



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Gonzalez Espiritu, Jairo Bladimir (orcid.org/0000-0001-6791-8965)

ASESORAS:

Mg. Estelita Salazar, Jackeline Jennifer (orcid.org/0000-0003-2833-2958)

Mg. Aniceto Norabuena, Ursula Rosalia (orcid.org/0000-0001-7874-8738)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

HUARAZ – PERÚ

2023

DEDICATORIA

A mi madre, por su amor incondicional y por creer en mí desde el primer día. Por sus sacrificios y su apoyo constante que han sido la clave de mi éxito. Motivo por la que todos mis logros son y serán en su honor.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a aquellas personas que apoyaron en este largo camino de universidad, mis docentes, mi madre, así mismo a los profesionales que me brindaron su confianza y su apoyo para poder desarrollar esta investigación con éxito.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ESTELITA SALAZAR JACKELINE JENNIFER, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - HUARAZ, asesor de Tesis titulada: "El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023", cuyo autor es GONZALEZ ESPIRITU JAIRO BLADIMIR, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 13.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

HUARAZ, 12 de Julio del 2023

| Apellidos y Nombres del Asesor: | Firma |
|--|--|
| ESTELITA SALAZAR JACKELINE JENNIFER DNI: 40942217 ORCID: 0000-0003-2833-2958 | Firmado electrónicamente por: JESTELITAS el 14- 07-2023 17:07:25 |

Código documento Trilce: TRI - 0587216



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

Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, GONZALEZ ESPIRITU JAIRO BLADIMIR estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - HUARAZ, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

| Nombres y Apellidos | Firma |
|---|--|
| GONZALEZ ESPIRITU JAIRO BLADIMIR DNI: 70178829 ORCID: 0000-0001-6791-8965 | Firmado electrónicamente por: JGONZALEZE el 19-07- 2023 09:13:20 |

Código documento Trilce: INV - 1242817

RESUMEN

La presente investigación tuvo la finalidad de analizar que **El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023**. La metodología empleada fue de enfoque cualitativo, tipo básico, diseño no experimental y nivel descriptivo, en donde se obtuvo como resultados que, el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial es una mejor vía que la judicial para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, por ende, considero que este procedimiento especial debería tenerse como primera opción al momento de pensar en retirar a un inquilino por falta de pago. En conclusión, Si bien esta es una medida que favorece al arrendatario, los inquilinos no deben temer pues no se verán afectados siempre y cuando cumplan con las responsabilidades que estipula su contrato.

Palabras clave: Desalojo, desalojo notarial, desalojo judicial.

ABSTRACT

The present investigation has the purpose of analyzing that **the notarial eviction as a more effective way than the judicial one, to dispossess delinquent tenants of the properties, Huaraz - 2023**. The methodology used was a qualitative approach, basic type, non-experimental design and level descriptive, where it was obtained as results that, the special eviction procedure with notarial intervention is a better way than the judicial one to strip delinquent tenants of the properties, finally, consider that this special procedure should be taken as the first option at the moment thinking about removing a tenant for non-payment. In conclusion, although this is a measure that favors the tenant, tenants should not fear as they will not be affected as long as they comply with the responsibilities stipulated in their contract.

Keywords: Eviction, notarial eviction, judicial eviction.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | |
|---|-----|
| DEDICATORIA | ii |
| AGRADECIMIENTO | iii |
| DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR | iv |
| DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR | v |
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| II. MARCO TEÓRICO | 4 |
| III. METODOLOGÍA | 15 |
| 3.1 Tipo y diseño de Investigación: | 15 |
| 3.1.1 Categorías, subcategorías y matriz de categorización..... | 15 |
| 3.1.2 Escenario de estudio:..... | 16 |
| 3.1.3 Participantes: | 17 |
| 3.1.4 Técnica e instrumento de recolección de datos:..... | 17 |
| 3.1.5 Procedimiento: | 17 |
| 3.1.6 Rigor científico | 18 |
| 3.1.7 Método de análisis de datos:..... | 18 |
| 3.1.8 Aspectos éticos:..... | 18 |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN | 20 |
| 4.1 Resultados..... | 20 |
| 4.2 Discusión | 21 |
| V. CONCLUSIONES | 24 |
| VI. RECOMENDACIONES | 25 |
| REFERENCIAS | 26 |

I. INTRODUCCIÓN

En Argentina, se ha promulgado una ley conocida como 25.4588, junto con la introducción de la figura del "desalojo express". Esta legislación otorga a los propietarios la posibilidad de solicitar de manera urgente el desalojo de los inquilinos cuyo período de arrendamiento haya vencido, siempre y cuando no exceda los dos meses. Además, se permite también el desalojo de aquellos inquilinos que permanezcan en la propiedad después de la finalización del contrato de arrendamiento, lo que significa que se puede asegurar el desalojo del inquilino una vez que el contrato ha expirado.

En el Perú el arrendamiento es una de los negocios más utilizados, de hecho, la gran mayoría de las personas particulares arriendan sus habitaciones vacías con la finalidad de obtener algún beneficio extra que les ayuda a obtener una mejor vida. Sin embargo, no cabe duda que, si bien es cierto, este negocio es rentable por la cantidad de personas que buscan alojamiento, también no deja de ser cierto que existen demasiados abusos hacia los arrendatarios, es decir, las personas que alquilan los ambientes, muchas veces no pagan puntualmente e inclusive dejan de pagar y siguen habitando dicho espacio.

Estas situaciones particulares, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Ahora bien, es cierto que en nuestro sistema jurídico civil existen instituciones que permiten retirar los inquilinos morosos, esto es, el Desalojo regulado en el Art. 1698 del Código Civil, no siempre los mismo se aplican de forma inmediata, es decir, debe de existir todo un proceso en la cual se deba aceptar el desalojo para que así se pueda realizar dicho acto. Esta situación particular de alguna manera no protege a los arrendatarios, pues, muchas veces los procesos duran

meses y ellos se ven perjudicados económicamente e inclusive viven todo ese tiempo con los maltratos psicológicos que proporcionan los inquilinos morosos. Por otro lado, últimamente las nuevas técnicas legislativas han construido un nuevo panorama para evitar este tipo de inconvenientes, es así que, hoy por hoy el desalojo puede realizarse por vía notarial.

Tomando en cuenta lo anterior, debemos de reflexionar al respecto, pues, claramente resultan ser los más idóneos ya que evitan que los derechos de los arrendatarios se vulneren más allá del solo incumplimiento de pago por su servicio ofrecido, sino también de lo que implica la permanencia del inquilino moroso, esto es, su mala actitud. Ahora bien, casualmente este tipo de problemas puede evidenciarse con un alto porcentaje en la ciudad de Huaraz, lugar donde se realizó el estudio. Huaraz como es de conocimiento público es una de las ciudades más hermosas, sin embargo, en lo pertinente a los trabajos o empleos, la gran mayoría son informales, de tal manera que, las personas procuran hacer cada negocio sin regulación legal alguna, de manera que, entre todos los negocios informales existentes, el arrendamiento es uno de los más realizados, pues, en su mayoría, las personas viven solos o con pocos individuos en sus hogares teniendo espacios que alquilar. Por tanto, ¿El desalojo notarial es una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023?

Es así que, se presentó el Objetivo general de este estudio, el mismo que dirigido a: **Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023**, asimismo, se presentaron los objetivos específicos: a) **Analizar la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo notarial** ; b) **Analizar los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial.**; finalmente se presenta la siguiente hipótesis: **El desalojo notarial es mejor vía que la judicial para poder despojar de un inmueble a un inquilino moroso, a fin de proteger los derechos más importantes de los propietarios también conocidos como derechos fundamentales.**

El presente trabajo de investigación abordó una justificación teórica puesto que este mecanismo puede ser muy interesante para promover la inversión en el sector inmobiliario. Contar con un sistema de desalojos expeditivo va a tener un impacto positivo para los que quieran invertir en la construcción de casas o departamentos.

Del mismo modo, este trabajo de investigación, también abarcó una justificación práctica, dado a que la presente investigación está apoyada en el derecho comparado como es el de Argentina y Venezuela, donde se aplica el desalojo inmediato el desalojo notarial. También de autores e investigaciones al caso.

Finalmente, el presente trabajo de investigación, abordó una justificación metodológica, pues el presente estudio estuvo basado en una condición dogmática, así mismo una condición cualitativa y descriptiva, ya que se tendrá la cuenta la opinión de abogados expertos en el tema.

II. MARCO TEÓRICO

Desde la promulgación de esta ley y su aplicación, implica la búsqueda de ciertos estudios que de alguna manera respalden su eficacia, por lo tanto, resulta indispensable la presentación de algunos antecedentes que permitan dar solides al estudio.

Ahora bien, en el marco internacional encontramos a Leguizamón (2014), un trabajo en aras de obtener el título de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia, bajo el título: "El desalojo en el contrato de arrendamiento: Un informe respectivo entre Colombia y Estados Unidos". Este estudio versa sobre la conocida acción sobre el desalojo en el acto jurídico de arrendamiento, todo en base al sistema judicial de norte américa (respectivamente, el estado de la florida), esto es, que sobre el particular, este sistema es mucho más garantista que el sistema colombiano, por lo tanto, se entiende que en norte américa, el derecho a la propiedad tiene una calidad abozala, pues, ningún tenedor puede tener este derecho más el uso y goce el del mismo, en tanto y cuanto este cumpla con los pagos respectos, de lo contrario, este sale inmediatamente del inmueble, pues, incumplió el contrato.

