



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del distrito judicial de Lima 2021

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

AUTORA:

Vasquez Reyes, Guadalupe Jacquelin Rosa (ORCID: [0000-0001-7003-4335](https://orcid.org/0000-0001-7003-4335))

ASESOR:

Mag. Vásquez Torres, Arturo Rafael ([0000-0002-8513-4483](https://orcid.org/0000-0002-8513-4483))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual y resolución de conflictos

LINEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA-PERÚ

2022

Se lo dedico a toda aquella persona que pueda obtener mayor conocimiento de la rama notarial en especial a mi padre, mi familia, por siempre confiar en mí.

Gracias a todas las personas
me ayudaron con esta tesis,
por transmitirme un poco de
sus conocimientos.

Índice de contenidos

Carátula	
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	3
III. METODOLOGÍA	10
3.1. Tipo y diseño de investigación	10
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	10
3.3. Escenario de estudio	11
3.4. Participantes	11
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	12
3.6. Procedimiento	13
3.7. Rigor científico	13
3.8. Método de análisis de datos	14
3.9. Aspectos éticos	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	16
V. CONCLUSIONES	30
VI. RECOMENDACIONES	30
REFERENCIAS	31
ANEXOS	
Anexo 1: Tablas	
Anexo 2: Matriz de categorización	
Anexo 3: Matriz de Triangulación de resultados de entrevista	
Anexo 4: Guía de entrevista	
Anexo 5: Presentación de los entrevistados	
Anexo 6: Validación de los instrumentos	

Índice de tablas

Tabla 1: Caracterización de participantes

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Lima 2021”, tuvo como objetivo general Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021, el cual fue elaborado bajo el enfoque cualitativo, de tipo de investigación básica y diseño no experimental, también se utilizó la técnica de la entrevista dirigida a operadores jurídicos que fue discutido y examinado con los antecedentes, y las teorías detalladas. La justificación de la investigación se sustenta en que se busca difundir y agilizar los trámites de desalojo notarial con el objetivo de incrementar el tráfico comercial en cuanto a los arriendos en todo Lima, de tal manera que se garanticen los derechos y deberes de los sujetos contratantes

Finalmente, pudimos concluir que se pudo identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial, los mismo que comprenden en la falta de difusión de su regulación del mismo en la ciudadanía; lo que genera que los contratantes tengan poco conocimiento al momento de celebrar contratos de arrendamientos.

Palabras claves: Factores. Restricción. Desalojo notarial.

ABSTRACT

The present research work entitled "Factors that restrict the application of notarial eviction in the Legal Peace Courts of the Judicial District of Lima 2021", had the general objective of identifying the factors that restrict the application of notarial eviction in the legal peace courts of the Judicial District of Lima 2021, which was prepared under the qualitative approach, of the type of basic research and non-experimental design, the technique of the interview aimed at legal operators was also used, which was discussed and examined with the background, and detailed theories. . The justification of the investigation is based on the fact that it seeks to disseminate and speed up notarial eviction procedures with the aim of increasing commercial traffic in terms of leases throughout Lima, in such a way that the rights and duties of the contracting subjects are guaranteed.

Finally, we were able to conclude that it was possible to identify the factors that restrict the application of the notarial eviction, the same ones that comprise the lack of diffusion of its regulation of the same in the citizenship; which generates that the contractors have little knowledge at the time of entering into lease contracts.

Keywords: Factors. Restriction. Notarized eviction.

I. INTRODUCCIÓN

El trabajo tiene por finalidad la identificación de los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los Juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima; así como determinar la forma en la que se podría dar solución a los problemas normativos del desalojo notarial, detallando el impacto de la Ley N° 30933 en la labor judicial.

Históricamente existen varias disposiciones legales que dan validez al desalojo notarial, siendo la Ley N° 30933 la última, vigente desde el año 2019, la misma que introduce un procedimiento nuevo de desalojo, priorizando la celeridad y con ánimos de reducir la carga procesal en los juzgados, puesto que existe una verificación de las causales que hacen posible el desalojo por parte del notario.

Hoy en día, es común hablar de inquilinos morosos, pudiendo ser estos uno de las causas por la que muchas personas no desean ser arrendadores, puesto que yace una incertidumbre sobre el cumplimiento del pago. En teoría el desalojo se desarrolla mediante un proceso sumarísimo, sin embargo, existen factores que hicieron de él un proceso muy largo y difícil, es por tal que muchas de las disposiciones legales que complementaron el proceso de desalojo no tuvo efectividad.

Dada la importancia del alcance social y económico que tiene el desalojo, la Ley N° 30933 denominada como la Ley que regula el desalojo con la intervención de un notario, también conocida como el desalojo express, establece la intervención del notario como de la ejecución judicial. Sin embargo, existen varias opiniones encontradas por parte de la doctrina. Así, Pasco (2019) menciona que la ley adolece de una mala redacción puesto que resulta de aplicación poco práctica; según Mc Gregor (2019), la ley tiende a vulnerar algunos derechos constitucionales sobre todos en materia procesal, esto con referencia a las competencias del notario. En ese sentido, surge la pregunta de qué manera se pueden superar los problemas normativos existentes en el desalojo notarial.

Para ello, se formuló el siguiente problema general: ¿Que, factores restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial

de Lima 2021? Siendo el primer problema específico: ¿Qué efectos genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021? Y el segundo problema específico: ¿De qué manera se podría superar lo superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021?

Con respecto a la justificación teórica se analizó la figura jurídica del desalojo notarial debido a que resulta esencial para la presente investigación. Asimismo, en la justificación práctica se examinó la relevancia de que los resultados servirán positivamente en la indagación. Además, la justificación metodológica busca utilizar todos los métodos necesarios para cumplir los objetivos del estudio. En efecto, la justificación social, desea evidenciar los aportes puesto que busca brindar soluciones a la investigación en mención.

Con la finalidad de proseguir con el presente estudio, se planificó como objetivos de la investigación siendo el objetivo general: Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021; siendo el primer objetivo específico: Establecer los factores que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021. Y el segundo objetivo específico: Determinar la manera en que se podría superar lo superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado que comprende el Distrito Judicial de Lima 2021.

En ese sentido el primer supuesto se precisó que los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial, son los que comprenden en la falta de difusión de su regulación del mismo en la ciudadanía, así como a la falta de instrucción de los abogados hacia los justiciables, el segundo supuesto que los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial, comprendiéndose para ello, la demora en la tutela jurisdiccional efectiva hacia el accionante y la afectación a su derecho a disponer del bien, así como la carga procesal que genera la tramitación normal del expediente y el tercer supuesto que se podría superar los problemas normativos del desalojo notarial, incluyéndose cláusulas de requerimiento efectivo al momento de llevarse a cabo el proceso de ejecución de la misma.

II. MARCO TEÓRICO

Los antecedentes que se plantean a continuación, son consultados para poder comprender el asunto en cuestión, siendo los siguientes desde una perspectiva internacional.

Lascano (2017) en su tesis “El desahucio ante notario público y el procedimiento del desalojo ante el principio de economía procesal y seguridad jurídica” de la Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador. En la presente investigación se concluye que: La existencia de atribuciones exclusivas a los notarios se encuentran limitadas en cuanto al incumplimiento de los presupuestos legales respectivos, por lo que en cierta manera se pueden estar vulnerando los derechos de los arrendatarios, puesto que el poseedor precario solo será en caso se da por terminado el contrato de arrendamiento.

Ruiz & Muñoz (2018) en su tesis “La situación desventajosa del arrendador ante el arrendatario, en cuanto a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento a la luz de la ley 820 de 2003” de la Universidad Autónoma Latinoamericana, Medellín, Colombia. En la presente investigación se concluye que: el legislador tiene la competencia privativa en la regulación de asuntos de importancia como lo es el contrato de arrendamiento.

Leguizamón (2014) en su tesis “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos” de la Universidad Católica de Colombia, Bogotá, Colombia. En la presente investigación se concluye que: Las leyes actuales pueden provocar cierta incertidumbre legal, pudiendo no ser eficaz, puesto que la búsqueda de la protección de los derechos del tenedor puede provocar el perjuicio patrimonial del arrendador, lo que puede provocar una inseguridad jurídica y en su defecto la dilación de un proceso en teoría debería ser rápido y fácil.

Posteriormente, se manifestará entre los estudios puesto que se realizarán los análisis nacionales, sobre esta problemática.

Candia & Llerena (2020) en su tesis “La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial” de la Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú. En la presente investigación se concluye que: La ley del desalojo express tiene como fin brindar seguridad a los arrendadores y presentarles un proceso célere en caso que el arrendatario incumpla el pago de las cuotas de alquiler.

Romero (2019) en su tesis “Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo” de la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú. En la presente investigación se concluye que: Es la ley en mención, el cuarto presupuesto legal en materia de desalojo, pero que podría ser mejor y mucho más eficiente si contendría plazos más cortos.

Gonzaga & Marquina (2021) en su tesis “Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo” de la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú. En la presente investigación se concluye que: Aun la efectividad de la Ley está en estudio, puesto no se ha determinado una diferencia entre los procesos notariales y los procesos judiciales iniciados, en forma cuantitativa.

Pintado & Puscan (2020) en su tesis “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo” de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca, Perú. En la presente investigación se concluye que: Del análisis de la doctrina, se puede inferir que la resolución del contrato de arrendamiento es un pre-requisito para la aplicación del desalojo notarial, en ese sentido la Ley 30933, en concordancia con el artículo 1699° CC, asevera la necesidad que el contrato quede resuelto por incumpliendo del pago de renta, para accionar el desalojo, frente a la negativa de entregar el bien por parte del arrendatario.

Flores (2021) en su tesis “Desalojo por incumplimiento de pago de renta con intervención de notario en la Corte Superior de Huaura, año 2018” de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Perú. En la presente investigación se concluye que: Debido a la periodicidad prolongada de los contratos de arrendamiento, es que el desalojo notarial busca agilizar los procesos en beneficio de los arrendatarios, en ese sentido, la intervención de los notarios es

aceptada como una herramienta que acelere los procesos de desalojo que se inician, así como otorgue seguridad jurídica a los dueños de un inmueble.

