso de la República del Perú (1993. 31 de agosto). Constitución política del

Perú de 1993. [https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019\\_WEB.pdf](https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019_WEB.pdf)

Congreso de la república del Perú (2008. 26 de junio). Decreto legislativo 1044. <https://www.indecopi.gob.pe/documents/20182/143803/leyrepresioncompetenciadesleal.pdf>

Congreso de la república de España (2014. 27 de marzo). Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios. Ley 3/2014. <https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3329.pdf>

Congreso de la república de México. (2018). Comercio electrónico – disposiciones a las que se sujetarán aquellas personas que ofrezcan, comercialicen o vendan bienes, productos o servicios. NMX-COE-001-SCFI-2018 <https://i2t9i4b7.rocketcdn.me/wp-content/uploads/2019/05/NMX-COE-001-SCFI-2018-1.pdf>

Díaz, C. (2017). Tópicos del derecho contractual. Cajamarca. Depósito Legal de en la Biblioteca Nacional del Perú.

Espinal (2019). Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, Perú: Universidad Norbert Wiener.

Espinosa, P., Hernández, H., López, R. y Lozano, S. (2018). Muestreo de bola de nieve. Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Fernández, V. (2020). Tipos de justificación en la Investigación Científica. Lima, Perú: Indexada Latindex Catálogo.

Folgueiras, P. (2016). *Técnica de recogida de información: La entrevista*. Documento

de trabajo.

Gonzales, J. (2019). Ni notarial ni «express»: simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial. *Lp, pasión por el derecho*.

González, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra.

Guba, E. & Lincoln, Y. (1989). *Fourth generation evaluation*. Newbury Park: Sage.

Hernández, R., Fernández C. y Baptista, M. (2014). Metodología de la Investigación. (6ta. Ed.). México: MC Graw Hill education.

Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Ciudad de México, México: Editorial Mc Graw Hill Education.

Hernández, R., Fernández. R., y Baptista. P. (2014). Metodología de la investigación, (6ta edición). Editorial Interamericana Editores, S.A. de C.V. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Huberman, A. y Miles, M. (2000). *Métodos para el manejo y el análisis de datos*. En: Denman, C., Haro, J. (Comp.). Por los rincones. Antología de métodos cualitativos en la investigación social. Hermosillo: El Colegio de Sonora. pp. 253-300.

Husserl, E. (1998). *Invitación a la fenomenología*. Barcelona: Paidós.

Ihering, R. (1892). *Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria*. Madrid: Imprenta de la Revista de la Legislación.

Lascano (2017). *El desahucio ante notario público y el procedimiento del desalojo ante el principio de economía procesal y seguridad jurídica*. Lima, Perú: Universidad Regional Autónoma de Los Andes Uniandes.

Los congresistas de la república (2014). *La Ley Sobre Registros de Deudores*

*Judiciales Morosos* N° 30201. Lima- Perú

Los legisladores del Perú (1984). Decreto Legislativo N° 295, Código Civil peruano.

Lima, Perú: <https://bit.ly/3xsbTnf>

Murillo, W. (2008). *La investigación científica*. Ed Semphis, Madrid

Palacio, L. (1994). *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Perrot.

Pasco, A. (2019). Horrores en la Ley de desalojo notarial. Lima. Perú: *Revista la Ley el ángulo legal de la noticia*.

Quezada, N. (2015). Metodología de la Investigación. Lima, Perú: Editorial Macro E.I.R.L.

Quezada, N. (2010). Metodología de la investigación. Lima, Perú: editorial Macro.

<https://www.buscalibre.pe/libro-metodologia-de-la-investigacion-con-cd-edicion-2010/9786124034503/p/46761833>

Santamaría (2015). *El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador*. Pasco, Lima: Universidad Técnica de Ambato.

Santillán, P. (2029). ¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial.

Lima, Perú: IUS 360°

Santamaría, R. (2017). Identidad y reputación digital. Visión española de un fenómeno global. 17, (11-43).

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6101297>

Sigmond, K. (2018). El comercio electrónico en los tratados de libre comercio de México. *Revista del instituto de ciencias jurídicas de puebla*, 12(372), (360-

277) <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=293258387019>

Visnyk N. (2018). Features of the legal protection of property rights in Ukraine and the European Union. *Magazine Economy and Management*. UDC: 347.1/7(4).001.11.

Zúñiga (2018). *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

## **ANEXOS**

ANEXO A: Consentimiento Informado.

**DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO**

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez"

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

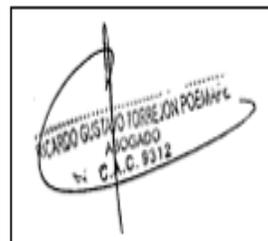
Lima, 10 de marzo de 2021



Investigadora:

Anahisa Dazari Fonseca Delgado

DNI:73823046



RICARDO GUSTAVO TOREJON POEMAPE

DNI:25626627

Activar Windows

Ve a Configuración para ac

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez"

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

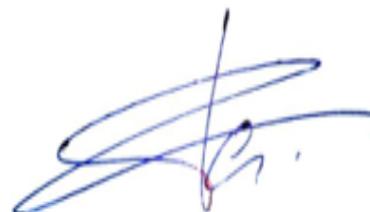
Lima, 06 de marzo del 2021



Investigadora:

Anahisa Dazari Fonseca Delgado

DNI: 73823046



FERNANDO MELGARJE SUCASACA  
ABOGADO  
CAL. 51025

Nombre del participante: Fernando Melgarje Sucasaca

DNI: 42147380

Activar Windows  
Ve a Configuración para a

## **DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO**

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez"

### **Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 15 de abril de 2021



Investigadora:

Anahisa Dazari Fonseca Delgado



Manuel Bermúdez Tapia

DNI: 09854795. Celular 956569070

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez"

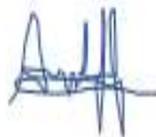
**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 13 de abril del 2021



Investigadora:

Anahisa Dazari Fonseca Delgado



PODER JUDICIAL DEL PERU  
LINDA EVA ANGELA GONZALES CARRASCO  
JUEZ  
CUARTO JUZGADO LABORAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

Nombre del participante: Linda Eva Angela Gonzales Carrasco

DNI: 73823046

DNI: 42558082

correo: gonzalezlinda@gmail.com

---

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: "Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez"

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 20 de febrero del 2021



Investigadora:

Anahisa Dazari Fonseca Delgado    Nombre del participante: ARAUJO DUEÑAS PATRICIA GRACIELA

DNI: 73823046

DNI: 41749401

ANEXO B: Formato de la entrevista.

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:**

**OCUPACIÓN:**

**ESPECIALIDAD:**

**LUGAR DE TRABAJO:**

**ENTREVISTADORA:**

**FECHA DE LA ENTREVISTA:**

1.\_ ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿por qué?

2.\_ Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar los derechos?

3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿por qué?

4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿por qué?

5.\_ De acuerdo a la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana está familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez ¿Por qué?

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Por qué?

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

## ANEXO C: Respuestas de participantes.

### ENTREVISTA

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:** RICARDO GUSTAVO TOREJON POEMAPE

**OCUPACIÓN:** ABOGADO **ESPECIALIDAD:** Derecho Civil – Derecho Constitucional

**LUGAR DE TRABAJO:** Cortes Superior de Justicia del Callao

**ENTREVISTADORA:** ANAHISA DAZARI FONSECA DELGADO

**FECHA DE LA ENTREVISTA:** 10 de marzo de 2021

1. ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿por qué?

Estando en el campo contractual, el arrendador obviamente cumple con lo pactado, sin embargo, por parte del arrendatario se le exige básicamente el pago puntual del arriendo, entre otros. Consecuentemente, el beneficio principal de incorporar en el contrato la ley 30933, permitirá al propietario tener la posibilidad que, ante el incumplimiento contractual del arrendamiento, se recupere la propiedad en menor tiempo, que a través de un proceso que interviene un notario.

2. Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar esos derechos?

No, evidentemente la ley se aplica al arrendamiento formal, sin embargo, considero que la mayor parte de arrendadores son informales, por ende, habría que realizar una cultura de formalización de los contratos, para que los beneficios de la ley se amplié a los propietarios, con las garantías que en ellos se genera.

3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿por qué?

La función principal aparte de verificar los requisitos exigidos, es la de garantizar y realizar el desalojo, toda vez que la ley le ha dado una forma especial de jurisdicción, para casos puntuales de su intervención.

4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿por qué?

Que va a ser más rápido, no hay duda, pero económica, depende del punto de vista del que realiza el gasto. Se debe valorar el costo beneficio a cada caso concreto, toda vez que el tiempo es inapreciable en valor.