De igual forma, Parejo (2016), En España, en su estudio investigativo: "Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2015 de 26 de noviembre 2016". (Tesis para optar el grado de Doctor en la Universidad de Sevilla). Sevilla-España, donde baso su objetivo principal, esto es, la prosperidad que debe tener el alquiler en aquellos procesos existentes de desalojo con un arreglo o solución perfecta. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el estudio se realizó a través de un marco cualitativo, mediante el tipo básico y sobre todo aplicando categorías deductivas y claramente no experimentales. Se llegó a la conclusión que, debe de tenerse en cuenta los diversos estándares utilizados por la gente, es decir, que hoy se necesita con urgencia diversas reformas legales que permitan apoyar a los propietarios que se encuentren sometidos en procesos de desalojo, pues, existe mucha dilatación en esos procesos y por lo general siguen siendo vulnerados en sus derechos. Por lo tanto, debe de priorizarse su protección.

Finalmente, Caal (2018). En Guatemala, con la tesis que le permitió tener el grado de licenciado, "Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en factor de los derechos humanos". Este estudio tubo como eje principal (objetivo) todos aquellos desalojos forzados, para tal caso se empleó todo un diseño no experimental, seguido de un método básico y todo ello dentro del marco cualitativo, de ello se desprende que, todo los operadores jurídicos relacionados al tema del desalojo sufren al aplicar leyes que no dan beneficios a los arrendadores vulnerados en sus derechos, de hecho, a pesar de existir diversos protocolos para la aplicación correcta de los derechos, no existe en ello, el uso de la fuerza pública, pues las leyes parecen pintadas, pues, a pesar que se exige que el inquilino moroso salga de la propiedad, este no lo hace, y, solo hasta que de manera forzosa lo hagan, pero para ello debe de pasar un largo tiempo, mientras tanto, debe de entenderé que solo debe de seguir el sufrimiento de sus derechos, es decir, los derechos del propietario.

Por otro lado, sobre los antecedentes nacionales, tuvimos, por ejemplo, según Cajusol (2018) en Trujillo, afirma que ya desde una perspectiva netamente dogmática o doctrinal el desalojo debe de enfocarse en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. No obstante, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. Ahora bien, ello genera que haya una ineficacia sobre la regulación de estos procesos y, claramente, también, por la norma sustantiva relacionado al tema; de otra parte, debe tenerse en cuenta que se tiene un sistema judicial superfluo, pues no actúa como debe de ser, máxime, si a ello le sumamos todas las conductas de mala fe y dilatorias que hacen los arrendatarios para evitar ser desalojados.

Asimismo, Trujillo (2019), en Lima, en relación al desalojo sostiene que dentro de nuestro sistema jurídico civil existen diversas formalidades, los mismo que generan una dificultad, pues, agrandan el análisis del contrato, contrato que es la génesis del conflicto, de hecho, todas las formalidades que existen se manifiestan en ambigüedad, pues, son difíciles de interpretar, por lo tanto, en un futuro, claramente se causaran omisiones procesales, generándose así en

obsoleto al vigente proceso con intervención del notario, y, igualmente quedándose con un nuevo vacío para esta nueva ley. En consecuencia, no cabe duda que se considera que esta nueva creación da cabida a un defecto, pues, crear un modelo dual para el desalojo, genera en algunas ocasiones contradicciones. Ahora bien, no cabe duda que también el arrendador puede tomarse la molestia de elegir un proceso judicial de una manera directísima, donde puede encontrar eficacia y claramente una celeridad en el proceso, distinto al caso del desalojo con intervención de la fe pública del notario, finalmente debe tenerse en consideración que en cuanto al proceso notarial, este cuenta con una etapa donde se realiza una verificación y otra donde se realiza un traslado de lo actuado, es decir, el traslado de la información de lo notaria a lo judicial, consecuentemente, este pequeño actuar sin duda alguna genera que ambos procesos se dilaten más.

Según Vásquez (2017), procedente de la ciudad de Huánuco, en su que lleva por título “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, se basó en una investigación en construir un esquema vasado en la intangibilidad de las diversas pautas existentes relacionadas a la clara interacción sobre expulsión de todo ese conjunto de leyes generales que existen en el sistema jurídico civil peruano en torno a los casos de penetración del acto jurídico (contrato) de alquiler. Ahora bien, sobre el particular se trabajó bajo el esquema cualitativo, pues el mismo permitió que a través de una teoría fundamentada con conclusiones, esto es, que, en el Perú, debido a la existencia de diversos problemas en torno al proceso judicial de desalojo, se creado una especie de estándares de seguridad particular, pues la jurídica en muchas ocasiones termina siendo superflua.

Una vez presentado los antecedes del presente estudio, también es indispensable establecer las bases teóricas, pues los mismo permiten tener en cuenta cada punto que se requiera aclarar al momento de realizar los resultados. Así entonces: Desalojo notarial: para el mismo debe de citarse a Rioja (2019), quien a través de una investigación publicada en la revista especializada de Gaceta Civil y Procesal Civil, estableció que el proceso

desalojo de manera notarial viene a ser una medida cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria, sin embargo, no se llega a cumplir con todo aquello que se requiere, pues, sus mecanismos no se concretizan de forma efectiva, por lo tanto, no se cumple la finalidad, esto es, de proteger al propietario, de hecho, se sigue vulnerando sus derechos relativos a la propiedad.

Dicha indagación es comprobada por Monroy (2010) en donde evidencia que la judicatura necesita de varias opciones posibles para aportar en la solución de un problema; la más importante siendo el desalojo con intervención notarial, como se ha comprobado ayuda a disminuir la carga que tienen los juzgados; contribuyendo a que los jueces dediquen más tiempo a resolver distintos problemas al de arrendamiento por inquilinos morosos o que no se haya cumplido el contrato.

Es importante destacar lo mencionado por Romero (2019), quien plantea la aplicación de la competencia notarial y las causas necesarias para llevar a cabo un desalojo. Esto implica que las partes tienen conocimiento previo de las condiciones contractuales al momento de alquilar y los resultados de su falta, lo que facilita recuperar el inmueble con el procedimiento donde interviene un notario. De esta manera, se reducen los problemas jurídicos relacionados con los contratos de arrendamiento. Este punto puede respaldarse con las palabras de Castillo (2005), quien afirma que no debería haber ningún obstáculo para hacer valer un derecho establecidos por nuestra carta magna.

Ahora bien, también resulta fundamental tener en cuenta lo relacionado a los requisitos de admisibilidad: para cual, según Avendaño (2019), en un estudio que realizó en torno al desalojo por vía notarial, nos hace referencia que dichos contratos de arrendamientos que van someterse a los procesos por vía del notario, deben de cumplir con algunos requisitos fundamentales, esto es, que todo contrato sin duda alguna debe elevarse a escritura pública con todas las formalidades debidas, ahora bien, ello no es suficiente, pues, consideramos preciso que en tales acuerdos se determine el modo y la vía respectivamente para solucionar el incumplimiento del acto jurídico; por lo tanto, debe de

estipularse una cláusula en tanto al allanamiento futuro, el mismo debe de realizarse bajo un consenso que debe de darse entre el arrendador y el arrendatario, es decir, que al existir un incumplimiento del acto jurídico, automáticamente debe de surgir efecto esta cláusula. Para ello el notario debe de ser el encargado para dar por efectivo dicho contrato, las causales sin duda alguna son de falta de pago o de vencimiento. Así mismo, debe recordarse que las constataciones notariales han de ser trasladadas al poder judicial por que debe de ser el juez de paz letrado quien está facultado para hacer efectiva y ejecutar el desalojo con el uso de la fuerza pública.

En base a la Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017), a través de un informe expuso que donde haya una demanda de desalojo y anterior a ello se haya cursado una carta notarial, el juez especializado, debe de declarar dar cuenta al poseedor precario, debido a su incumplimiento de pago o vencimiento del contrario, que no podrá existir algún derecho frente al hecho señalado.

Los derechos de propiedad explicados por Varsi en su estudio "Características de los derechos de propiedad" (2019), señala que una de las peculiaridades de la propiedad es su flexibilidad, es decir puede ampliarse y posteriormente volver a su estado original. De esta forma, la persona con la condición de propietario transfiere la propiedad a un uso limitado, y al final de la relación, se asume que el propietario se hará cargo y así completar su control total sobre la propiedad. Haciéndose posible así la figura del arrendamiento. Avendaño (2019) en su estudio Desalojo Notarial, menciona que si el contrato se extingue porque caduco o se vulneró en algunas de sus cláusulas, y si el arrendatario se niega a devolver el inmueble, se objetiva la vulneración del derecho de propiedad, ello deja al titular del inmueble en un estado de indefensión; en esta situación no deberían existir obstáculos procesales para que el propietario goce de su derecho de propiedad. Por tanto, es necesario hacer mención al derecho a la restitución de inmuebles.