Gonzales (2018) en su tesis “El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana” de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú. En la presente investigación se concluye que: Existen deficiencias en la normativa vigente que no permiten el recupero inmediato del bien inmueble por parte de arrendatario; por otro lado, no se contempla el desalojo express impulsado por nuevo propietario, lo que en este caso se debería aplicar las reglas del IV Pleno Civil, el mismo que en su punto 5.4 denomina precario aquel cuyo contrato no fue inscrito en el registro correspondiente, habiendo el bien sido enajenado.

Con respecto al desalojo, en el ordenamiento jurídico peruano, la acción de desalojo se regula en el código civil, principalmente en los artículos 585° y 596°, la misma que se desarrolla en un proceso sumarísimo, es decir, un plazo corto con relación al ordinario.

En opinión de Gonzales (2017) el desalojo se usa como una herramienta con la finalidad de la protección de los bienes, en las que el arrendatario requiere la devolución del bien objeto del contrato de arrendamiento (p.200).

En ese sentido, podemos aseverar que la intención del legislador fue que el desalojo tenga como fin la restitución del bien, por lo que constituiría una acción posesoria, el mismo que se circunscribe en las reglas de la posesión, mas no de la propiedad, puesto que esta se lleva en un proceso ordinario (Nimancco, 2019).

Según Castillo (2019), el desalojo es en realidad la manera como se recobra la posesión mediata, siendo la prueba posesoria la principal acreditación del demandante, por lo que significa la presentación de un documento, que vendría a ser el contrato de arrendamiento, la misma que origina una obligación de la devolución del bien. En ese sentido, nuestro Código Procesal Civil lo regula como un procedimiento sumarísimo, cuyo resultado depende de las circunstancias de su procedencia.

En teoría podemos mencionar que el procedimiento de desalojo es célere, creado para evitar los problemas entre arrendatario y arrendador, y evitar los prejuicios de este último. Cabe mencionar, que para Maldonado & Valencia (2019) que los contratos de arrendamiento, concluyen casi siempre por incumplimiento del pago de la renta o por la finalización del plazo, por lo que solo requiere de una evaluación de los medios probatorios como podrían ser el contrato de arrendamiento o boletas.

Según Trujillo (2019) el problema entre arrendatario y arrendador es principalmente el acceso a la vivienda, el cual constituye un problema latente en nuestra sociedad, el cual está asociado a la gran fragmentación económica social, es así que el desalojo del precario tiene una implicancia en el ámbito inmobiliario, puesto que las rentas pueden ser cada vez mayor.

Sin embargo, en la práctica el desalojo no es célere, sino todo lo contrario, resulta largo y hasta de costo alto para los que buscan recuperar su bien inmueble de los inquilinos morosos, que en muchas ocasiones buscan dilatar los procesos en perjuicio de los arrendadores, por lo que, no se cumpliría el fin por el cual fue creada el procedimiento de desalojo (Gonzales, 2019).

En ese caso, en el Cuarto Pleno Civil, según Lama (2016) se reviste al desalojo como un procedimiento sencillo pero que puede presentar algunas complicaciones, puesto que los jueces tendrán que hacer un análisis y plantear soluciones a conflictos de propiedad, entre otros; lo que puede afectar el estudio del contrato en si, como lo señala Trujillo (2019), lo que hizo este pleno ha impedido a los jueces de paz la competencia en procesos en los que se requiera la devolución del bien, siendo un magistrado especializado en materia civil, el competente para dilucidar dicho conflicto.

En cuanto al desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, según Alvedaño (2017), en nuestro país el contrato de arrendamiento es uno de los más comunes, puesto que es temporal, pudiendo ser de duración determinada o indeterminada. En ese sentido, su nivel de uso es proporcional a la cantidad de casos que se reportan en el poder judicial, puesto que existe un porcentaje de incumplimiento de pago de la renta o en su defecto se sigue poseyendo, aun habiendo finalizado el plazo.

Cabe mencionar que, entre las partes existe una obligación recíproca, en la que el arrendador da en uso el bien al arrendatario, el mismo que se compromete a pagar una contraprestación denominada renta, que en su mayoría es una suma de dinero (Zamudio, 2016). En opinión de Abanto (2017) este contrato es por propia voluntad de ambos contratantes, y su vigencia es hasta la que acuerdan las partes del contrato o si en su defecto no se establece un plazo, será hasta el momento en la que lo requiera el arrendador, es decir hasta que decida la resolución del contrato, conforme a las reglas de la resolución establecidas en el CC.

Al vencimiento del contrato, estamos ante un poseedor precario, el mismo que se tipifica al vencimiento del contrato, solicitando la restitución del bien, accionando el demandante el desalojo sin establecer otro requerimiento (Pasco, 2017).

En ese sentido las causales que más se demanda en el poder judicial es aquellas relacionadas al desalojo por incumplimiento de renta, siguiendo las reglas del artículo 1697° CC, quedando establecido que el contrato se resuelve en caso exista un incumplimiento de renta de dos meses y 15 días. Como lo señala Gonzales (2019) el vínculo contractual se resuelve de pleno derecho al cumplimiento de las reglas CC, no solo del 1697°, sino también del 1697° inc. 1 y 1697° inc. 2.

Ahora bien, el incumplimiento de la renta constituye causal de resolución puesto que es sustancial a la relación jurídica, puesto que es parte de las obligaciones recíprocas a las que ambas partes se comprometen al suscribir el contrato de arrendamiento, en opinión de Gonzales (2019) la renta es una contraprestación por una cesión en uso, la misma por la que se acuerda la entrega de un monto dinerario, que puede llegar a ser mixta, en función de la voluntad de ambos contratantes.

En ese sentido, según Pastrana (2017) al incumplimiento de la renta y a la resolución inminente del contrato, el inquilino pierde la posesión temporal del bien, adquiriendo el deber de devolver el uso del bien al arrendador, pero si es renuente en la entrega, se iniciará un proceso de desalojo con el fin de recuperar el bien.

En relación a los factores del Desalojo Notarial sobre el nuevo proceso de desalojo con intervención notarial se señala que en la exposición de motivos, la sobrecarga procesal ha ocasionado una sobrecarga procesal en las instituciones judiciales,

provocando una dilación de los procesos de desalojo, lo que en cierto modo causa una desconfianza en el sistema jurídico, puesto que la proyección es la recuperación del bien inmueble en menor tiempo, puesto lo que se busca evitar es causar un perjuicio al arrendador.

La Ley del desalojo notarial consta de dos momentos, uno notarial y el otro judicial, siendo el notario el autorizado para la verificación y proyección del acta no contenciosa, teniendo su competencia en la zona en la que el inmueble se encuentra; una vez proyectado el acta no contenciosa se deberá remitir los actuados al juez de paz, el que deberá emitir la resolución de desalojo.

Por otro lado, en el ámbito de aplicación la ley 30933, en su artículo 2 señala lo correspondiente al procedimiento promovido ante notario por parte del arrendador, con la restricción que se realicen en casos de contratos de leasing o en aquellos en los que exista una opción de compra.

Ahora bien, es necesario que el contrato de arrendamiento que se suscribe debe estar en escritura pública o en el FUA del Decreto Legislativo 1177, conservando la formalidades requeridas, consignando los lineamientos del inmueble; además, de contener una cláusula donde se manifieste de manera expresa el acogimiento a la competencia notarial para la verificación de las causales establecidas en la ley que dan origen al inicio de un proceso de desalojo; de la misma manera, es necesario que el pago de la renta se de a través de las entidades financieras. En tal sentido, conforme al artículo 7 de la ley, donde se detalla las causales que dan origen al accionar del arrendador, se podría iniciar ante notario el proceso de desalojo en conformidad del artículo 1697° CC, estas causales son por incumplimiento de pago de renta o por término de plazo del contrato de arrendamiento.

El notario revisará la solicitud como el contrato de arrendamiento, verificando todo el cumplimiento correspondiente a los requisitos establecidos en la Ley, así como la tipificación de las causales por las que se solicita el desalojo notarial; es así como, se notificará al arrendatario para que responda en cinco días hábiles que no se encuentra entre las causales de la solicitud de desalojo; si y solo si, se aceptarán las oposiciones en cuanto el contrato de arrendamiento siga vigente, exista un pago

puntual de la renta y si el que promueve la acción de desalojo no cumple con los presupuesto legales establecidos.

La ley de desalojo notarial no ha permitido la intervención de terceros, si en caso sucede, se aplica de manera supletoria la Ley N° 26662, la que en su artículo 6° determina que resulta ser un requerimiento fundamental el consentimiento de los implicados. En caso uno de estos, durante un instante de la tramitación demuestra su impedimento, el notario podría suspender prontamente su actuación y enviar lo ofrecido al juzgador conveniente, acorde con su responsabilidad.

Según Maldonado & Valencia (2019) se da por finalizado el procedimiento especial; si bien se permite la oposición de los arrendatarios, la contradicción de los terceros no es permitida, dándose por finalizado el proceso, quedando sólo la vía judicial para accionar el desalojo.

Concordamos con la opinión de Pasco A. (2019), en la urge una modificación del artículo 8 de la Ley del desalojo express, en la que se incluya a terceros, esto con el fin que el arrendador no se vea perjudicado, por una posible suspensión del procedimiento y su consecuente derivación al sistema ordinario.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y Diseño de Investigación

El tipo del presente trabajo es básico precisó Vásquez (2020) pues desea localizar diversos motivos científicos que permiten plantear la manera en que los factores restringen el desalojo notarial.

La autora Jilcha (2019) señaló sobre el diseño de investigación:

A fundamental verdict in the research design procedure is the selection of the study approach, since it establishes how the essential information for an inquiry will be obtained; however, then, the research design procedure links several interrelated verdicts.

El diseño es no experimental como determinaron Aceituno, Alosilla y Moscoso (2021) pues no transforma la realidad de la indagación.