5.\_ De acuerdo la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana está familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

la mayor parte de arrendadores son informales, por ende, habría que realizar una cultura de formalización de los contratos, para que los beneficios de la ley se amplíe a los propietarios, con las garantías que en ellos se genera.

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción y competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez? ¿Por qué?

El notario tiene una forma "especial" de jurisdicción, que no la ha usurpado, sino que se la ha otorgado la ley, para casos concretos y simples, no toma, ni tiene competencia jurisdiccional, pues eso compete únicamente a los jueces. La razón es la siguiente, el notario no resuelve, por eso se debe tener en cuenta que el no ejecuta el un desalojo solo verifica si cumple todos los requisitos que exige la ley 30933.

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Porqué?

Toda delegación contribuye en disminuir la carga procesal, pero esta resulta mínima en el sistema peruano, en razón que la mayoría de los desalojos no se adecuan a la ley y menos a esta ley prescrita.

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

En parte sería eficiente resultaría un aporte para reducir la carga procesal de la vía judicial, pero para resguardar los derechos de los propietarios podría ser que en parte ayude siempre y cuando a reducir el tiempo y recuperar su propiedad.

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

Mayor difusión por parte del Estado, para que se conozca las bondades de la ley.

RICARDO GUSTAVO TORRES JON POEMÁN  
ABOGADO  
C.A.C. 9312

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:** FERNANDO MELGARJE SUCASACA

**OCUPACIÓN:** ABOGADO - **ESPECIALIDAD:** DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**LUGAR DE TRABAJO:** ESTUDIO MELGARJE ABOGADOS SAC

**ENTREVISTADORA:** ANAHISA DAZARI FONSECA DELGADO

**FECHA DE LA ENTREVISTA:** 06/03/2021

1.\_ ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿Por qué?

Considero que los beneficios concretos es la seguridad jurídica y la celeridad procesal. Porque la sociedad tendrá más confianza en que al celebrar su contrato de arrendamiento su contrato y condiciones que la contienen serán cumplidas y respetadas a cabalidad, y en caso de que eso no ocurra obtendrán justicia de forma rápida y sin mayor desgaste a través de un proceso judicial largo y engorroso.

2.\_ Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar eso derechos?

No, creo que además no debe exigirse que el contrato contenga firma legalizada, porque en la práctica y en mi ejercicio profesional he constatado que ello contribuye a la informalidad. Además, quien se considere afectado tiene la vía penal para denunciar cualquier falsificación, falsedad o delito contra la fé pública, sin que ello pueda detener la continuidad del proceso de desalojo notarial.

3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿Por qué?

Limitarse a constatar de forma objetiva la causal de desalojo invocada, porque si alguien alega alguna otra circunstancia deberá exigírsele que acuda a la vía correspondiente. La prioridad debe ser salvaguardar el derecho de propiedad y posesión del propietario o demandante. De tal forma que ninguna de las partes queda desprotegida por el sistema jurídico imperante.

4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿Por qué?

Si, totalmente. Porque este tipo de conflictos no revista tal complejidad que amerite transitar por un proceso judicial largo, costoso y desgastante.

5.\_ De acuerdo la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana esta familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

Creo que cada vez está más familiarizada y tiene conocimiento de las bondades de este procedimiento, pero creo también que puede hacerse más, como, por ejemplo, quitar la exigencia de firma legalizadas.

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción y competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez ¿Por qué?

No lo creo. Porque la propia ley establece la competencia y facultades al notario para participar en este tipo de desalojos, tanto más si la constitucionalidad de la ley 30933 no ha sido objeto de cuestionamiento formal y objetivo; por lo que es una herramienta válida legalmente.

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Porqué?

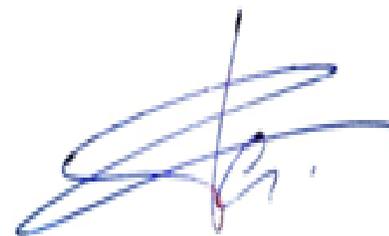
Actualmente creo que no ayuda sustancialmente a reducir a carga, porque la personas no tiene conocimientos idóneos para la interpretación correcta de la ley 30933 ya que solicita serie de requisitos de la cual desconocen, pero creo que a la larga lo hará.

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

No es suficiente, pero si es una herramienta que aporta y ayuda basado a la rapidez de asegurar su propiedad y ejecutar el desalojo.