Pasco (2017) concluyó que en nuestro país el derecho a la restitución de inmuebles arrendados puede convertirse en una tortura para el arrendador que al descubrir que los arrendatarios se niegan a desalojar, se encuentran en un estado de desprotección y acuden a los tribunales para proteger su derecho y se les devuelve su propiedad. Este proceso puede durar muchos años, y el mismo genera un gasto excesivo para los propietarios, en ese sentido, no se hace valer el derecho a la tutela jurisdiccional, generando un daño al propietario, ello porque es la persona quien está en desprotección y vulnerabilidad ante dicha situación.

Campos en su investigación (2017) Proceso de Desalojo concluyó que lo más importante en el litigio de desalojo es la reposición del bien inmueble, es decir, la devolución del bien que alguien posee indebidamente por haber caducado el dominio de la posesión, para que se devuelva el inmueble a alguien que posee un mejor título, que, en la mayoría de veces, es el propietario de la propiedad, quien busca proteger su derecho a la propiedad porque es dueño del inmueble objeto de la disputa, pues tiene el derecho de uso, gozo y de disposición.

También cabe señalar que la devolución del bien es la razón prioritaria por la cual los propietarios aceptan este tipo de procesos, el cual está definido por la norma, como un proceso rápido y simple, pero de acuerdo con Candia y Llerena (2020) mencionan que la ley N° 30933 sería válida si existe una tercera persona que pida ser parte de dicho proceso, siempre y cuando, en este sentido el notario debe aplicar la Ley N° 26662 de manera complementaria y detener la inspección por el conflicto de intereses.

El uso y goce de la propiedad tal como lo plantea Cajusol en su estudio (2018) concluyó que en caso de mora, la obligación de devolver el inmueble al propietario es más importante que su observancia de las cuotas del arrendamiento, pues cuando el contrato se concluyó, se extingue el derecho de uso y goce del inmueble, pero no la transmisión de los derechos de dominio, porque en el arrendamiento del inmueble se busca el concepto de dinero para la percepción de la renta, con la conclusión de que el inmueble

retornará al resolución del contrato en las mismas condiciones que en el momento del arrendamiento.

Por otro lado, algunos dogmáticos, como Sumaria (2019), luego de realizar varios estudios sobre el tema, concluyeron que las leyes de desalojo notarialmente vinculantes son normas necesarias y tienen posibilidades de ser aceptadas por la población. Además, el Código intentó abordar los problemas de desalojo por incumplimiento de contrato, pero no avanzó en la reducción de la carga procesal. Según este autor, llegó a la conclusión de que en la práctica era suficiente asignar valores reales a las propiedades administrativas en forma de actos públicos consistentes en obligaciones como el pago de rentas y la devolución de bienes. Su fin, dicho de mejor manera, la consecuencia jurídica al incumplir uno de los dos requisitos, es una exigencia de ejecución en un procedimiento de ejecución, en el que no es inevitable un procedimiento de declaración por tratarse de una obligación de ejecución necesaria.

Teniendo en cuenta estos comentarios expresados anteriormente, el Maestro Agurto (2020) analizó los casos de un análisis del desalojo notarial y concluyó que la Ley N° 30933 tiene ciertas formalidades al momento de realizar el arrendamiento, estos siendo 3 nada más, si se hace de buena fe y suponiendo que la ley lo diga se le otorgará un proceso privilegiado que haga valer sus derechos, por lo que no necesariamente se tiene que revisar el juicio en un proceso judicial. Entonces, es claro que el propósito de la citada ley es evitar que las personas involucradas en actividades de alquiler de inmuebles solucionen de inmediato la verdadera complicación, el cual es el recobro de la propiedad a breve tiempo.

Como posterior ámbito de aplicación, Sotomayor (2019) finiquita que la Ley 30933 es un forma garantista.

Otro concepto importante a tener en consideración es el de la función jurisdiccional, la cual examina los elementos estáticos y constitucionales de la jurisdicción, entendida como la autoridad legalmente reconocida para impartir

justicia. Al evaluar la competencia jurisdiccional de los jueces, como resultado de su capacidad para actuar, nos adentramos en la dimensión procesal o dinámica, es decir, la toma de medidas y el cumplimiento de sentencias. Según MONTERO AROCA, al analizar las funciones específicas de las instituciones individuales en este proceso, es necesario considerar diversas posturas doctrinales, las cuales, aunque difieren, se pueden dividir en dos categorías principales: teorías subjetivas y teorías objetivas, según la forma en que se ejerce la jurisdicción. En este sentido, la función jurisdiccional se entiende como la defensa de los derechos subjetivos de los individuos frente a amenazas o daños, o bien como el aseguramiento objetivo del cumplimiento de la norma y su aplicación de lo que menciona en ella al caso concreto.

Existen varias interpretaciones fundamentales que caracterizan los principios fundamentales que analizamos y que pueden conferir a esta agencia una singularidad tanto en la parte legislativa como administrativo:

La noción de solidaridad adquiere relevancia en España en el periodo del siglo XIX, como consecuencia del Periodo liberal, en parte de los diversos ámbitos del pasado representados por el antiguo régimen. El objetivo del progresismo es dejar de reaccionar ante la desigualdad de estatus, y conseguir la concentración y unidad de la población bajo la supervisión de la norma y los juzgados comunes.

En el presente, se logra comprobar la aplicación de este importante principio, el cual se emplea a la totalidad de las instituciones del estado que forman parte de la jurisdicción ordinaria en aras de la jurisdicción especial. La competencia militar es en este momento la única forma de jurisdicción especial existente. Esto no constituye una violación de la unidad, en cambio es un requisito especial, donde se logra la unidad objetiva y subjetiva. Siendo la mejor respuesta a los contextos históricos. Si entendemos la competencia como el poderío que establece la soberanía nacional, se debe finiquitar que es única, ya que conceptualmente resulta imposible que un gobierno tenga múltiples jurisdicciones.

Por lo tanto, existe una distinción entre un estado unitario y un estado federal, y la unidad de jurisdicción se fundamenta en la unidad de soberanía. Según Fenech Navarro (2017), se sostiene que la jurisdicción como puesto soberano es ideal (p. 123). Sin embargo, otros escritores justifican este principio de manera diferente. Gimeno Sendra (2012) argumenta que las entidades soberanas no pueden defender su jurisdicción cuando existen múltiples decisiones jurisdiccionales con atribuciones propias, especialmente en el contexto de diferentes regímenes. En estos casos, se cae bajo la jurisdicción común (p. 13, 88). Esta separación de poderes se ajusta a las leyes de justicia organizacional y no afecta la unidad de jurisdicción. A diferencia de los poderes legislativo y ejecutivo, el poder judicial no se divide.

Así, si un estado autorregulador comienza con una constitución aislada, no es un dominio aislado que incluye diferentes sectores y capacidades en cada etapa del ciclo regulatorio que median entre dos restricciones. En el marco del mencionado concepto normativo, la unidad del campo y el efecto jurídico son, pues, teóricamente equivalentes a la unidad de la voluntad. La representación de una nación independiente tan brevemente descubierta en esta publicación tiene las pautas divinas más llamativas. 152.1. AD, a cuyo sucesor se aplica lo dispuesto en el Título VI de la Constitución y del Oficio. 149.1.5. BC, el elemento de competencia en las sociedades independientes desde un punto de vista negativo: Aunque las sociedades autónomas deben contar de manera consistente con su propio sistema de gobierno, en determinadas circunstancias es necesario que se establezca una combinación dentro de cada sociedad autónoma. Lo mismo ocurre con el autogobierno, que se refiere al órgano legislativo de gobierno, no pueden en ningún caso tener sus propias cortes, sino que se debe utilizar sus distritos para describir el ámbito territorial del Tribunal Supremo, que no será el de las comunidades autónomas, sino el del estado situado en la jurisdicción de este.

Tal grado de regionalismo afectará también la actualidad de los hechos procesales, que en el paradigma público de la Corte Suprema deberían cerrar círculos rápidamente en esta materia. Nada hay en estos

focos (por no hablar de los relacionados con la tutela y su funcionamiento o el judicial) que corresponda al estatuto autonómico que acaba de amenazar la obra. 152.1. La CE define "escepticismo y formas de cooperación en las asociaciones sectoriales legales [de las regiones autónomas] en esta materia" y está de acuerdo en que tales asociaciones son una competencia nacional. La norma de jurisdicción uniforme conduce a la necesidad de distinguir entre jurisdicción ordinaria y especial, tribunales ordinarios, tribunales especiales y tribunales especiales, etc. Montero Aroca (2017) afirma: Es complicado hablar de protección especial, pero estamos hablando de juzgados extraordinarios. Si la custodia no solo es especial, sino resuelta, y todos los lugares tienen jurisdicción similar, entonces se producirá una división de custodia. En cualquier caso, suponiendo que los juzgados sean ordinarios, sólo excepcionalmente los tribunales de justicia pueden intervenir en determinadas materias con normas que permitan tal intervención. De no existir una legislación especial, deben estar relacionados con los tribunales ordinarios, que además de sus características generales, de igual modo son llamativos para casos especiales y otros no necesariamente especiales (p. 187).