El autor Kumar (2019) indicó lo subsiguiente con relación al diseño no experimental:

It turns out to be what is done without maneuvering voluntarily modifiable, it is essentially based on the observation of phenomena as they happen in their context and then examine them.

Es transversal como indicó Boente (2019) puesto que se efectuó en el año 2022.

Es correlacional causal según lo destacado por Arias (2020) debido a que desea conocer el nexo entre la causa-efecto con relación a las variables.

3.2 Categorías, Sub-categorías y matriz de categorización

Descripción de categorización

Categorías	Subcategorías
Factores normativos	1. Formalidad al celebrar un contrato de arrendamiento 2. Competencia a notario para resolver conflicto

Restringen la aplicación del desalojo notarial	1. Aumenta la informalidad
--	----------------------------

3.3 Escenario de estudio

El autor Muñoz (2018) determinó que se refiere al lugar en el que se elaborará esta investigación que se realizará en Lima.

Con respecto al escenario que analizará la autora Bahati (2021) precisó lo siguiente:

It is desired that the choice of the place to be investigated specifies that it has to be selected since the professional and self-interest in the environment and this statement will have to be effective. Several students seek to underestimate the importance of this stage in the inquiry procedure. In case you find the place that will be analyzed and the inconvenience of the investigation that actually concerns you, there is no doubt that the whole procedure to write your thesis will have to be simpler. Therefore, it is never too early to think about the space that will be studied.

3.4 Participantes

Según Arias (2020) aludió que los participantes resultan ser las personas que conforman dicha investigación (Ver Anexo 5).

Con relación a los participantes, los autores Bai & Clark (2019) señalaron que:

Unfortunately, the selection in the observational study frequently represents an ultimatum for the effectiveness of these investigations. This selection happens then the participants are methodically unequal in their pre-existing peculiarities from those they have in another condition. Therefore, in the event that participants self-select in one grouping for the procedure, they could be more motivated, sensible, or willing than those in the other grouping.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Entrevista: Permite la recopilación de registros que se lograron debido a la comunicación por lo que se efectuaron incógnitas a 6 letrados y 2 fiscales civiles.

b) Análisis de fuentes documentales: Se efectúa gracias al escrupuloso análisis de las documentaciones localizadas, con los que se pueden evidenciar los objetos de este análisis, precisaron los autores Arias y Covinos (2021). En dicha investigación se realizó un análisis y síntesis a las resoluciones que se vinculan con el desalojo notarial.

c) Análisis normativo: Al ser un análisis explicativo que se efectúa gracias a la norma que tiene la finalidad de demostrar sus límites, sustentaron Bernardo, Carbajal y Contreras (2019).

Con relación a este asunto, Dewitt Wallace Library (2021) puntualizó las ulteriores técnicas de recopilación de información:

The data have been grouped into different observational, experimental, simulation, derivative collection methods. The type of discovery logs you collect can affect how you direct that data. Therefore, information that is difficult to replace such as an event recording needs additional backup procedures to subdue the danger of some data loss.

Instrumentos de recolección de datos:

a) Guía de preguntas de entrevista: Se aprueban las finalidades mencionadas en la matriz de categorización, indicó (Melgar, 2020).

b) Ficha de análisis de fuentes documentales: Se recopilará los datos de libros de derecho, afirmó (Arias, 2020).

La técnica utilizada fue la entrevista, siendo los entrevistados los letrados que se detallan:

1. Valeria Villegas Villanueva, abogada de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
2. Paulo Rodriguez Vela, abogado de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.

3. Katherin Dioses Bustamante, abogada de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
4. Juan Calderón Vasquez, abogado de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
5. Erika Pilar Casanova Ruiz, abogada de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
6. Sergio Aurelio Hung Quiero, abogado de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
7. Anyeli Torres Pachas, abogada de la Dirección Distrital de Defensa Pública – Lima.
8. Jesús Mantilla Moreno, abogado.
9. Rosa Mercedes Acosta Naveda, abogada.
10. Leyla Caruajulca Aguilar, abogada.

3.6 Procedimiento

Dicho estudio posee un enfoque cualitativo, de tipo fenomenológico y de diseño no experimental, por lo que la recopilación de datos se verificará con ayuda de las entrevistas, dicho examen documental y normativo, para que se compruebe ulteriormente con la triangulación de datos, puntualizaron los autores (Ñaupas, Valdivia, Palacios y Romero, 2018).

Los autores Jansen & Warren (2020) indicaron que:

Qualitative research reports that the study focuses on collecting and examining words (written or oral) and records.

3.7 Rigor científico

El rigor científico está relacionado con el nivel de confiabilidad que tiene esta indagación, como señalaron (Aceituno, Alosilla y Moscoso, 2021).

- (i) La dependencia, al ser la recolección de datos que se fundan en la interpretación de esta indagación al emplear las respectivas técnicas de estudio.
- (ii) La credibilidad, con apoyo de la información se ha podido desarrollar con cierta objetividad y sin subjetividad.

(iii) La transferencia, se fundamenta en que dicho análisis busca que se examine intensamente este problema.

(iv) La confirmación, pues se efectuará una correcta triangulación de datos, debido a la compilación de los registros relacionados a este asunto.

La profesora Coy (2019) señaló sobre el rigor científico que:

The scientific rigor could be visualized in each stage of the method from the planning of the study, the methodology, the field work or the data recording.

La confiabilidad se basa en que las ideas de los especialistas que autorizan dicha confiabilidad de los instrumentos relacionados a la recaudación de información, ya que sería probable lograr la información fundamental que sea eficiente para resolver las incógnitas trazadas.

3.8 Método de análisis de información

La muestra resulta ser probabilística ya que este análisis es de un enfoque cualitativo.

En este estudio se han recolectado los registros pues la utilización de los correctos instrumentos para lograr los fines planteados.

El autor Bouchrika (2021) indicó sobre la recopilación de datos:

This study exceeds the information collection procedure; that is, it is about raising the answers to questions as part of the revelation and the emergence of new knowledge. And for this newfound insight to be recognized it would have to show that it is allowed.

Las entrevistas tienen interrogantes que se vinculan claramente con el fin de este análisis, aseveró (Muñoz, 2018).

En el estudio efectuado se utilizaron estos métodos:

Método de Interpretación: El método interpretativo, favoreció persuasivamente en la exégesis legal y en los hechos que transcurrieron.

Con respecto a esta pesquisa, el método interpretativo pudo conseguir el alcance del fenómeno expuesto (en este caso entrevistados).

El autor Babatunde (2020) consideró sobre los métodos lo posterior:

Methods relate to the collection of specific instruments that we use in an investigation to choose cases, calculate, visualize social, social life, collect and plan data, examine data, and communicate about aftermath.

3.9 Aspectos Éticos

La pesquisa se basa en el adecuado uso de las medidas indicadas para su correcta publicación, también se tomó en consideración al reglamento de la UCV. Debido a esto, se precisaron las nociones de los autores consultados y se efectuó un adecuado parafraseo para poder complementar esta investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

En el presente capítulo se presentan las respuestas que forman parte de los datos obtenidos:

Objetivo General

Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.

1.- ¿Cuál es la importancia de desalojo notarial en la praxis jurídica?

Reduce la carga procesal. Asimismo, protege el derecho de propiedad al arrendador, al establecerse un procedimiento de desalojo breve.

La importancia en que brinda protección legal y ahorra tiempo en su ejecución al arrendatario.

Es importante para garantizar la recuperación del bien inmueble de un propietario en un tiempo corto y garantizando además los ingresos que este bien proporciona a su propietario y/o arrendador.

La importancia del desalojo notarial es el acuerdo realizado por ambas partes para llegar a aplicar la presente ley. Asimismo, brinda protección al arrendador, sin dicho acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.

Es importante para evitar el trámite engorroso que se puede generar ante el Poder Judicial, debido a la carga laboral por la que viene atravesando.

La importancia del desalojo notarial es el acuerdo realizado por ambas partes para llegar a aplicar la presente ley. Asimismo, brinda protección al arrendador, sin dicho

acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.

Resulta importante, puesto que en nuestro país tenemos un régimen más protector de los inquilinos morosos, ya que cuando el propietario quiere recuperar su inmueble, termina denunciado; sin embargo, con el desalojo notarial se invierte el péndulo y proteger más al propietario, así como ayudará a disminuir la carga de los Juzgados, porque todo esto se realizaría fuera de un proceso judicial de larga duración.

La importancia del desalojo notarial es que resulta un instrumento que brinda protección al arrendador, que le da agilidad al desalojo y evita el abuso en que incurrieran los arrendatarios dilatando el proceso, sin dicho acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.

Se pueda resolver las ejecuciones de los bienes inmuebles en un corto tiempo.

Es práctico, rápido, se recupera el bien en menos tiempo.

La mayoría de los entrevistados concuerdan en que la importancia radica en el resguardo legal y el ahorro de tiempo. No hay divergencias, debido a que todos los entrevistados concuerdan en sus respuestas. De las respuestas de los entrevistados, se infiere que resulta importante porque el desalojo notarial es más práctico y efectivo.

2.- ¿Cómo se viene aplicando desalojo notarial en la praxis jurídica?

En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario.

En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar en los casos que concurren ante un Notario.

En caso contrario, no va ser posible dicha aplicación.

La aplicación de esta ley tiene vacíos legales lo cual obliga en algunas circunstancias la suspensión del desalojo notarial especialmente cuando se refiere a terceros.

En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario.

En el caso contrario, no va ser posible dicha aplicación.

En la praxis jurídica, son muy pocos los propietarios que se acogen a esta vía para tramitar el proceso de desalojo.

Su aplicación está sujeto a que la jurisdicción cuente con un notario.

En la práctica jurídica, aún se aplica de forma progresiva, ello debido pues a que los contratos deben ser estipulados con cláusulas obligatorias: una de allanamiento a futuro y por otra parte de acatamiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933; sin embargo, en muchos casos vemos que la realidad es otra, pocos suscriben contratos de arrendamientos y otros sin las cláusulas adecuadas.