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

Que se regule las tarifas de los notarios para este procedimiento, a fin de que se establezca tasas similares a las del poder judicial.



FERNANDO HELGARE SUSACACA  
ABOGADO  
CAL. 51025

## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:** Manuel Bermúdez Tapia

**OCUPACIÓN:** Abogado. **ESPECIALIDAD:** Derecho Civil – Derecho Constitucional

**LUGAR DE TRABAJO:** Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

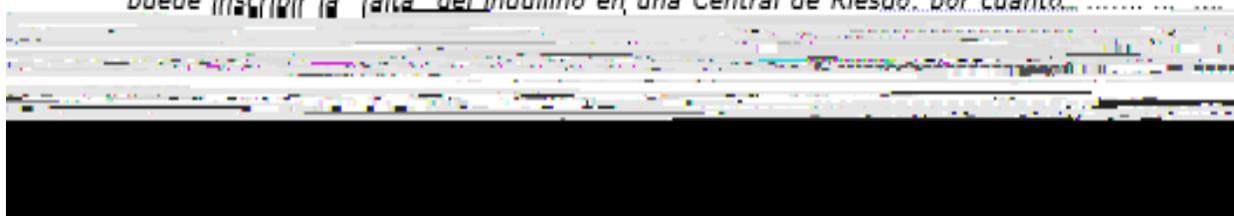
**FECHA DE LA ENTREVISTA:** 15 de abril de 2021

1.\_ ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿por qué?

*La norma procura ejecutar un procedimiento expeditivo para la defensa de la propiedad, en particular respecto de la restitución del bien inmueble. Los objetivos en este sentido, es evitar recurrir a un proceso judicial en el cual la demora del trámite perjudica al propietario por la malicia procesal del inquilino.*

2.\_ Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar esos derechos?

*Particularmente considero que no, porque toda "acción notarial o judicial" para ejecutar un derecho sobre quien está realizando un "abuso de derecho" ya implica un daño que no es reparado y ante esta situación creo que pudo haberse regulado sanciones contra el inquilino que ejecuta acciones contra la seguridad jurídica (respecto de los contratos) y contra el daño contra quien es el propietario. En este punto, por ejemplo, hubiera sido ideal que la ley detalle que al día inmediato siguiente de vencido un contrato, el propietario puede inscribir la "falta" del inquilino en una Central de Riesgo. por cuanto.....*



3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿por qué?

*La principal función es la de dar legitimidad a un acto, conforme al procedimiento detallado en la ley. El notario, más allá de estas funciones no tiene otra competencia.*

4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿por qué?

*Se ha demostrado que desde la promulgación de la Ley en evaluación, del 2019 a la fecha, se siguen observando casos en los cuales el procedimiento de desalojo es mucho más complejo que expeditivo. Si bien en la gran mayoría de casos la Ley está demostrando ser efectiva, debemos tener en cuenta que la ley no detalla **sanciones** contra quien ejecuta actos contrarios a sus propios compromisos.*

5.\_ De acuerdo la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana está familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

*La sociedad peruana es sumamente informal. Existe una resistencia a consultar a los abogados porque esencialmente no quieren asumir el costo de la asesoría y ello provoca inconvenientes de naturaleza legal, que tampoco se plantea asumir y por eso literalmente, los "riesgos" elevan la informalidad en el ámbito comercial inmobiliario en el país.*

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción y competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez ¿Por qué?

*La doctrina está en lo correcto, no hay otro elemento de evaluación. El legislador y sus limitaciones en la evaluación de la ley (en forma orgánica) no llega a comprender los límites y competencias de una y otra parte por eso asume que un problema legal se soluciona de una "manera" especial. Pero, también es cierto, existe una condición que se llama "ratio legis" que permite detallar que el legislador lo que quiso detallar es que el notario daría legitimidad al procedimiento expeditivo. Sin embargo, no tomó en cuenta los casos en los cuales el notario no puede ejecutar mayores acciones porque las partes están en una contradicción muy elevada.*

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Porqué?