Otro aspecto importante que requiere consideración es el concepto de independencia. El tema de la libertad y la imparcialidad de los jueces y magistrados ha sido objeto de estudio en diversas formas a lo largo de la historia. Por ejemplo, la Carta Magna de Inglaterra del 15 de junio de 1215 estableció el principio de igualdad, un derecho que no debía ser denegado, transferido ni aplazado. En el siglo XIII, Henry Bracton, en su obra "De Legibus et consuetudinibus angliae", abordó este tema, la caracterización de un juez llama la atención sobre su capacidad para reconocer un encuentro con audacia y objetividad. De manera similar, la "Apelación de derechos" de 1628 en Inglaterra, en respuesta al poder de la Corona, incluyó la condena de la legislación "militar", que supuestamente se utilizó en tiempos de guerra. Así, en 1640, el habeas corpus abolió el llamado "Tribunal de la Estrella" y los tribunales dependientes de las prerrogativas del rey, y el rey y su consejo privado también fueron privados de la actividad ordinaria y criminal.

Los progresistas en Francia en 1789 tenían el privilegio real de designar árbitros específicos para juicios particulares o causas o personas particulares. Bajo el predominio de la Convención de Montesquieu, en la "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano", el poder de gobierno, así como la regla de la presunción de equidad, se considera parte fundamental de la justa preparación de los procesos penales. En los Estados Unidos, la separación de poderes de Montesquieu creó la autosuficiencia entre las diversas ramas del gobierno al crear regulaciones gubernamentales para guiar las actividades de diferentes ramas.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de Investigación:

Carlessi, Reyes y Mejía (2018), manifiestan que el diseño metodológico permite estructurar el proceso de recopilación y análisis de los datos, gracias a los cual la investigación refleja con rigurosidad las características y relaciones de las variables en observación.

Hernández y Fernández citados por Carlessi, Reyes y Mejía (2018) afirman que el enfoque cualitativo permite aproximarse a los fenómenos sociales atendiendo a la experiencia y significados que le atribuyen los sujetos en estudio, rescatando sus puntos de vista, asimismo consideran que la aproximación cualitativa involucra distintos diseños (la etnografía, la investigación-acción y la teoría fundamentada, entre otros). Monje (2011) sostiene que en el enfoque señalado se persigue la comprensión de los hechos sociales abordando los significados atribuidos por los actores sociales, antes que las regularidades estadísticas.

En atención a nuestros objetivos de investigación y a las consideraciones metodológicas antes expresadas, el presente estudio será de enfoque cualitativo y transversal, interpretando y explicando el uso de la fuerza legítima de los agentes públicos en los casos de desalojo de inquilinos morosos.

En cuanto al tipo de estudio, este es básico, pues pretende dar cuenta de los hechos en observación sin involucrar una manipulación inmediata o directa de la realidad.

3.1.1 Categorías, subcategorías y matriz de categorización.

- **ÁMBITO TEMÁTICO:** El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.
- **PROBLEMÁTICA:** ¿De qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023?

- **OBJETIVO GENERAL:** Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023
- **PROBLEMAS ESPECÍFICOS:** a) ¿Cuál es la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo por vía notarial?; b) ¿Cuáles son los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial?
- **OBJETIVOS ESPECIFICOS:** a) Analizar la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo notarial; b) Analizar los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial.
- **CATEGORÍA1:** Desalojo.
- **SUBCATEGORÍAS1:**
Desalojo
Regulación en el derecho comparado.

- **CATEGORÍA 2:** Desalojo notarial.
- **SUBCATEGORÍAS2:**
Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933.
Regulación en el derecho comparado.

3.1.2 Escenario de estudio:

Jiménez (1998) considera que la población integra a las unidades de análisis a ser observadas y sobre las cuales podrán efectuarse las afirmaciones que constituyen las conclusiones del estudio. La población siempre estará situada en un contexto histórico determinado.

El aspecto poblacional del presente estudio es:

- El colegio de abogados de Ancash.

3.1.3 Participantes:

Monje (2011), señala que de la población puede obtenerse una muestra, la cual constituye un subconjunto o segmento de la población que servirá para la recopilación de la información y que debe representar al total de la población gracias a criterios de selección probabilísticos o intencionales.

La muestra del presente estudio incluirá a cinco arrendadores de la ciudad de Huaraz.

- 5 abogados especialistas en materia civil.

3.1.4 Técnica e instrumento de recolección de datos:

Técnica:

La entrevista: se eligió esta técnica pues permite una fluida interacción entre el investigador y los participantes mediante un dialogo dirigido por los objetivos del estudio.

Instrumento:

Ficha para entrevista: El actual instrumento tiene como propósito obtener información fáctica y legal, para así alcanzar el objeto del presente estudio.

3.1.5 Procedimiento:

En el presente estudio, se solicitó a cada participante una autorización para realizarles las elaboradas entrevistas, esto fue en sus respectivos campos de trabajo, mencionada entrevista constó de 10 preguntas para cada participante (5 abogados colegidos), previamente se le explicó el tema, y en caso tuvieran alguna duda, se procedió a absolverlas. Dichas entrevistas fueron registradas mediante la ficha de entrevista donde

llenaron de acuerdo a cada pregunta, la finalidad de que analicen las respuestas y de estar conformes, finalmente se procedió a firmar.

3.1.6 Rigor científico

El actual estudio, se inició para poder determinar la eficacia del desalojo especial con intervención notarial, Así mismo, en otros países como en Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. En consecuencia, resulta importante analizar un estudio respecto al tema planteado, así los arrendadores pueden tener una perspectiva más amplia, tanto como para invertir en inmuebles, así como para información pública.

Además, en el ámbito científico se ha comprobado la autenticidad y la consistencia. Según Corral (2009), la autenticidad se refiere a la legitimidad, mientras que la consistencia se relaciona con la fiabilidad de los resultados alcanzados.

3.1.7 Método de análisis de datos:

Las declaraciones recogidas mediante las entrevistas fueron abordadas mediante un procedimiento de análisis de contenido. Se clasificarán los contenidos y se seleccionarán los que ofrezcan información novedosa. Después, se puso en marcha un análisis utilizando el enfoque interpretativo con el propósito de obtener una comprensión más nítida y exacta del objetivo de la investigación actual.

3.1.8 Aspectos éticos:

Con el propósito de cumplir los estándares éticos propios de la investigación científica se han revisado y aplicado las normas de la

Universidad César Vallejo. Complementariamente, se han aplicado las indicaciones del manual de redacción científica APA con respecto a la elaboración de citas y referencias documentales. Sena señala que el manual APA previene la realización de plagios y permite a los lectores la fácil identificación de las fuentes consultadas (2019).

En este sentido, los resultados de investigación recientes y las bases de carácter teórico se presentan de forma adecuada. Así mismo, la presente investigación respeta el ordenamiento jurídico, aportando un análisis que permitirá solucionar los problemas sociales.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Resultados

Con el propósito de resolver mis objetivos, se empleó la entrevista a 5 abogados colegiados, dentro de la ciudad de Huaraz.

Como objetivo general se tuvo, analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023, respecto a ello, se formularon preguntas para conocer el conocimiento respecto al tema y corroborar mis objetivos, también, para saber el nivel de conformidad ante el procedimiento de la presente investigación, ante ello, pude corroborar que todos los entrevistados conocen del tema, y están de acuerdo que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una mejor vía que la judicial, para este tipo de procesos.

Es decir que, como en aspectos monetarios y de celeridad, así como la tutela de derechos, esta ley está garantizando la protección, de los propietarios, puesto que muchas veces, se encuentran en indefensión ya sea por desconocimiento, o miedo.

Por resultante, como primer objetivo específico se tuvo, analizar la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo notarial. Respecto a esto, se formularon preguntas para conocer cuántos expertos consideran que esta ley cumple con lo mencionado anteriormente, en cuanto a ello, los entrevistados, mencionaron que, este procedimiento es más eficaz que la judicial por cuanto es más célere e importante conocerlo.

Asimismo, mencionan es muy importante tener en cuenta los requisitos, puesto que solo son 3, y por consecuencia, son más fáciles de cumplirlas.

Ahora bien, como segundo objetivo específico se tuvo, analizar los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial, de acuerdo a los entrevistados, se les preguntó si tienen conocimiento del desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela, además sobre la opinión que tienen de ello, si consideran que mejoró la situación de estos países y si tienen rango de mandato judicial, ante ello mencionaron que sí, la situación de esos países mejoraron, puesto que, se reduce la carga procesal en los juzgados, también que no necesariamente tiene rango de mandato judicial, pero que el notario realiza un trámite de lanzamiento judicial automáticamente ante la desobediencia del arrendatario, por ende se confirma el cumplimiento de la tutela de derechos.

4.2 Discusión

La discusión se verificó teniendo en concordancia con los objetivos, el marco teórico y la opinión de mi persona.