En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario.

Con rapidez dado que, al notario, se le da las facultades necesarias para poder ejecutar tal cual la ley determina. Hasta el momento no se viene aplicando como es debido, porque tiene algunas trabas pero es más práctico que la vía judicial.

Todos los entrevistados consideran que se aplica según la jurisdicción de un notario. No existen diferencias debido a que los entrevistados están de acuerdo. Los entrevistados recalcaron que el desalojo notarial se aplica siempre que exista un notario.

3.- ¿A qué factores atribuye la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

Dado que la norma tiene poca data, los contratos no contienen las cláusulas obligatorias de allanamiento al futuro y de sometimiento a lo establecido en la Ley N° 30933, siendo esta última que el arrendatario acepta que el notario constate el vencimiento del plazo del contrato.

Debido a la falta de difusión en todos los medios posibles de comunicación masivos, especialmente en las redes sociales.

Creo que la falta de difusión y costos notariales y de ejecución no permiten que todos tengan la posibilidad de recurrir a este instrumento jurídico. Siendo así poco utilizado. Además una vez logrado la parte notarial se tien que recurrir al proceso judicial ordinario.

Se puede entender que se debe a la falta de difusión en los medios de comunicación masivos.

Son muy pocos los propietarios que pagan el impuesto ante la SUNAT por arredrar la propiedad.

Los trámites administrativos que se deben realizar para cumplir con los requisitos del Desalojo con intervención notarial.

No existe cultura jurídica al respecto.

Como se indicó líneas arriba, debido a la falta de suscripción de contratos entre las partes, así como por la falta de conocimiento y buena asesoría.

Se puede entender que se debe a la falta de difusión en los medios de comunicación masivos.

No tiene mucha difusión, dado muchos propietarios desconocen de esta acción jurídica.

La falta de conocimiento.

Todos los entrevistados manifiestan que se debe al desconocimiento. No existen divergencias puesto que los entrevistados concuerdan en sus respuestas. Se infiere que se debería de difundir el desalojo notarial en los medios de comunicación.

Objetivo específico 1

Establecer los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021

4.- ¿Cuáles son efectos de la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

Dado que la norma tiene poca data, los contratos no contienen las cláusulas obligatorias de allanamiento a futuro y de sometimiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933, siendo esta última que el arrendatario acepta que el notario constate el vencimiento del plazo del contrato o su resolución por falta del pago de la renta.

El presente procedimiento no es aplicable de forma masiva por el desconocimiento de las personas.

El propietario o arrendador termina perjudicado en sus ingresos por mucho tiempo que el arrendatario no paga y permanece en el bien inmueble.

El presente procedimiento no tiene difusión apropiada para que el arrendador haga valer su derecho con aplicación a la presente ley.

No lograr la ejecución del desalojo, ya que esta se debe efectuar ante el órgano jurisdiccional competente.

El presente procedimiento no tiene difusión apropiada para que el arrendador haga valer su derecho con aplicación a la presente ley.

El principal efecto es la elevada carga procesal que se genera en el poder judicial por demanda de desalojos y la demora excesiva en la resolución de los mismos. Siendo así la manera más óptima de reducir la carga procesal es sustrayendo competencia exclusiva a los jueces en determinadas materias.

El perjuicio para el arrendatario que ve afectado el fruto de su patrimonio y además se sobre todo incrementa la carga procesal.

Por desconocimiento y poca difusión de la misma.

Los inconvenientes que tiene el notario para poder hacer uso tal cual la ley indica.

Todos los entrevistados concuerdan que al no tener la difusión necesaria se aplica en lo más mínimo. No hay diferencias, ya que todos los entrevistados concuerdan en sus respuestas. Se analiza que entre los efectos no se logra desalojar.

5.- ¿Considera que se afecta el derecho del propietario con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

En efecto, afecta el derecho de propiedad al arrendador.

No, porque su aplicación corresponde a este y si no lo hace es por desconocimiento o porque simplemente no se preocupa en aplicar.

Por supuesto se afecta el derecho del propietario ya que no puede usufructuar su bien y tampoco lo puede recuperar.

Esta ley se creó con la finalidad de proteger al arrendador y su aplicación corresponde a este.

No se afecta el derecho del propietario, ya que esta es una de las opciones con las que cuenta el propietario y/o arrendador para hacer valer su derecho.

No, el desconocimiento no afecta su derecho de propiedad, puesto que los derechos de propiedad se mantienen; solo pueden estar perturbados.

Esta ley se creó con la finalidad de proteger al arrendador y su aplicación corresponde a este.

No, el derecho de propiedad se mantiene.

Claro, dado el propietario desea recuperar su bien en poco tiempo.

Gran parte de los entrevistados sostiene que no se afecta el derecho del propietario. Sí hay divergencias, porque los entrevistados no están de acuerdo. Se colige que no se perjudica el derecho del propietario con el poco ejercicio del desalojo notarial porque básicamente depende del propietario.

6.- ¿Considera que sobrecarga de expedientes judiciales con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

La aplicación del desalojo notarial, reduciría exponencialmente la carga procesal.

Este procedimiento si genera sobrecarga de expedientes judiciales por su no aplicación en el fuero Notarial lo cual sería útil y ágil en su aplicación y ejecución.

La sobrecarga del sistema judicial con respecto al desalojo y recuperación de un bien propio no nos proporciona confianza en el sistema judicial, la poca aplicación es por los requisitos que se plantean para poder acceder a este proceso de desalojo.

Este procedimiento se inicia en la Notaria y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial. Este procedimiento, no genera sobrecarga de expedientes judiciales por su ágil aplicación y ejecución.

La carga judicial es de mucho antes que entrara en vigencia la Ley 30933, aunado a ello, el desalojo con intervención notarial, no se puede ejecutar ante el Notario, es decir, siempre se tendrá que recurrir a la vía judicial.

Sí, debe ser. Entiendo que dicha ley se creó entre otras cosas para disminuir la carga.

En efecto, toda vez que, si se utiliza este procedimiento a nivel de Notaría, el notario luego del procedimiento respectivo declara la procedencia del desalojo, la cual protocoliza en el Registro Notarial y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial a través de la solicitud de Lanzamiento.

Este procedimiento se inicia en la Notaria y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial. Este procedimiento, no genera sobrecarga de expedientes judiciales.

Sí, que dicha ley se creó entre otras cosas para disminuir la carga.

Se creo la ley para agilizar el proceso y así evitar la sobrecarga procesal.

Casi todos los entrevistados consideran que sí. Sí existen divergencias, pues los entrevistados no se encuentran de acuerdo. De las respuestas se interpreta que existe sobrecarga de expedientes judiciales debido a la mínima aplicación del desalojo notarial porque esta ley se creó con la finalidad de disminuir dicha carga.

7.- ¿Considera que incide en la tutela jurisdiccional efectiva con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

La tutela jurisdicción efectiva solo se ve afecta si no se reconoce el derecho del propietario.

No afecta la poca aplicación de la presente toda vez que es netamente responsabilidad de quien decide ejecutar por esta vía. Como personas parte de una sociedad tenemos el derecho de recurrir a nuestras autoridades y exigir la tutela jurisdiccional efectiva en procesos rápidos que no afecten nuestros derechos y se restablezcan.

La tutela jurisdicción efectiva solo se ve afecta si no se reconoce el derecho del arrendatario a acudir al órgano jurisdiccional, la poca aplicación de la presente ley es de responsabilidad del arrendador.

No, porque el propietario al acudir al Notario, este debe cumplir con lo dispuesto en la Ley 30933 y solo ante su inobservancia, se puede denunciar al Notario. La tutela jurisdicción efectiva no se relaciona. La tutela Jurisdiccional efectiva es un derecho humano y constitucional que se mantiene.

No, por cuanto depende de las partes, en la suscripción del contrato de estipular las cláusulas correspondientes y acudir en caso de desalojo realizar el trámite notarial.

La tutela jurisdicción efectiva solo se ve afecta si no se reconoce el derecho del arrendatario a acudir al órgano jurisdiccional, la poca aplicación de la presente ley es de responsabilidad del arrendador.

No, cada una es independiente de la otra, no olvidemos la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho humano y constitucional que se mantiene y el desalojo notarial es un accionar del propietario.

Si, dado que toda persona desea ejercer su derecho, por ello recurre a esta acción para poder hacerlo practico y rápido.

Gran parte de los entrevistados consideran que no. Sí existen divergencias porque los entrevistados no se encuentran de acuerdo. Se deduce que se incide en la tutela jurisdiccional efectiva debido al mínimo ejercicio del desalojo notarial.

Objetivo específico 2

Determinar la manera en que se podría superar lo superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.

8.- ¿Considera que debería modificarse la regulación del desalojo notarial?

Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional. No debería modificarse porque es célere y efectiva. Si debería modificarse para conseguir efectos inmediatos y la restitución de los derechos de los ciudadanos que son propietarios de un bien inmueble. Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional.

Debería modificarse en cuanto a los requisitos con la finalidad de tener facilidad de acceder a esta vía.

Debería modificarse, cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional.

Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación exclusiva del órgano jurisdiccional. Debería modificarse y

precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional a través de los Jueces de Paz urbanos o rurales.

Hay que esperar un poco de tiempo y que los propios notarios indiquen las dificultades que tiene con la ley.

Si, se le debe dar mayores facultades al notario, hay varias lagunas, las cuales se tiene regularizar.

Todos los entrevistados sugieren que sí. Sí existen divergencias porque no se encuentran de acuerdo. Se interpreta que, se debería de modificar la norma y también precisarse.

9.- ¿Considera que la figura del desalojo notarial debería tener mayor difusión en la comunidad académica?

Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.

Si. esta ley debería ser difundida a nivel nacional con mayor énfasis en distintas instituciones.

Si deberíamos difundirla y darle impulso y acceso a la economía de los propietarios explicando los requisitos desde el primer momento de arrendar y así cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.

Si, para tener conocimientos claros antes de celebrar el contrato de arrendamiento.