*La sociedad peruana es informal, literal se asume que todo debería resolverse en el ámbito judicial, conforme ocurre en la actualidad.*

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

*Sólo hay una solución parcial, cuando en el mismo contrato se han ejecutado las condiciones formales que detallan las atribuciones de cada parte. El gran problema es que la gran mayoría de casos de alquiler, no se sujetan a reglas formales en lo jurídico y se "presume" que su contenido es muy "abierto" porque los propietarios "redactan" dichos contratos bajo su comprensión.*

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

*Se debería regular una condición punitiva contra quien actúa de mala fe. Pero esto implica una revolución en el sistema legal nacional.*



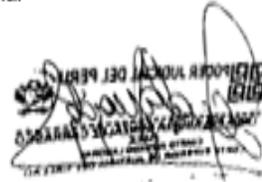
## ENTREVISTA

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:** GONZALEZ CARRASCO LINDA EVA ANGELA

**OCUPACIÓN:** Juez- Derecho Civil – Derecho Laboral -Derecho Penal

**LUGAR DE TRABAJO:** Corte Superior de Justicia del Callao  
Cuarto Juzgado Laboral



**ENTREVISTADORA:** ANAHISA DAZARI FONSECA DELGADO

**FECHA DE LA ENTREVISTA:** 13/04/2021

1.\_ ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿Por qué?

Los beneficios que obtendrían los propietarios serían la seguridad jurídica de que sus procesos de desalojo tendrían una oportuna solución y estarían tomados en consideración más rápido y a la brevedad como un caso especial ya que la ley lo acreditaría así para que el poder judicial lo tome como un asunto urgente.

2.\_ Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar esos derechos?

Creo que no, se podría hacer más, pero es un gran paso para tomar en consideración y poner fin a muchos procesos de desalojo, ya que en el mismo poder judicial contamos con muchos expedientes que no han tenido solución rápida y sigue causando un daño a los propios propietarios ya que no puede expulsar en muchos casos aun al inquilino, y no puede recurrir a otra entidad para poder salvaguardar su derecho a falta de una respuesta del poder judicial.

3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿Por qué?

Bueno poner a un notario para dar solución a un problema latente que posee el país, no lo encuentro una solución o una gran afirmación ya que la propia norma señala la función del notario al constatar documentaciones, creo que no es una entidad correcta para dar una solución eficaz y conforme ley.



4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿Por qué?

Hay mucha incertidumbre por un lado si, por supuesto con la rapidez sería genial, pero para que esto ocurra se tendría que tener en cuenta que el país no es como Estados Unidos donde se aplica ya estas medidas de dar un desalojo express pero aquí en el Perú se tendría que orientar capacitar desde el propietario hasta el que aplica la propia ley, no por ser un caso complejo como lo es los casos penales, violaciones, homicidios, etc, este es cuestión de papeles, pero tiene que ver con la carga procesal ya que esta ley señala que culmina el desalojo con participación del juez, es por ello que no se haría nada.

5.\_ De acuerdo la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana está familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

No, es la verdad, existe mucha informalidad en el país, como a la vez hay muchas propiedades que son invadidas y aun no cuentan con títulos de propiedad, es mas muchos hasta la actualidad desconocen de la existencia de esta ley.

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción y competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez ¿Por qué?

No, porque el notario no da el lanzamiento del desalojo solo verifica la correcta documentación este conforme a ley para dar pase el proceso como si fuera una mesa de parte.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
TRIBUNAL DE APELACIÓN EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE LIMA  
CIRCUITO APPELLACIONAL  
CALLE VIZCAYA DE AGUIRRE Nº 111

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Porqué?

Si, ya que el llegar al juzgado solo lo que debería realizar el juez es dar con el lanzamiento, poner en conocimiento a la PNP para el apoyo del desalojo, pero muchas veces los propios expedientes se en traspapelan y no llegan de forma indicada con los plazos a los despachos correspondientes, o los especialistas del juzgado no lo toman en consideración para dar la respectiva notificación.

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

En parte si, ya que con el hecho de existir una ley que protege al propietario, ya que el propio propietario lo considera ya es cuestión de él, pero ya existe una base para poder acreditar su derecho y la vulneración de ello.

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

Que el notario y el juez tenga mejor comunicación, y que exista una entidad que sea el encargado de poner fin por completo el proceso de desalojo, tan solo así se podrá cumplir con todo lo especificado en la ley.