El objetivo general fue, analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023, de acuerdo a las respuestas de los entrevistados, se pudo determinar, que sí, es más eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

Estos resultados son análogos con lo que concluyó Leguizamón (2014), un trabajo en aras de hacer suyo el grado de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia, bajo el título: "El desalojo en el contrato de arrendamiento: Un informe relativo entre Colombia y Estados Unidos". Este estudio versa sobre la conocida acción sobre el desalojo en el acto jurídico de arrendamiento, todo en base al sistema judicial de norte américa (respectivamente, el estado de la florida), esto es, que sobre el particular. Llegó a la siguiente conclusión: Este tipo de sistema es mucho más garantista que el sistema colombiano, por lo tanto, se entiende que,

en norte américa, el derecho a la propiedad tiene una calidad abozala, pues, ningún tenedor puede tener este derecho más el uso y goce el del mismo, en tanto y cuanto este cumpla con los pagos respectos, de lo contrario, este sale inmediatamente del bien, pues, incumplió el contrato.

En opinión del autor, considero que, si se cumplen con los requisitos establecidos, que son menores que en sede judicial, este proceso llega a ser mucho más garantista para poder llevar acabo un desalojo dentro de nuestro país, donde el sistema de justicia a veces es lento y por tanto termina vulnerando algunos de nuestros derechos.

El primer objetivo específico fue, analizar la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo notarial, en proporción a este objetivo los entrevistados señalaron, que sí, es bastante importante y eficaz en el aspecto que es más célere y disminuye la carga en los juzgados, además que se debe conocer más a fondo este tema para que pueda ser más utilizado para este tipo de procesos.

Estos resultados se asimilan con lo que averiguó Sumaria (2019), luego de realizar varios estudios sobre el tema, concluyeron que las leyes de desalojo notarialmente vinculantes son normas necesarias y tienen posibilidades de ser aceptadas por la población, por su particular celeridad. Según este autor, es muy probable que la población al conocer este tipo de procedimientos, vean convenientes optar por iniciarlas.

En opinión del autor, es verdad, considero que esta ley de desalojo especial con intervención notarial, no es tan conocida o popular, pero que, si se da a conocer más, daría un impacto positivo dentro de la sociedad y en la confianza que tendrías los dueños de inmuebles al realizar un contrato a futuro.

El segundo objetivo específico fue, Analizar los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial, de esta pregunta se recabó la información de que, los entrevistados conocen el

procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, de nuestros países hermanos, como son Argentina y Venezuela.

Los siguientes resultados se asimilan con lo que trabajó Agurto (2020) en el cual analizó los casos de un análisis del desalojo notarial y concluyó que la Ley N° 30933 juntos a las que tienen en Argentina y Venezuela. Estas tienen ciertas formalidades en el proceso de la acción de arrendamiento, en nuestro caso siendo 3 nada más, si se hace de buena fe y suponiendo que la ley lo diga se le otorgará un proceso privilegiado que haga valer sus derechos, por lo que no necesariamente se tiene que revisar el juicio en un proceso judicial. Entonces, es claro que el propósito de la citada ley es evitar que las personas involucradas en actividades de alquiler de inmuebles solucionen de inmediato el verdadero inconveniente, el cual es el recobro de la propiedad en poco tiempo.

En opinión del autor, considero lo mismo, dentro del derecho comparado en este caso de Argentina y Venezuela, se ha visto resultados positivos respecto al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Por ende, al momento de establecerse esta norma en nuestro país, se dio un gran paso, para acelerar la tutela de derechos y reducir la carga dentro de los juzgados.

V. CONCLUSIONES

5.1 Se determinó que, el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es más eficaz y rápido al momento de realizar o solicitar que un inquilino moroso sea retirado de un inmueble.

5.2 Se ha evidenciado que, el proceso especial de desalojo con intervención notarial es menos costoso que el procedimiento de desalojo llevado a cabo en el ámbito judicial. En otras palabras, los gastos necesarios para lograr un resultado equivalente son más económicos en el desalojo con intervención notarial.

5.3 Se evidenció que, así como en Argentina en Argentina y Venezuela, el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en nuestro país, según su legislación, también asegura el respeto e la constitución, específicamente al debido proceso, al igual que los procesos especiales de desalojo llevados a cabo en los países ya mencionados.

5.4 Finalmente, se pudo evidenciar, que se cumple con el principio de celeridad procesal, ya que esta ley, tiene como consecuencia positiva dicho principio.

VI. RECOMENDACIONES

6.1 Se sugiere que, una vez que se ha comprobado la superioridad en términos de eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en comparación con el proceso de desalojo llevado a cabo en el tribunal, se debería llevar a cabo una modificación en el Código Procesal Civil para mantener la validez de la medida de desalojo por incumplimiento de pago.

6.2 Se sugiere que, en lo posible, se cumpla de forma alígera con el pronunciamiento de la resolución dictaminando la desocupación (si fuese posible, dentro del menor plazo posible o establecido) se constará avalando que esta figura sea eficaz para el agrado del provecho de los propietarios.

6.3 Como sugerencia, sabemos que se obtienen críticas a la norma, como la intervención de los notarios o el requerimiento de la escritura pública, lo cual pondera infundadamente la contratación, pero se debe tomar en cuenta la finalidad porque la norma es buena y va en la orientación correcta.

6.4 Como sugerencia, se debe crear protocolos para reconocer y transmitir advertencias acerca de posibles peligros en el entorno del contrato que puedan resultar en dificultades financieras y, en última instancia, conducir a un desalojo inminente.

REFERENCIAS

Agurto, J. (2020). El Desalojo Notarial. *Ius Vocatio*, 15-35. Recuperado de: <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>

Avendaño, F. (2019, junio). El Desalojo Notarial. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 72, 17-24. Recuperado de: <https://bit.ly/3jqSk9q>

Caal (2018). Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos.

Cajusol, N. J. (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de Desalojo en el Perú y Propuesta Legislativa que Establece la Defensa Posesoria Extrajudicial en materia de arrendamiento. Recuperado de: https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf

Campos, J. L. (2017). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por ocupación Precaria, en el Expediente n° 00434-207-0-1308- JR-CI-01 del distrito judicial de Huaura – Huacho. Recuperado de: <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/2097>

Candia, J., & Llerena A. (2020). La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N°30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.12867/3726>

Carlessi, H., Reyes, C., & Mejía, K. (2018). *Manual de Términos en Investigación Científica, Tecnológica y Humanística*. Lima, Perú: Universidad Ricardo Palma Vicerrectorado de Investigación.

Castillo, C. (2005). Los principios procesales en el código procesal constitucional. *Revista PIRHUA* (1564). Recuperado de: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2066/Principios_procesales_Codigo_procesal_constitucional.pdf?sequence=1

Castillo Castro, L. E. (2015). El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.

Chipana, C. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017

Corral, Y. (2009). Validez y confiabilidad de los instrumentos de investigación para la recolección de datos. Recuperado de: <http://www.riuc.bc.uc.edu.ve/bitstream/123456789/1949/1/ycorral.pdf>

Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda.

Decreto Legislativo N° 1196, que modifica el artículo 7 – A de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.

Decreto Supremo N° 017-2015.VIVIENDA, que aprueba el reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

Directiva N° 001-2016-JUS/DGDP-DCMA, Lineamientos para la correcta prestación del servicio de Conciliación.

García Barrera, D. K. (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Gavancho, L. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017

García, D. (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Hernández, S. R. (2014). Metodología de la Investigación (6.º Edición). Interamericana Editores.

Leguizamón A. (2014). El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos (Bachelor's thesis).

Ley N° 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos.

Limo, J. (2017). Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 06 de octubre de 2017.

Monje, C. (2011). Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa – Guía Didáctica. Neiva, Colombia: Universidad Surcolombia.

Monroy, G. (2010). Los Principios Procesales en el Código Procesal Civil de 1992. Revista Themis (1524). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11057/11569>

Ninamancco Córdova, Fort. «Comentario al artículo 585 del Código Procesal Civil». En Cavani, Renzo (coord.). Código Procesal Civil comentado. Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica, 2016, p. 546.

Parejo Carranza, A. J. (2016). Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la ley.

Pleno Jurisdiccional civil y procesal civil de noviembre del 2017.

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

Romero, R. (2019). "ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO" (Tesis Pregrado).

Soller, J. (2017). Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017.

Sotomayor, F. (2017). Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

Sumaria, O. (2019). El "Novedoso" y "Extravagante" "Desalojo Notarial": Comentarios a la Ley N° 30933. Gaceta Civil & Procesal Civil, 72, 73-90. Recuperado de: <https://bit.ly/2XDqi9T>

TorreBlanca, J. (2017). Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 26 de octubre de 2017.