Desde luego, cuando se estudie el libro de Fuente de las Obligaciones.

Claro que sí, porque de ello dependerá que las personas tengan conocimiento de la referida Ley y así puedan resolver sus conflictos de intereses en menor tiempo.

Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.

Si, en el ámbito jurídico especialmente en la población mediante la DEMUNA, Municipalidades entre otros.

Si, dado que muchas personas desconocen este accionar por ende recurren a la vía judicial.

Todos los entrevistados señalan que sí. No hay divergencias puesto que los entrevistados están de acuerdo. Se manifiesta que el desalojo notarial debería de difundirse para evitar el desconocimiento.

10.- ¿Qué acciones sugiere?

Los colegios de abogados y colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas.

Los colegios de Notarios deberían programar actividades académicas y coordinar con otras instituciones. Sugiero que los contratos de alquiler sean direccionados a través de las notarías siendo ellas las que desde el inicio redacten acompañen al arrendador y arrendatario el cumplimiento de los requisitos previos para este tipo de desalojo y teniendo precios y sus costos. Accesibles a todos.

Los colegios de abogados y los demás colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas. Difusión mediante conferencias y charlas en los Colegios Profesionales.

Foros, seminarios, incluir en sílabo universitario

Se sugiere, que los colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas cursos extensivos sobre la aplicación del desalojo notarial, así como el Poder Judicial y Colegio de Notarios difundan la Ley de Desalojo Notarial.

Los colegios de abogados y los demás colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas.

Incluir en el Sílabos académicos, seminarios, libros universitarios.

Tener mayor publicidad en el ámbito jurídico especialmente en seminarios y libros.

Los entrevistados indican que los colegios de Notarios deberían de proyectar las actividades académicas junto a diversas instituciones. No existen divergencias porque los entrevistados presentan similitudes en sus respuestas. En efecto, sugieren que existan más foros y seminarios para promoverla.

Con respecto a la discusión del objetivo general, en la presente investigación se tuvo como objetivo el de Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021, por lo que se señalaron que dado que la norma tiene poca data, los contratos no contienen las cláusulas obligatorias de allanamiento a futuro y de sometimiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933, siendo esta última que el arrendatario acepta que el funcionario notarial constate el vencimiento del plazo del contrato. Asimismo, debido a la falta de difusión en todos los medios posibles de comunicación masivos, especialmente en las redes sociales. También la falta de difusión y costos notariales y de ejecución no permiten que todos tengan la posibilidad de recurrir a este instrumento jurídico. Siendo así poco utilizado. Además, una vez logrado la parte notarial se tiene que recurrir al proceso judicial ordinario. Finalmente, se puede entender que se debe a la falta de difusión en los medios de comunicación masivos.

Los resultados guardan respaldo teórico en sentido que señala Gonzales (2017), el desalojo se usa como una herramienta con la finalidad de la protección de los bienes, en las que el arrendatario requiere la devolución del bien objeto del contrato de arrendamiento, en ese sentido, podemos aseverar que la intención del legislador fue que el desalojo tenga como fin la restitución del bien, por lo que constituiría una acción posesoria, el mismo que se circunscribe en las reglas de la posesión, mas no de la propiedad, puesto que esta se lleva en un proceso ordinario . Asimismo guarda relación con lo indicado por Castillo (2019), quien señala que el desalojo es en realidad la manera como se recobra la posesión mediata, siendo la prueba posesoria la principal acreditación del demandante, por lo que significa la presentación de un documento, que vendría a ser el contrato de arrendamiento, la misma que origina una obligación de la devolución del bien. En ese sentido, nuestro

Código Procesal Civil lo regula como un procedimiento sumarísimo, cuyo resultado depende de las circunstancias de su procedencia.

En el plano normativo se destaca que la ley de desalojo notarial no ha permitido la intervención de terceros, si en caso sucede, se aplica de manera supletoria la Ley N° 26662, la que en su artículo 6° determina: “Resulta ser un requerimiento fundamental el consentimiento de los implicados. En caso uno de estos, durante un instante de la tramitación demuestra su impedimento, el notario podría suspender prontamente su actuación y enviar lo ofrecido al juzgador conveniente, acorde con su responsabilidad. Es por ello que Maldonado & Valencia (2019) señala que se da por finalizado el procedimiento especial; si bien se permite la oposición de los arrendatarios, la contradicción de los terceros no es permitida, dándose por finalizado el proceso, quedando sólo la vía judicial para accionar el desalojo. Finalmente guarda armonía con lo fijado por Pasco A. (2019), en la urge una modificación del artículo 8 de la Ley del desalojo express, en la que se incluya a terceros, esto con el fin que el arrendador no se vea perjudicado, por una posible suspensión del procedimiento y su consecuente derivación al sistema ordinario.

En cuanto a la discusión del primer objetivo específico, en la presente investigación se tuvo como objetivo el de Establecer los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021, por lo que se señaló que el presente procedimiento no es aplicable de forma masiva por el desconocimiento de las personas. Asimismo El propietario o arrendador termina perjudicado en sus ingresos por mucho tiempo que el arrendatario no paga y permanece en el bien inmueble. El presente procedimiento no tiene difusión apropiada para que el arrendador haga valer su derecho con aplicación a la presente ley. El principal efecto es la elevada carga procesal que se genera en el poder judicial por demanda de desalojos y la demora excesiva en la resolución de los mismos. Siendo así la manera más rápida de reducir la carga procesal es quitándole competencia exclusiva a los jueces en determinadas materias. El perjuicio para el arrendatario que ve afectado el fruto de su patrimonio y además se sobre todo incrementa la carga procesal.

Los resultados tienen respaldo teórico en lo señalado por, Maldonado & Valencia (2019) que los contratos de arrendamiento, concluyen casi siempre por incumplimiento del pago de la renta o por la finalización del plazo, por lo que solo requiere de una evaluación de los medios probatorios como podrían ser el contrato de arrendamiento o boletas, así como Trujillo (2019), quien indica que el problema entre arrendatario y arrendador es principalmente el acceso a la vivienda, el cual constituye un problema latente en nuestra sociedad, el cual está asociado a la gran fragmentación económica social, es así que el desalojo del precario tiene una implicancia en el ámbito inmobiliario, puesto que las rentas pueden ser cada vez mayor. Sin embargo, en la práctica el desalojo no es célere, sino todo lo contrario, resulta largo y hasta de costo alto para los que buscan recuperar su bien inmueble de los inquilinos morosos, que en muchas ocasiones buscan dilatar los procesos en perjuicio de los arrendadores, por lo que, no se cumpliría el fin por el cual fue creada el procedimiento de desalojo (Gonzales, 2019).

Los resultados guardan relación con las investigaciones de Romero (2019), quien señala que la ley N° 30933 es el cuarto presupuesto legal en materia de desalojo, pero que podría ser mejor y mucho más eficiente si contendría plazos más cortos, así como Gonzaga & Marquina (2021), quien indica que la efectividad de la Ley está en estudio, puesto no se ha determinado una diferencia entre los procesos notariales y los procesos judiciales iniciados, en forma cuantitativa.

Respecto a la discusión del segundo objetivo específico, en la presente investigación se tuvo como objetivo el de Determinar la manera en que se podría superar lo superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021, señalándose que debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional. Debería modificarse en cuanto a los requisitos con la finalidad de tener facilidad de acceder a esta vía. Debería modificarse, cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional. Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación exclusiva del órgano jurisdiccional. hay que esperar un poco.

Los resultados son respaldados teóricamente por el Cuarto Pleno Civil, según Lama (2016) que se reviste al desalojo como un procedimiento sencillo pero que puede presentar algunas complicaciones, puesto que los jueces tendrán que hacer un análisis y plantear soluciones a conflictos de propiedad, entre otros; lo que puede afectar el estudio del contrato en si, como lo señala Trujillo (2019), lo que hizo este pleno ha impedido a los jueces de paz la competencia en procesos en los que se requiera la devolución del bien, siendo un magistrado especializado en materia civil, el competente para dilucidar dicho conflicto. Asimismo, guarda relación con lo señalado por Alvendaño (2017), quien señala que en nuestro país el contrato de arrendamiento es uno de los más comunes, puesto que es temporal, pudiendo ser de duración determinada o indeterminada. En ese sentido, su nivel de uso es proporcional a la cantidad de casos que se reportan en el poder judicial, puesto que existe un porcentaje de incumplimiento de pago de la renta o en su defecto se sigue poseyendo, aun habiendo finalizado el plazo. Finalmente señala que la Ley del desalojo notarial consta de dos momentos, uno notarial y el otro judicial, siendo el notario el autorizado para la verificación y proyección del acta no contenciosa, teniendo su competencia en la zona en la que el inmueble se encuentra; una vez proyectado el acta no contenciosa se deberá remitir los actuados al juez de paz, el que deberá emitir la resolución de desalojo.

Los resultados guardan relación con lo señalado en la investigación de Pintado & Puscan (2020), quien señala que del análisis de la doctrina, se puede inferir que la resolución del contrato de arrendamiento es un pre-requisito para la aplicación del desalojo notarial, en ese sentido la Ley 30933, en concordancia con el artículo 1699° CC, asevera la necesidad que el contrato quede resuelto por incumpliendo del pago de renta, para accionar el desalojo, frente a la negativa de entregar el bien por parte del arrendatario. Esto también armoniza con lo propuesto por Flores (2021), quien señala que, debido a la periodicidad prolongada de los contratos de arrendamiento, es que el desalojo notarial busca agilizar los procesos en beneficio de los arrendatarios, en ese sentido, la intervención de los notarios es aceptada como una herramienta que acelere los procesos de desalojo que se inician, así como otorgue seguridad jurídica a los dueños de un inmueble.

V. CONCLUSIONES

Primera: Se pudo identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notaria, los mismo que comprenden en la falta de difusión de su regulación del mismo en la ciudadanía, así como a la falta de instrucción de los abogados hacia los justiciables; lo que genera a su vez que los contratantes tenga poco

conocimiento de esta figura jurídica al momento de celebrar contratos de arrendamientos.