PODER JUDICIAL DEL PERU  
MAGISTRADO JUDICIAL  
MARIA ANGELOA HONZALEZ CARRASCO  
JUEZ  
CUARTO JUZGADO LABORAL  
CANTON SUPERIOR DE JURISDICCION CALLAO

**TÍTULO:** Examen crítico de la Ley 30933 y la colisión del poder facultativo entre el Notario y el Juez

**NOMBRE:** ARAUJO DUEÑAS PATRICIA GRACIELA

**OCUPACIÓN:** ABOGADO - Derecho Civil – Derecho Laboral – Derecho Notarial

**LUGAR DE TRABAJO:** secretaria de mesa de parte en la Notaria Ruiz - secretaria judicial

**ENTREVISTADORA:** ANAHISA DAZARI FONSECA DELGADO

**FECHA DE LA ENTREVISTA:** 20/02/2021

1.\_ ¿Cuáles cree usted, que son los beneficios que tendrían los propietarios al formar parte, e incorporar ley 30933 en su contrato de arrendamiento? ¿Por qué?

Seguridad Jurídica, celeridad procesal, derecho a la propiedad, porque el propietario tendría bases para poder redactar su contrato basándose a los requisitos solicitados por la ley respectiva.

2.\_ Se sabe que el sistema peruano, mediante la ley 30933 concede amparo y protección al propietario sobre el derecho a la propiedad ejecutando un desalojo notarial de manera más oportuna que en un proceso ordinario ¿Usted, considera que es suficiente para salvaguardar eso derechos?

Es un gran apoyo con la ley ya que garantiza el resguardo de un derecho y en si un alivio de que si el arrendatario incumple se puede recurrir a una norma que garantiza rapidez en solucionar el problema jurídico.

3.\_ Mediante la ley 30933, le permite al notario formar parte de un desalojo. ¿Cuáles considera usted, que serían las funciones que debe realizar el notario en el proceso de desalojo? ¿Por qué?

La función que realiza el notario en esta norma es garantizar la correcta aplicabilidad de ley materializada poniendo en práctica el entendimiento y conocimiento en estar conforme lo solicitado por la ley, donde el notario revisará y dará un acta de conformidad para dar pase al órgano del poder judicial para dar cumplimiento con el desalojo.

---

4.\_ ¿Considera usted que, mediante la ley de desalojo notarial, se podrá ejecutar un desalojo de una propiedad de manera rápida, económica, reduciendo así los años que dura un proceso de desalojo mediante la vía judicial ordinaria? ¿Por qué?

Si, ya que el notario no tiene carga procesal como la que tiene el poder judicial, de esta manera creo que sería un gran apoyo en reducir la carga procesal y un aporte de solucionar dicho conflicto.

5.\_ De acuerdo la ley 30933, nos refiere requisitos, cláusulas que debe realizar el propietario al momento de arrendar su propiedad, para poder incorporarse y gozar de esta ley. ¿Cree usted, que la sociedad peruana está familiarizada en realizar todos los requisitos de la ley 30933 para arrendar una propiedad, y poder proteger sus derechos como propietarios efectuando así un desalojo notarial?

Si, la sociedad cada día más está tomando interés de cuidar sus intereses, basado a ello creo que, si sería capaz de poder familiarizarse con la ley y cumplir con lo solicitado ya que no es de mucha interpretación jurídica, se puede comprender.

6.\_ Algunos autores manifiestan que el notario al incorporarse en un desalojo se está tomando atribuciones de jurisdicción y competencia correspondientes a un juez, por lo que un notario tiene la función y el papel principal de dar fe pública. ¿Considera usted que el notario al formar parte de un desalojo estaría tomando la facultad de competencia jurisdiccional que posee un juez ¿Por qué?

No, porque solo constata y da fe pública de conformidad con los requisitos solicitados por la ley.

7.\_ ¿Cree usted, que la participación de un notario en los procesos de desalojo notarial ayuda a reducir la carga procesal que tiene el poder judicial? ¿Porqué?

No, ya que igual se tomó en consideración al juez para dar cumplimiento con el desalojo.

8.\_ De su opinión ¿Considera usted, que mediante la ley 30933 ley del desalojo con intervención notarial resulta eficiente en cuanto a resguardar los derechos de los propietarios al interponer un desalojo por la vía notarial?

Suficiente no, pero si oportuno ya que un notario no tiene carga procesal y también esta apto para poder llevar dichos procesos de desalojo.

9.\_ ¿Qué recomendaciones propone usted, en cuanto a la aplicación de la ley 30933, para conseguir que dicho estatuto sea eficaz?

Que permitan al notario llevar por completo el proceso de desalojo, pero siempre exista una entidad que le supervise la correcta función y la correcta defensa de la otra parte. Ya que no se pretende vulnerar derechos de ninguna de las partes.