Trujillo, E. (2019). La Quimera de un desalojo ultrasumarísimo: Análisis crítico a la ley peruana de desalojo con verificación notarial. Gaceta Civil & Procesal Civil, 72, 149-173. Recuperado de: <https://bit.ly/2XwhP1z>

Vásquez Gavancho, J. J. (2017). La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

Varsi, E. (2019, febrero). Las características del derecho a la propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil, 68, 71-79. Recuperado de: <https://bit.ly/3vAGYVj>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Consistencia

| Título: El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023. | | | | | |
|--|---|--|--|--|--------------------|
| PROBLEMAS | | OBJETIVOS | CATEGORÍAS Y SUB CATEGORÍAS | | |
| Problema General: | | Objetivo general: | Categoría 1: Desalojo | | |
| ¿De qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023? | | Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023. | Sub categorías | Ítems | Instrumento |
| | | | Desalojo | 3 | |
| | | | Regulación en el Perú acerca de la Ley N° 30933. | 2 | Guía de Entrevista |
| Problemas Específicos | | Objetivos específicos | Categoría 2: Desalojo Notarial | | |
| ¿Cuál es la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo por vía notarial? | | Analizar la importancia y eficacia de la celeridad en los procesos de desalojo notarial. | Sub Categorías | Ítems | Instrumento |
| | | | Desalojo Notarial | 2 | |
| | | | Regulación en el derecho comparado. | 3 | Guía de Entrevista |
| ¿Cuáles son los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial? | | Analizar los fundamentos doctrinarios dentro del derecho comparado sobre el desalojo notarial. | | | |
| Diseño de investigación: | Escenario de estudio y Participantes: | Técnicas e instrumentos: | Rigor científico: | Método de análisis de datos: | |
| Enfoque: Cualitativo Tipo: Básico Diseño: No experimental | Escenario de estudio:Huaraz Participantes: 5 Abogados Colegiados | Técnicas: Entrevista / Diálogo Instrumentos: Guía de Entrevista | Método Científico | Interpretación mediante la triangulación teórica | |

Anexo 2: Tabla de Categorización Apriorística

| CATEGORIAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DEFINICIÓN OPERACIONAL | SUB CATEGORIAS | ÍTEMS | ESCALA DE MEDICIÓN |
|----------------------------------|---|--|--|---|---------------------------|
| Categoría 1: Desalojo | <p>El desalojo debe de enfocarse en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. también, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).</p> | <p>La categoría se evaluará a través de la Entrevista, será aplicado a 5 abogados especialistas de la ciudad de Huaraz, con la finalidad Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023. será desarrollado con las siguientes subcategorías: Desalojo, desalojo notarial, Regulación en el Perú acerca de la Ley N° 30933, Regulación en el derecho comparado.</p> | <p style="text-align: center;">Desalojo</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial? - ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial? - Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial? | <p>Guía de Entrevista</p> |
| | | | <p style="text-align: center;">Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial? - Dentro de la ley N.º 30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial? | |

| CATEGORIAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DEFINICIÓN OPERACIONAL | SUB CATEGORIAS | ÍTEMS | ESCALA DE MEDICIÓN |
|---|--|---|------------------------------------|---|--------------------|
| Categoría 2: Desalojo Notarial | El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja - 2019). | La categoría se evaluará a través de la Entrevista, será aplicado a 5 abogados especialistas de la ciudad de Huaraz, con la finalidad Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023. será desarrollado con las siguientes subcategorías: Desalojo, desalojo notarial, Regulación en el Perú acerca de la Ley N° 30933, Regulación en el derecho comparado. | Desalojo Notarial | <ul style="list-style-type: none"> - ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial? - ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal? | Guía de Entrevista |
| | | | Regulación en el Derecho comparado | <ul style="list-style-type: none"> - ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela? - ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su situación respecto al proceso de desalojo? - ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial? | |

ANEXO 03: Guía de entrevista

Título: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.

I. Datos generales del investigador y entrevistado:

Fecha: _____ Hora: _____

Lugar: _____

Entrevistador: _____

Entrevistado: _____

Edad: _____ Género: _____

Cargo que desempeña: _____

II. Instrucciones:

Estimado abogado/a, leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar los objetivos objetivos.

1. ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial?

2. ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial?

3. Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial?

4. ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial?

5. Dentro de la ley N. °30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial?

6. ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial?

7. ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal?

8. ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela?

9. ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su situación respecto al proceso de desalojo?

10. ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial?

Anexo 04: Consentimiento Informado



Consentimiento Informado

Título de la investigación: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023

Investigador: Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**”, cuyo objetivo general es “**Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023.** Esta investigación es desarrollada por el estudiante pregrado de la carrera profesional Derecho de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución respectiva.

El impacto que tendría el presente trabajo sería demostrar que el desalojo especial con intervención notarial, de esta manera fomentar las relaciones contractuales, ya que, situaciones particulares existen en el Perú, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: **El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.** Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 30 minutos y

Se realizará en el ambiente de trabajo de la institución donde labora. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu** email: jairoespiritu@gmail.com y Docente asesor **Estelita Salazar Jackeline Jennifer** email: jestelita1881@gmail.com

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Carmen Herlinda Pineda Vega
Fecha y hora: 05-06-2023 11:00 am



Carmen Herlinda Pineda Vega
ABOGADA
REG. C.A.A N° 2755

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.

Consentimiento Informado

Título de la investigación: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023

Investigador: Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**”, cuyo objetivo general es “**Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023.** Esta investigación es desarrollada por el estudiante pregrado de la carrera profesional Derecho de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución respectiva.

El impacto que tendría el presente trabajo sería demostrar que el desalojo especial con intervención notarial, de esta manera fomentar las relaciones contractuales, ya que, situaciones particulares existen en el Perú, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: **El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.** Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 30 minutos y

Se realizará en el ambiente de trabajo de la institución donde labora. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu** email: jairoespiritu@gmail.com y Docente asesor **Estelita Salazar Jackeline Jennifer** email: jestelita1881@gmail.com

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Rubén Gussepe Valverde Aguilar
Fecha y hora: 08-06-2023 8:45 a.m


.....
Rubén Gussepe Valverde Aguilar
ABOGADO
CAA 4201

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.



Consentimiento Informado

Título de la investigación: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023

Investigador: Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**”, cuyo objetivo general es “**Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023.** Esta investigación es desarrollada por el estudiante pregrado de la carrera profesional Derecho de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución respectiva.

El impacto que tendría el presente trabajo sería demostrar que el desalojo especial con intervención notarial, de esta manera fomentar las relaciones contractuales, ya que, situaciones particulares existen en el Perú, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: **El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.** Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 30 minutos y

Se realizará en el ambiente de trabajo de la institución donde labora. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu** email: jairoespiritu@gmail.com y Docente asesor **Estelita Salazar Jackeline Jennifer** email: jestelita1881@gmail.com

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Priscilla Jacqueline Moquillaza Murante
Fecha y hora: 07/06/2023 9.45 am



Priscilla Jacqueline Moquillaza Murante
ABOGADO
Reg. C.A.I. 5539

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.



Consentimiento Informado

Título de la investigación: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023

Investigador: Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**”, cuyo objetivo general es “**Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023.** Esta investigación es desarrollada por el estudiante pregrado de la carrera profesional Derecho de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución respectiva.

El impacto que tendría el presente trabajo sería demostrar que el desalojo especial con intervención notarial, de esta manera fomentar las relaciones contractuales, ya que, situaciones particulares existen en el Perú, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: **El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.** Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 30 minutos y

Se realizará en el ambiente de trabajo de la institución donde labora. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu** email: jairoespiritu@gmail.com y Docente asesor **Estelita Salazar Jackeline Jennifer** email: jestelita1881@gmail.com

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Jose Enrique Alejo Cueva
Fecha y hora: 05-06-23 - 11:30 a.m.



José Enrique Alejo Cueva
ABOGADO
REG. C.A.S. N° 3465

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.

Consentimiento Informado

Título de la investigación: El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023

Investigador: Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu.

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “**El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**”, cuyo objetivo general es “**Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023.** Esta investigación es desarrollada por el estudiante pregrado de la carrera profesional Derecho de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución respectiva.

El impacto que tendría el presente trabajo sería demostrar que el desalojo especial con intervención notarial, de esta manera fomentar las relaciones contractuales, ya que, situaciones particulares existen en el Perú, donde los inquilinos además de ser morosos o inclusive dejando de pagar, golpean y maltratan psicológicamente a los arrendatarios. En muchos casos los arrendatarios son personas de la tercera edad, personas vulnerables que no pueden defenderse, existiendo, por tanto, un abuso completo.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: **El desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.** Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 30 minutos y

Se realizará en el ambiente de trabajo de la institución donde labora. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador **Jairo Bladimir Gonzalez Espiritu** email: jairoespiritu@gmail.com y Docente asesor **Estelita Salazar Jackeline Jennifer** email: jestelita1881@gmail.com

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Valeria M. Henostroza Hidalgo

Fecha y hora: 06-06-2023 10:00 a.m.



Valeria M. Henostroza Hidalgo
ABOGADA
R.E.C. C.A.A. N° 4187

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.

Anexo 5: Matriz evaluación por juicio de expertos

VALIDEZ POR JUICIO DE EXPERTO

Doctor(a): Neire Robles Yul Alexander
.....

Presente

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del XII Ciclo, de la Escuela de Derecho de la Universidad César Vallejo, en la sede Huaraz, promoción 2023-1, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

El título nombre del proyecto de investigación es: **El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**, y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías y subcategorías.
- Tabla de Categorización apriorística.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente:



GONZALEZ ESPIRITU JAIRO BLADIMIR

DNI N° 70178829

DEFINICIONES CONCEPTUALES DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

1. Definición de la primera Categoría: Desalojo

El desalojo se enfoca en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).

1.1 Definición de la primera Subcategoría: Desalojo

El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo. (Ninamancco – 2016)

Definición de la segunda Subcategoría: Regulación en el Perú acerca de la Ley N° 30933.