Segunda: Se pudo establecer los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial, comprendiéndose para ello, la demora en la tutela jurisdiccional efectiva hacia el accionante y la afectación a su derecho a disponer del bien inmueble, ya que el trámite normal de los procesos comunes demoran años, mientras que los procesos por desalojo notarial son más céleres dada su naturaleza procedimental; asimismo genera carga procesal ya que como hemos señalado la tramitación normal del proceso de desalojo si bien es cierto cuenta con etapas procesales cortas, la tramitación de la misma es prolongadas debido a la alta carga procesal que poseen los juzgados de paz letrados a la fecha.

Tercera: Se pudo determinar la manera en que se podría superar los problemas normativos del desalojo notarial, incluyéndose cláusulas de requerimiento efectivo al momento de llevarse a cabo el proceso de ejecución de la misma; es decir que contenga un mandato expreso que implique la ejecución del desalojo en si , en caso de cumplimiento contractual, es decir ante el vencimiento de contrato a falta de pago de los arriendos.

VI. RECOMENDACIONES

Expuestas las conclusiones anteriormente arribadas es necesario recomendar lo siguiente:

Primera: Realizar actividades de difusión de dicha figura jurídica en todas las entidades que tengan que ver con la administración de justicia, sea a través de publicidad escrita, en la web o cualquier otro medio de difusión de tal manera que la ciudadanía conozca de dicha figura.

Segunda: Fomentar la realización de eventos académicos dirigido a los abogados y estudiantes de derecho a efectos de estudiar los alcances y beneficios del mismo, de tal manera que se incremente el índice de aplicación del mismo.

Tercera: Realizar webinar dirigido a los jueces civil por parte del Poder Judicial, a efectos de trámite de manera célere los procesos de ejecución del proceso de desalojo, de tal manera que el justiciable pueda acceder a una sentencia justa y oportuna.

REFERENCIAS

- Abanto, J. (2017). El desalojo por vencimiento del plazo. Del cuarto pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección. Actualidad Civil Instituto Pacífico.
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wpcontent/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf>
- Aceituno, C., Alosilla, W. y Moscoso, I. (2021). Discusión de resultados. Editorial Estefany Lorena Vera Muñoz.
- Alvendaño, J. (2017). Derecho a propiedad. Gutierrez Camacho, W. La Constitución comentada, Análisis artículo por artículo. (3ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Arias, J. (2020). Métodos de investigación online: herramientas digitales para recolectar datos. Enfoques Consulting EIRL.
- Arias, J. (2020). Proyecto de tesis: guía para la elaboración. Enfoques Consulting EIRL.
- Arias, J. (2020). Técnicas e instrumentos de investigación científica. Enfoques Consulting EIRL.
- Arias, J. y Covinos, M. (2021). Diseño y metodología de la investigación. Enfoques Consulting EIRL.
- Babatunde, O. (2020). Research Methodology. Near Est University.
https://www.researchgate.net/publication/340594200_Research_Methodology
- Bahati, M. (2021). Research methodology. University of Arusha.
https://www.researchgate.net/publication/348629964_RESEARCH_METHODODOLOGY
- Bai, H. & Clark, M. (2019). Propensity Score Methods and Applications.
<https://methods.sagepub.com/book/propensity-score-methods-and-applications?fromsearch=true>

Bernardo, C., Carbajal, Y. y Contreras, V. (2019). Metodología de la investigación. Fondo editorial de la Universidad de San Martín de Porres.

Boente, A. (2019). Metodología de la investigación. https://www.academia.edu/40436132/METODOLOGIA_DE_LA_INVESTIGACION_2019

Bouchrika, I. (2021). How to Write Research Methodology: Overview, Tips and Techniques. Research. <https://research.com/research/how-to-write-research-methodology>

Castillo, E. (2019). El tercero afectado por el lanzamiento en un proceso de desalojo. Revista de Derecho PUCP. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6714/6829>

Cabanillas, J. (2020). La valoración de la prueba del Procedimiento de Desalojo Notarial. Lima, Perú.

Coy, M. (2019). Research Methodologies: Increasing Understanding of the World. Pima Community College. https://www.researchgate.net/publication/330780471_Research_Methodologies_Increasing_Understanding_of_the_World

Dewitt Wallace Library (2021). Research Guides. <https://libguides.maclester.edu/c.php?g=527786/&p=3608643>

Gonzales, G. (2017). Proceso de desalojo (y posesión precaria) (3ª ed.). Jurista Editores.

Gonzales, G. (2019). El contrato de arrendamiento. Gaceta Jurídica.

Gonzales, J. (abril de 2019). Ni notarial ni «express»: simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial. <https://legis.pe/simple-desalojo-lanzamientoanticipado-titulo-ejecutivo-notarial/>

- Jansen, D. & Warren, K. (2020). What (Exactly) Is Research Methodology? Gradcoach. <https://gradcoach.com/what-is-research-methodology/>
- Jilcha, K. (2019). Research Design and Methodology. Cyberspace. <https://www.intechopen.com/chapters/68505>
- Kumar, R. (2019). Research Methodology. University of Western Australia. <https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/research-methodology/book257990#description>
- Lama, H. (2016). El arrendamiento y el precario según el IV Pleno Casatorio Civil. Gaceta Civil.
- Maldonado, M., & Valencia, F. (2019). El desalojo notarial. Un necesario análisis desde una perspectiva sustantiva y procesal. Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Mc Gregor, S. (junio de 2019). Aspectos procesales y problemáticos de la Ley. <https://legis.pe/aspectos-procesalesproblematicos-ley-30933-ley-regula-procedimiento-especial-desalojointervencion-notarial/>.
- Melgar, J. (2020). Metodología de la investigación. https://www.researchgate.net/publication/342752082_METODOLOGIA_DE_LA_INVESTIGACION_2020
- Muñoz, C. (2018). Metodología de la investigación. Editorial OXFORD.
- Muñante Ch., J. (2017). Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia. Revista Jurídica IPEF. Tomado de: <http://librejur.info/index.php/revistajuridica/article/download/29/42>
- Nimancco, F. (6 de mayo de 2019). El otro sendero del desalojo express (II): ¿Mare Tenebrosum? El problema de los terceros en la Ley del Desalojo Notarial. <https://laley.pe/art/7800/el-otro-sendero-del-desalojo-express-ii-mare-tenebrosum-el-problema-de-los-terceros-en-la-ley-del-desalojo-notarial>

- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2020). Metodología de la investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis. Ediciones de la U.
- Pasco, A. (2017). A propósito del Pleno Nacional Civil 2017 Desalojo contra (ex) arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa. Gaceta Civil, https://works.bepress.com/alan_pasco/62/download/.
- Pasco, A. (abril de 2019). Horrores en la Ley de “Desalojo Notarial”. <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Pastrana, F. (2017). ¿Por qué se protege la posesión?: Fundamentos de la tutela posesoria. Legis. <https://lpderecho.pe/por-que-se-protege-la-posesionfundamentos-de-la-tutela-posesoria/>
- Polanco, C. (2017). Arrendamiento y Desalojo. Lima: Editorial Cromeo Editores IERL.
- Pozo S., J. (2015). Breves comentarios al nuevo proceso único de ejecución de desalojo. Revista de Wordks bespress. Tomado de: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/11/download/
- Spetale, L. (2019, 2 de mayo). Ley de desalojo con intervención notarial, y ejecución judicial, por el notario Leandro Spetale Bojorquez. Revista digital LP. <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-ejecucion-judicial-leandro-spetale-bojorquez/>
- Trujillo, E. (2019). La quimera de un desalojo ultra sumarísimo. Análisis crítico a la Ley N° 30933. Gaceta Civil & Procesal Civil. <https://lpderecho.pe/analisis-critico-ley-30933-%20desalojo-intervencion-notarial-ultra-sumarisimo/>
- Vásquez, W. (2020). Metodología de la investigación. Fondo editorial de la Universidad de San Martín de Porres.
- Vidal, R. (2011). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. En Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho

Civil (pág. 114). Lima: Instituto Peruano de Derecho Civil. Obtenido de <http://www.conadecivil.com/libro%20de%20ponencias%20final%20vf.pdf>

Zamudio, C. (2016), Resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas. En los contratos consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Gaceta Jurídica S.A. Lima.

ANEXOS

Anexo 1: Tablas

Tabla 1: Caracterización de los entrevistados

Entrevistados	Cargos de Expertos
Entrevistado 1	Abogada.
Entrevistado 2	Abogado.
Entrevistado 3	Abogada.
Entrevistado 4	Abogado.
Entrevistado 5	Abogada.
Entrevistado 6	Abogado.
Entrevistado 7	Abogada.
Entrevistado 8	Abogado.
Entrevistado 9	Abogada.
Entrevistado 10	Abogada.

Fuente de elaboración propia.