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

2. Definición de la segunda Categoría: Desalojo Notarial

El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja – 2019)

2.1 Definición de la primera Subcategoría: Desalojo Notarial

Norma que permite la intervención de un notario para desalojar al arrendatario de un inmueble. También conocida como el desalojo ‘express’, dado que se estableció para regular el procedimiento lo más rápido posible. (Valverde - 2022)

2.2 Definición de la segunda Subcategoría: Regulación en el derecho comparado

En Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. (Corral - 2009)

Anexo 2: Tabla de Categorización apriorística

| CATEGORIA DE ESTUDIO | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | CATEGORÍA | SUB CATEGORÍA |
|--|---|---------------------------------|---|
| <p>Categoría 1: Desalojo</p> | <p>El desalojo debe de enfocarse en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).</p> | <p>Desalojo</p> | <p>Desalojo</p> |
| | | | <p>Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933</p> |
| <p>Categoría 2: Desalojo Notarial</p> | <p>El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja - 2019).</p> | <p>Desalojo Notarial</p> | <p>Desalojo Notarial</p> |
| | | | <p>Regulación en el derecho comparado</p> |

1. Datos generales del Juez

| | |
|--|--|
| Nombre del juez: | NEIRE ROBLES, YUL ALEXANDER |
| Grado profesional: | Maestría (X) Doctor () |
| Área de formación académica: | Clínica () Social () Educativa () Organizacional () |
| Áreas de experiencia profesional: | DERECHO CIVIL |
| Institución donde labora: | Universidad Cesar Vallejo |
| Tiempo de experiencia profesional en el área: | 2 a 4 años () Más de 5 años (X) |
| Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde) | Trabajo(s) psicométricos realizados Título del estudio realizado. |

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Guía de Entrevista)

| | |
|------------------------------|--|
| Nombre de la Prueba: | Guía de entrevista |
| Autor (a): | Gonzalez Espiritu Jairo Bladimir |
| Objetivo: | Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023 |
| Año: | 2023 |
| Ámbito de aplicación: | Colegio de Abogados de Ancash |
| Categorías: | Desalojo y Desalojo Notarial |
| Confiabilidad: | 03 validaciones de juicio de expertos |
| Tiempo de aplicación: | 40 minutos |

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Gonzalez Espiritu Jairo Bladimir el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

| Categoría | Calificación | Indicador |
|--|---|---|
| <p>CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p> | 1. No cumple con el criterio | El ítem no es claro. |
| | 2. Bajo Nivel | El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas. |
| | 3. Moderado nivel | Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem. |
| | 4. Alto nivel | El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis Adecuada. |
| <p>COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p> | 1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio) | El ítem no tiene relación lógica con la dimensión. |
| | 2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo) | El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión. |
| | 3. Acuerdo (moderado nivel) | El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo. |
| | 4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel) | El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo. |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser. | 1. No cumple con el criterio | El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. |
| | 2. Bajo Nivel | El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. |
| | 3. Moderado nivel | El ítem es relativamente importante. |
| | 4. Alto nivel | El ítem es muy relevante y debe ser incluido. |

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Desalojo

Definición de la categoría:

El desalojo se enfoca en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).

Subcategoría 1: Desalojo

(Ninamanco - 2016), El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo.

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 1 | ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |
| 1 | ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |
| 1 | Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |

Subcategoría 2: Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933.

Definición:

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

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 2 | ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario, asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial? | 4 | 4 | 4 | |
| 2 | Dentro de la ley N.º 30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial? | 4 | 4 | 4 | |

Instrumento que mide la Categoría 02: Desalojo Notarial

Definición de la categoría:

El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja – 2019)

Subcategoría 1: Desalojo Notarial

Norma que permite la intervención de un notario para desalojar al arrendatario de un inmueble. También conocida como el desalojo 'express', dado que se estableció para regular el procedimiento lo más rápido posible. (Valverde - 2022)

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 3 | ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial? | 4 | 4 | 4 | |
| 3 | ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal? | 4 | 4 | 4 | |

Subcategoría 2: Regulación en el derecho comparado

En Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. (Corral - 2009)

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 4 | ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela? | 4 | 4 | 4 | |
| 4 | ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su situación respecto al proceso de desalojo? | 4 | 4 | 4 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| 4 | ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial? | 4 | 4 | 4 | |
|---|---|---|---|---|--|



YUL ALEXANDER NEIRE ROBLES
ABOGADO
Reg. C.A.A. 1743

Yul Alexander Neire Robles

1. Datos generales del Juez

| | |
|--|--|
| Nombre del juez: | ANICETO LUCERO, FABIAN |
| Grado profesional: | Maestría (X) Doctor () |
| Área de formación académica: | Clínica () Social () Educativa () Organizacional () |
| Áreas de experiencia profesional: | |
| Institución donde labora: | UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO |
| Tiempo de experiencia profesional en el área: | 2 a 4 años () Más de 5 años (X) |
| Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde) | Trabajo(s) psicométricos realizados Título del estudio realizado. |

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Guía de Entrevista)

| | |
|------------------------------|--|
| Nombre de la Prueba: | Guía de entrevista |
| Autor (a): | Gonzalez Espiritu Jairo Bladimir |
| Objetivo: | Analizar de qué manera el desalojo notarial constituye una vía más eficaz que la judicial, para despojar a los inquilinos morosos, Huaraz – 2023 |
| Año: | 2023 |
| Ámbito de aplicación: | Colegio de Abogados de Ancash |
| Categorías: | Desalojo y Desalojo Notarial |
| Confiabilidad: | 03 validaciones de juicio de expertos |
| Tiempo de aplicación: | 40 minutos |

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Gonzalez Espiritu Jairo Bladimir el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

| Categoría | Calificación | Indicador |
|--|---|---|
| CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas. | 1. No cumple con el criterio | El ítem no es claro. |
| | 2. Bajo Nivel | El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas. |
| | 3. Moderado nivel | Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem. |
| | 4. Alto nivel | El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis Adecuada. |
| COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo. | 1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio) | El ítem no tiene relación lógica con la dimensión. |
| | 2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo) | El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión. |
| | 3. Acuerdo (moderado nivel) | El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo. |
| | 4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel) | El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo. |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser. | 1. No cumple con el criterio | El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. |
| | 2. Bajo Nivel | El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. |
| | 3. Moderado nivel | El ítem es relativamente importante. |
| | 4. Alto nivel | El ítem es muy relevante y debe ser incluido. |

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

- 4: Alto nivel**
3: Moderado nivel
2: Bajo Nivel
1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Desalojo

Definición de la categoría:

El desalojo se enfoca en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).

Subcategoría 1: Desalojo

(Ninamancco - 2016), El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo.

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 1 | ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |
| 1 | ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |
| 1 | Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | |

Subcategoría 2: Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933.

Definición:

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

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 2 | ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario, asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial? | 4 | 4 | 4 | |
| 2 | Dentro de la ley N.º 30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial? | 4 | 4 | 4 | |

Instrumento que mide la Categoría 02: Desalojo Notarial

Definición de la categoría:

El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja – 2019)

Subcategoría 1: Desalojo Notarial

Norma que permite la intervención de un notario para desalojar al arrendatario de un inmueble. También conocida como el desalojo 'express', dado que se estableció para regular el procedimiento lo más rápido posible. (Valverde - 2022)

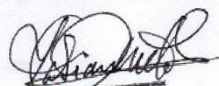
| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 3 | ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial? | 4 | 4 | 4 | |
| 3 | ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal? | 4 | 4 | 4 | |

Subcategoría 2: Regulación en el derecho comparado

En Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. (Corral - 2009)

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 4 | ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela? | 4 | 4 | 4 | |
| 4 | ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su | 4 | 4 | 4 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| | situación respecto al proceso de desalojo? | | | | |
| 4 | ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial? | 4 | 4 | 4 | |


FABIAN S. ANICETO LUCERO
 ABOGADO
 CAA N° 807

Fabian, Aniceto Lucero

VALIDEZ POR JUICIO DE EXPERTO

Doctor(a): CÉSAR ANTONIO DEXTRE PADILLA

Presente

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del XII Ciclo, de la Escuela de Derecho de la Universidad César Vallejo, en la sede Huaraz, promoción 2023-1, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

El título nombre del proyecto de investigación es: **El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023.**, y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías y subcategorías.
- Tabla de Categorización apriorística.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente:



GONZALEZ ESPIRITU JAIRO BLADIMIR

DNI N° 70178829

DEFINICIONES CONCEPTUALES DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

1. Definición de la primera Categoría: Desalojo

El desalojo se enfoca en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).

1.1 Definición de la primera Subcategoría: Desalojo

El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo. (Ninamanco – 2016)

Definición de la segunda Subcategoría: Regulación en el Perú acerca de la Ley N° 30933.