Anexo 2: Matriz de categorización

<p>Problema general ¿Que, factores restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021?</p> <p>Primer problema específico ¿Qué efectos genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021?</p> <p>Segundo problema específico ¿De qué manera se podría superar lo problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021?</p>	<p>Objetivo general Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.</p> <p>Primer objetivo específico Establecer los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.</p> <p>Segundo objetivo específico Determinar la manera en que se podría superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.</p>	<p>Categoría 1 Factores normativos</p> <p>Categoría 2 Restringen la aplicación del desalojo notarial</p>	<p>Sub categoría 1 Formalidad al celebrar un contrato de arrendamiento Competencia a notario para resolver conflicto</p> <p>Sub categoría 2 Aumenta la informalidad</p>	<p>Abogado</p>	<p>Abogado</p>	<p>Abogado</p>	<p>Preguntas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- ¿Cuál es la importancia de desalojo notarial en la praxis jurídica? 2.- ¿Cómo se viene aplicando desalojo notarial en la praxis jurídica? 3.- ¿A qué factores atribuye la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica? 4.- ¿Cuáles son efectos de la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica? 5.- ¿Considera que se afecta el derecho del propietario con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica? 6.- ¿Considera que sobrecarga de expedientes judiciales con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica? 7.- ¿Considera que incide en la tutela jurisdiccional efectiva con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica? 8.- ¿Considera que debería modificarse la regulación del desalojo notarial? 9.- ¿Considera que la figura del desalojo notarial debería tener mayor difusión en la comunidad académica? 10.- ¿Qué acciones sugiere?
---	---	--	---	----------------	----------------	----------------	---

Anexo 3: Matriz de Triangulación de resultados de entrevista

PREGUNTA	E1 Valeria Villegas Villanueva	E2 Paulo Rodríguez Vela	E3 Katherin Dioses Bustamante	E4 Juan Calderón Vasquez	E5 Erika Pilar Casanova Ruiz	E6 Sergio Aurelio Hung Quiero	E7 Anyeli Torres Pachas	E8 Jesús Mantilla Moreno	E9 Rosa Mercedes Acosta Naveda	E10 Leyla Caruajulca Aguilar	CONVERGENCIA	DIVERGENCIA	INTERPRETACIÓN
1. ¿Cuál es la importancia de desalojo notarial en la praxis jurídica?	Reduce la carga procesal. Asimismo, protege el derecho de propiedad al arrendador, al establecerse un procedimiento de desalojo breve.	La importancia en que brinda protección legal y ahorra tiempo en su ejecución al arrendatario.	Es importante para garantizar la recuperación del bien inmueble de un propietario en un tiempo corto y garantizando además los ingresos que este bien proporciona a su propietario y/o arrendador.	La importancia del desalojo notarial es el acuerdo realizado por ambas partes para llegar a aplicar la presente ley. Asimismo, brinda protección al arrendador, sin dicho acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.	Es importante para evitar el trámite engorroso que se puede generar ante el Poder Judicial, debido a la carga laboral por la que viene atravesando.	La importancia del desalojo notarial es el acuerdo realizado por ambas partes para llegar a aplicar la presente ley. Asimismo, brinda protección al arrendador, sin dicho acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.	Resulta importante, puesto que en nuestro país tenemos un régimen más protector de los inquilinos con contratos vencidos o morosos, en el entendido de que el propietario abusa de su derecho a defenderse antes del desalojo y siempre termina con una denuncia por usurpación; sin embargo, con el desalojo notarial se invierte el péndulo y proteger más al propietario y que de ahora en adelante, así como ayudará a disminuir la carga de los Juzgados, porque todo esto se realizaría fuera de un proceso judicial de larguísima duración.	La importancia del desalojo notarial es que resulta un instrumento que brinda protección al arrendador, que le da agilidad al desalojo y evita el abuso en que incurrían los arrendatarios dilatando el proceso, sin dicho acuerdo el proceso de desalojo tomaría demasiado tiempo y perjudicando al arrendador que realiza una actividad económica para incrementar sus ingresos.	Es práctico, rápido, se recupera el bien en menos tiempo.	La mayoría de los entrevistados concuerdan en que la importancia radica en el resguardo legal y el ahorro de tiempo.	No hay divergencias, debido a que todos los entrevistados concuerdan en sus respuestas	De las respuestas de los entrevistados, se infiere que resulta importante porque el desalojo notarial es más práctico y efectivo.	

<p>2. ¿Cómo se viene aplicando desalojo notarial en la praxis jurídica?</p>	<p>En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario.</p>	<p>En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar en los casos que concurren ante un Notario. En caso contrario, no va ser posible dicha aplicación.</p>	<p>La aplicación de esta ley tiene vacíos legales lo cual obliga en algunas circunstancias la suspensión del desalojo notarial especialmente cuando se refiere a terceros.</p>	<p>En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario. En el caso contrario, no va ser posible dicha aplicación.</p>	<p>En la praxis jurídica, son muy pocos los propietarios que se acogen a esta vía para tramitar el proceso de desalojo.</p>	<p>Su aplicación está sujeto a que la jurisdicción cuente con un notario.</p>	<p>En la práctica jurídica, aún se aplica de forma paulativa, ello debido pues a que los contratos deben ser estipulados con cláusulas obligatorias: una de allanamiento a futuro y otra de sometimiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933; sin embargo, en muchos casos vemos que la realidad es otra, pocos suscriben contratos de arrendamientos y otros sin las cláusulas adecuadas.</p>	<p>En la práctica jurídica, esta modalidad solo se puede aplicar donde exista Notario.</p>	<p>Con rapidez dado que, al notario, se le da las facultades necesarias para poder ejecutar tal cual la ley determina.</p>	<p>Hasta el momento no se viene aplicando como es debido, porque tiene algunas trabas pero es mas practico que la vía judicial.</p>	<p>Todos los entrevistados consideran que se aplica según la jurisdicción de un notario.</p>	<p>No existen divergencias debido a que los entrevistados están de acuerdo.</p>	<p>Los entrevistados recalcaron que el desalojo notarial se aplica siempre que exista un notario.</p>
<p>3. ¿A qué factores atribuye la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?</p>	<p>Dado que la norma tiene poca data, los contratos no contienen las cláusulas obligatorias de allanamiento a futuro y de sometimiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933, siendo esta última que el arrendatario acepta que el notario constate el vencimiento</p>	<p>Debido a la falta de difusión en todos los medios posibles de comunicación masivos, especialmente en las redes sociales.</p>	<p>Creo que la falta de difusión y costos notariales y de ejecución no permiten que todos tengan la posibilidad de recurrir a este instrumento jurídico. Siendo así poco utilizado. Además una vez logrado la parte notarial se tien que recurrir al proceso judicial ordinario.</p>	<p>Se puede entender que se debe a la falta de difusión en los medios de comunicación masivos.</p>	<p>Son muy pocos los propietarios que pagan el impuesto ante la SUNAT por arredrar la propiedad. Los trámites administrativos que se deben realizar para cumplir con los requisitos del Desalojo con intervención notarial.</p>	<p>No existe cultura jurídica al respecto.</p>	<p>Como se indicó líneas arriba, debido a la falta de suscripción de contratos entre las partes, así como por la falta de conocimiento y buena asesoría.</p>	<p>Se puede entender que se debe a la falta de difusión en los medios de comunicación masivos.</p>	<p>No tiene mucha difusión, dado muchos propietarios desconocen de esta acción jurídica.</p>	<p>La falta de conocimiento.</p>	<p>Todos los entrevistados manifiestan que se debe al desconocimiento.</p>	<p>No existen divergencias puesto que los entrevistados concuerdan en sus respuestas.</p>	<p>Se infiere que se debería de difundir el desalojo notarial en los medios de comunicación.</p>

del plazo del contrato o su resolución por falta del pago de la renta.

<p>4. ¿Cuáles son efectos de la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?</p>	<p>Dado que la norma tiene poca data, los contratos no contienen las cláusulas obligatorias de allanamiento a futuro y de sometimiento expreso a lo establecido en la Ley N° 30933, siendo esta última que el arrendatario acepta que el notario constate el vencimiento del plazo del contrato o su resolución por falta del pago de la renta.</p>	<p>El presente procedimiento no es aplicable de forma masiva por el desconocimiento de las personas.</p>	<p>El propietario o arrendador termina perjudicado en sus ingresos por mucho tiempo que el arrendatario no paga y permanece en el bien inmueble.</p>	<p>El presente procedimiento no tiene difusión apropiada para que el arrendador haga valer su derecho con aplicación a la presente ley.</p>	<p>No lograr la ejecución del desalojo, ya que esta se debe efectuar ante el órgano jurisdiccional competente.</p>	<p>El presente procedimiento no tiene difusión apropiada para que el arrendador haga valer su derecho con aplicación a la presente ley.</p>	<p>El principal efecto es la elevada carga procesal que se genera en el poder judicial por demanda de desalojos y la demora excesiva en la resolución de los mismos. Siendo así la manera más fácil de reducir la carga procesal es quitándole competencia exclusiva a los jueces en determinadas materias.</p>	<p>El perjuicio para el arrendatario que ve afectado el fruto de su patrimonio y además se incrementa la carga procesal.</p>	<p>Por desconocimiento y poca difusión de la misma.</p>	<p>Los inconvenientes que tiene el notario para poder hacer uso tal cual la ley indica.</p>	<p>Todos los entrevistados concuerdan que al no tener la difusión necesaria se aplica en lo más mínimo.</p>	<p>No hay divergencias, ya que todos los entrevistados concuerdan en sus respuestas</p>	<p>Se analiza que entre los efectos no se logra desalojar.</p>
<p>5. ¿Considera que se afecta el derecho del propietario con la poca aplicación del</p>	<p>En efecto, afecta el derecho de propiedad al arrendador.</p>	<p>No, porque su aplicación corresponde a este y si no lo hace es por</p>	<p>Por supuesto se afecta el derecho del propietario ya que no puede usufructuar su bien y</p>	<p>Esta ley se creo con la finalidad de proteger al arrendador y su aplicación</p>	<p>No se afecta el derecho del propietario, ya que esta es una de las opciones con las que</p>	<p>No, el desconocimiento no afecta su propiedad, puesto que los derechos de propiedad se</p>	<p>Esta ley se creo con la finalidad de proteger al arrendador y su aplicación corresponde a este.</p>	<p>Esta ley se creo con la finalidad de proteger al arrendador y su aplicación corresponde a este.</p>	<p>No, el derecho de propiedad se mantiene.</p>	<p>Claro, dado el propietario desea recuperar su bien en poco tiempo.</p>	<p>Gran parte de los entrevistados sostiene que no se afecta el derecho del propietario.</p>	<p>Sí hay divergencias, porque los entrevistados no están de acuerdo.</p>	<p>Se colige que no se perjudica el derecho del propietario con el poco ejercicio del desalojo notarial porque básicamente</p>

desalojo notarial en la praxis jurídica?		desconocimiento o porque simplemente no se preocupa en aplicar.	tampoco lo puede recuperar.	lo corresponde a este.	cuenta el propietario y/o arrendador para hacer valer su derecho.	mantienen; solo pueden estar perturbados.								depende del propietario.
6. ¿Considera que sobrecarga de expedientes judiciales con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?	La aplicación del desalojo notarial, reduciría exponencialmente la carga procesal.	Este procedimiento si genera sobrecarga de expedientes judiciales por su no aplicación en el fuero Notarial lo cual sería útil y ágil en su aplicación y ejecución.	La sobrecarga del sistema judicial con respecto al desalojo y recuperación de un bien propio no nos proporciona confianza en el sistema judicial, la poca aplicación es por los requisitos que se plantean para poder acceder a este proceso de desalojo.	Este procedimiento se inicia en la Notaria y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial. Este procedimiento , no genera sobrecarga de expedientes judiciales por su ágil aplicación y ejecución.	La carga judicial es de mucho antes que entrara en vigencia la Ley 30933, aunado a ello, el desalojo con intervención notarial, no se puede ejecutar ante el Notario, es decir, siempre se tendrá que recurrir a la vía judicial.	Sí, debe ser. Entiendo que dicha ley se creó entre otras cosas para disminuir la carga.	En efecto, toda vez que, si se utiliza este procedimiento a nivel de Notaría, el notario luego del procedimiento declara la procedencia del desalojo, la cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial a través de la solicitud de Lanzamiento.	Este procedimiento se inicia en la Notaria y solo para la ejecución corresponde al Poder Judicial. Este procedimiento , no genera sobrecarga de expedientes judiciales.	Sí, que dicha ley se creó entre otras cosas para disminuir la carga.	Se creo la ley para agilizar el proceso y así evitar la sobrecarga procesal.	Casi todos los entrevistados consideran que sí.	Sí existen divergencias, pues los entrevistados no se encuentran de acuerdo.	De las respuestas se interpreta que existe sobrecarga de expedientes judiciales debido a la mínima aplicación del desalojo notarial porque esta ley se creó con la finalidad de disminuir dicha carga.	
7. ¿Considera que incide en la tutela jurisdiccional efectiva con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?	La tutela jurisdiccional efectiva solo se ve afectada si no se reconoce el derecho del propietario.	No afecta la poca aplicación de la presente que es netamente responsabilidad de quien decide ejecutar por esta vía.	Como personas parte de una sociedad tenemos el derecho de recurrir a nuestras autoridades y exigir la tutela jurisdiccional efectiva en procesos rápidos que no afecten nuestros derechos y se restablezcan.	La tutela jurisdiccional efectiva solo se ve afectada si no se reconoce el derecho del arrendatario a acudir al órgano jurisdiccional, la poca aplicación de la presente ley es de responsabilidad del arrendador.	No, porque el propietario al acudir al Notario, este debe cumplir con lo dispuesto en la Ley 30933 y solo ante su inobservancia, se puede denunciar al Notario.	La tutela jurisdiccional efectiva no se relaciona. La tutela Jurisdiccional efectiva es un derecho humano y constitucional que se mantiene.	No, por cuanto depende de las partes, en la suscripción del contrato de estipular las cláusulas correspondientes y acudir en caso de desalojo realizar el trámite notarial.	La tutela jurisdiccional efectiva solo se ve afectada si no se reconoce el derecho del arrendatario a acudir al órgano jurisdiccional, la poca aplicación de la presente ley es de responsabilidad del arrendador.	No, cada una es independiente de la otra, no olvidemos la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho humano y constitucion al que se mantiene y el desalojo notarial es un accionar del propietario.	Si, dado que toda persona desea ejercer su derecho, por ello recurre a esta acción para poder hacerlo practico y rápido.	Gran parte de los entrevistados consideran que no.	Sí existen divergencias porque los entrevistados no se encuentran de acuerdo.	Se deduce que se incide en la tutela jurisdiccional efectiva debido al mínimo ejercicio del desalojo notarial.	

8. ¿Considera que debería modificarse la regulación del desalojo notarial?	Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional.	No debería modificarse porque es célere y efectiva.	Si debería modificarse para conseguir efectos inmediatos y la restitución de los derechos de los ciudadanos son propietarios de un bien inmueble.	Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional.	Debería modificarse en cuanto a los requisitos con la finalidad de tener facilidad de acceder a esta vía.	Debería modificarse, cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación por parte del órgano jurisdiccional.	Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación exclusiva del órgano jurisdiccional.	Debería modificarse y precisarse cuando no exista Notario Público en la zona deberá de ser aplicación del órgano jurisdiccional a través de los Jueces de Paz urbanos o rurales.	Hay que esperar un poco de tiempo y los propios notarios indiquen las dificultades que tiene con la ley.	Si, se le debe dar mayores facultades al notario, hay varias lagunas, las cuales se tiene regularizar.	Todos los entrevistados sugieren que sí.	Sí existen divergencias porque no se encuentran de acuerdo.	Se interpreta que, se debería de modificar la norma y también precisarse.
9. ¿Considera que la figura del desalojo notarial debería tener mayor difusión en la comunidad académica?	Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.	Si, esta ley debería ser difundida a nivel nacional con mayor énfasis en distintas instituciones .	Si deberíamos difundirla y darle impulso y acceso a la economía de los propietarios explicando los requisitos desde el primer momento de arrendar y así cumplir con los requisitos exigidos por la ley.	Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.	Si, para tener conocimientos claros antes de celebrar el contrato de arrendamiento.	Desde luego, cuando se estudie el libro de Fuente de las Obligaciones.	Claro que sí, porque de ello dependerá que las personas tengan conocimiento de la referida Ley y así puedan resolver sus conflictos de intereses en menor tiempo.	Esta ley debería ser de mayor difusión mediante conferencia, charlas en los colegios de abogados y demás colegios profesionales a nivel nacional.	Si, en el ámbito jurídico especialmente en la población mediante la DEMUNA, Municipalidades entre otros.	Si, dado que muchas personas desconocen este accionar por ende recurren a la vía judicial.	Todos los entrevistados señalan que sí.	No hay divergencias puesto que los entrevistados están de acuerdo.	Se manifiesta que el desalojo notarial debería de difundirse para evitar el desconocimiento.
10. ¿Qué acciones sugiere?	Los colegios de abogados y los demás colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas .	Los colegios de Notarios deberían programar actividades académicas y coordinar con otras instituciones .	Sugiero que los contratos de alquiler sean direccionados a través de las notarias siendo ellas las que desde el inicio redacten acompañen al arrendador y arrendatario el cumplimiento de los requisitos previos para este tipo de desalojo y teniendo	Los colegios de abogados y los demás colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas.	Difusión mediante conferencias y charlas en los Colegios Profesionales.	Foros, seminarios, incluir en sílabo universitario	Se sugiere, que los colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas cursos extensivos sobre la aplicación del desalojo notarial, así como el Poder Judicial y Colegio de Notarios difundan la Ley de Desalojo Notarial.	Los colegios de abogados y los demás colegios profesionales deberían programar dentro de sus actividades académicas.	Incluir en el Sílabos académicos , seminarios, libros universitarios.	Tener mayor publicidad en el ámbito jurídico especialmente en seminarios y libros.	Los entrevistados indican que los colegios de Notarios deberían proyectar las actividades académicas junto a diversas instituciones.	No existen divergencias porque los entrevistados presentan similitudes en sus respuestas.	En efecto, sugieren que existan más foros y seminarios para promoverla.

precios y sus
costos.
Accesibles a
todos.

Anexo 4: Guía de entrevista

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS
Guía de Entrevista**

Título: Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo General

Identificar los factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021.

Preguntas:

1.- ¿Cuál es la importancia de desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

2.- ¿Cómo se viene aplicando desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

3.- ¿A qué factores atribuye la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

Objetivo específico 1

Establecer los efectos que genera la restricción de la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021

4.- ¿Cuáles son efectos de la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

5.- ¿Considera que se afecta el derecho del propietario con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

6.- ¿Considera que sobrecarga de expedientes judiciales con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

7.- ¿Considera que incide en la tutela jurisdiccional efectiva con la poca aplicación del desalojo notarial en la praxis jurídica?

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

Objetivo específico 2

Determinar la manera en que se podría superar lo superar los problemas normativos del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del Distrito Judicial de Lima 2021 .

8.- ¿Considera que debería modificarse la regulación del desalojo notarial?

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

9.- ¿Considera que la figura del desalojo notarial debería tener mayor difusión en la comunidad académica?

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

10.- ¿Qué acciones sugiere?

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

.....

Firma del entrevistado

Anexo 5: Presentación de los entrevistados

Tabla 1

Participantes	Descripción
Entrevistado 1	Abogada.
Entrevistado 2	Abogado.
Entrevistado 3	Abogada.
Entrevistado 4	Abogado.
Entrevistado 5	Abogada.
Entrevistado 6	Abogado.
Entrevistado 7	Abogada.
Entrevistado 8	Abogado.
Entrevistado 9	Abogada.
Entrevistado 10	Abogada.

Anexo 6: Validación de los instrumentos

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- a. Apellidos y Nombres: Edinson Hurtado Niño de Guzman
- b. Cargo e institución donde labora: Docente de la UNAP
- c. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- d. Autor(A) de Instrumento: Rosa Vásquez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación

X

- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

100%

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored background. Below the signature, the name "Dr. Edinson Hurtado Niño de Guzmán" and the DNI number "DNI 07490342" are printed in black.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 07490342

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- a. Apellidos y Nombres: Dr. Leyla Caruajulca Aguilar
- b. Cargo e institución donde labora: Poder Judicial
- c. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- d. Autor(A) de Instrumento: Rosa Vásquez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

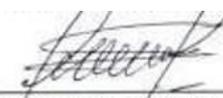
III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN

95%


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI/ No 40744495. Telf.: 996218669

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI: 40744495 TELF: 996218669

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

IV. DATOS GENERALES

- a. Apellidos y Nombres: José Carretero Gavancho
- b. Cargo e institución donde labora:
- c. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- d. Autor(A) de Instrumento: Rosa Vásquez

V. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

95%



Firma del Experto Informante.
JOSE CAMETELO GAVARRÓ
DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 09928068