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

2. Definición de la segunda Categoría: Desalojo Notarial

El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja – 2019)

2.1 Definición de la primera Subcategoría: Desalojo Notarial

Norma que permite la intervención de un notario para desalojar al arrendatario de un inmueble. También conocida como el desalojo ‘express’, dado que se estableció para regular el procedimiento lo más rápido posible. (Valverde - 2022)

2.2 Definición de la segunda Subcategoría: Regulación en el derecho comparado

En Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. (Corral - 2009)

Anexo 2: Tabla de Categorización apriorística

| CATEGORIA DE ESTUDIO | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | CATEGORÍA | SUB CATEGORÍA |
|--|---|---------------------------------|---|
| <p>Categoría 1: Desalojo</p> | <p>El desalojo debe de enfocarse en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).</p> | <p>Desalojo</p> | <p>Desalojo</p> |
| | | | <p>Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933</p> |
| <p>Categoría 2: Desalojo Notarial</p> | <p>El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja - 2019).</p> | <p>Desalojo Notarial</p> | <p>Desalojo Notarial</p> |
| | | | <p>Regulación en el derecho comparado</p> |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser. | 1. No cumple con el criterio | El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. |
| | 2. Bajo Nivel | El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. |
| | 3. Moderado nivel | El ítem es relativamente importante. |
| | 4. Alto nivel | El ítem es muy relevante y debe ser incluido. |

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Desalojo

Definición de la categoría:

El desalojo se enfoca en resolver los conflictos en un periodo corto y sin dilataciones. También, debe de tenerse en cuenta la realidad, pues, es notorio que hay retrasos y sobrecostos para la retribución de los bienes a quien le corresponda. (Cajusol - 2018).

Subcategoría 1: Desalojo

(Ninamanco - 2016), El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo.

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 1 | ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
| 1 | ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
| 1 | Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |

Subcategoría 2: Regulación en el Perú acerca de la Ley N.º 30933.

Definición:

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

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 2 | ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario, asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
| 2 | Dentro de la ley N.º 30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |

Instrumento que mide la Categoría 02: Desalojo Notarial

Definición de la categoría:

El desalojo de manera notarial viene a ser una norma cuya intención está dirigida a solucionar con eficacia y diligencia debida el campo litigioso del desalojo con ocupación precaria (Rioja – 2019)

Subcategoría 1: Desalojo Notarial

Norma que permite la intervención de un notario para desalojar al arrendatario de un inmueble. También conocida como el desalojo 'express', dado que se estableció para regular el procedimiento lo más rápido posible. (Valverde - 2022)

| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|--|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 3 | ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
| 3 | ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |

Subcategoría 2: Regulación en el derecho comparado

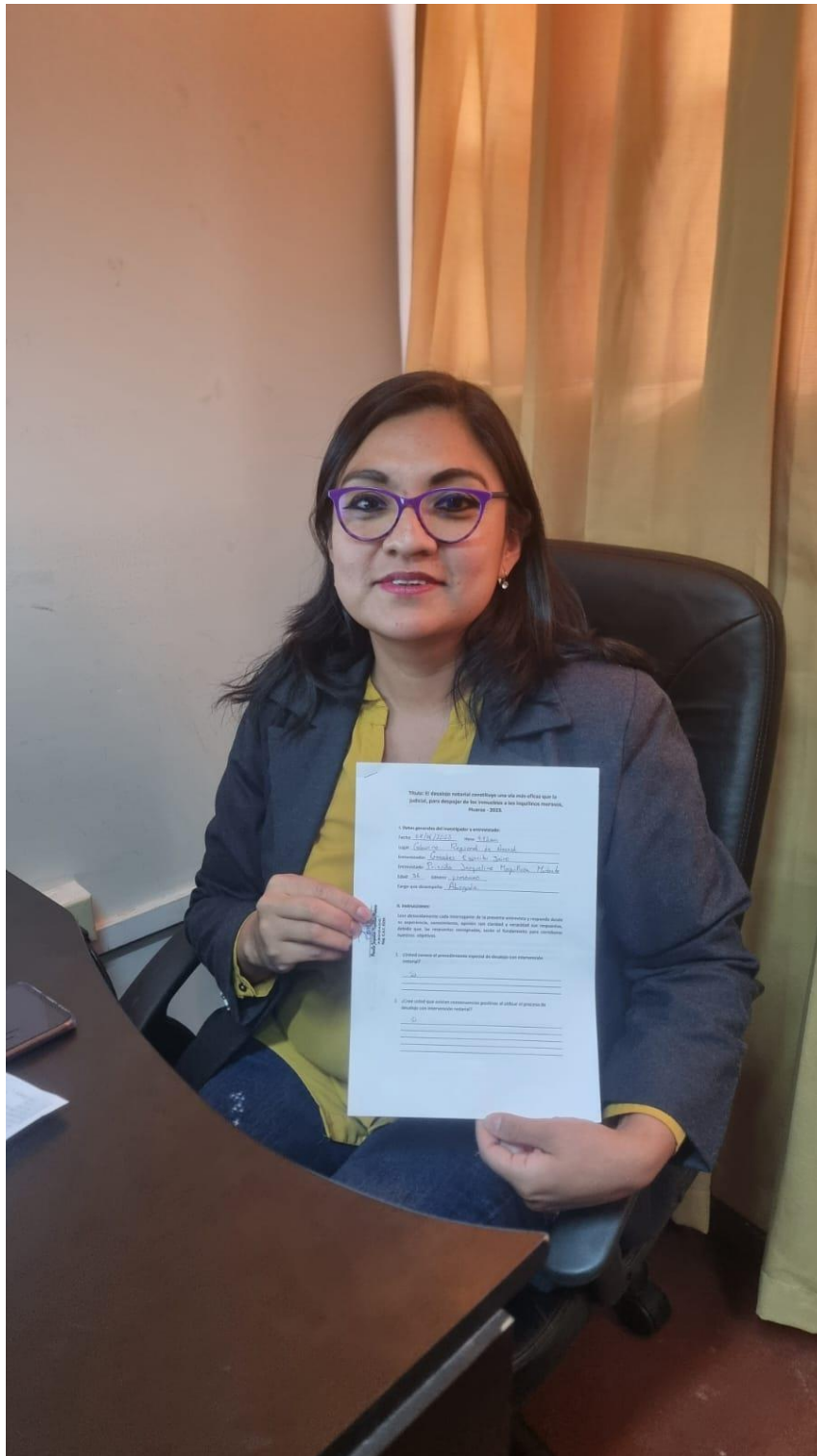
En Argentina y Venezuela, se da una manera efectiva, cuando un inquilino moroso no realiza su pago correspondiente, los arrendatarios pueden recurrir a esta opción sin riesgo de que vulneren sus derechos como arrendador. (Corral - 2009)

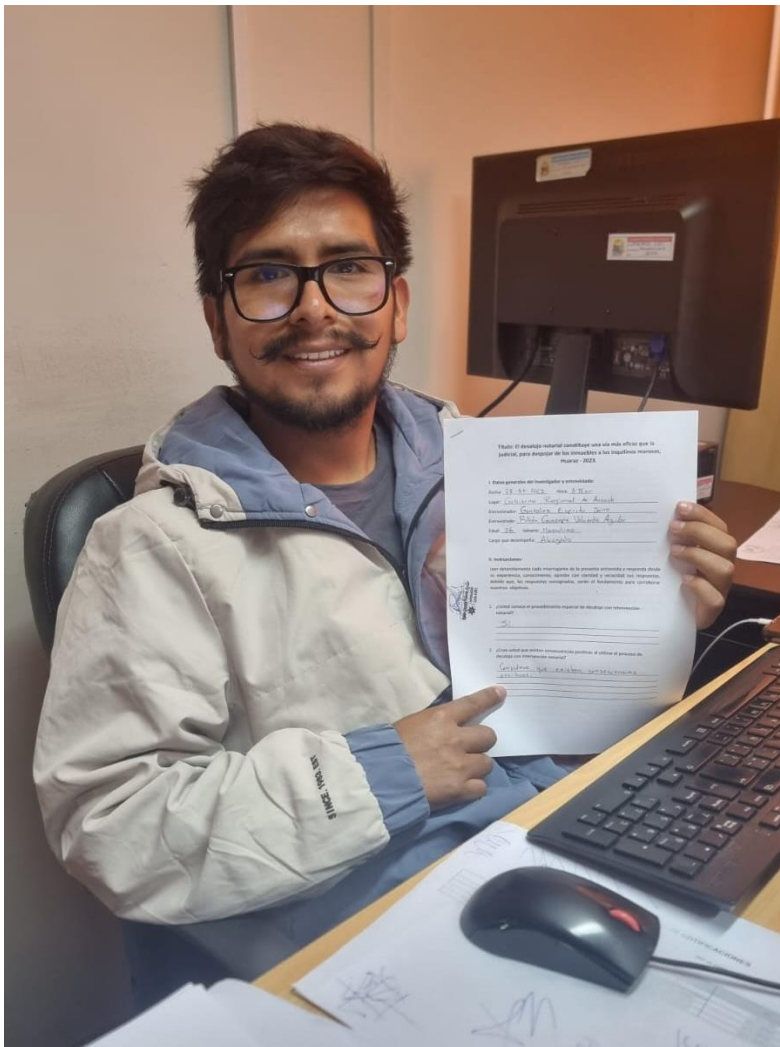
| Subcategoría | Ítem | Claridad | Coherencia | Relevancia | Observaciones/ Recomendaciones |
|--------------|---|----------|------------|------------|--------------------------------|
| 4 | ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
| 4 | ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su situación respecto al proceso de desalojo? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |

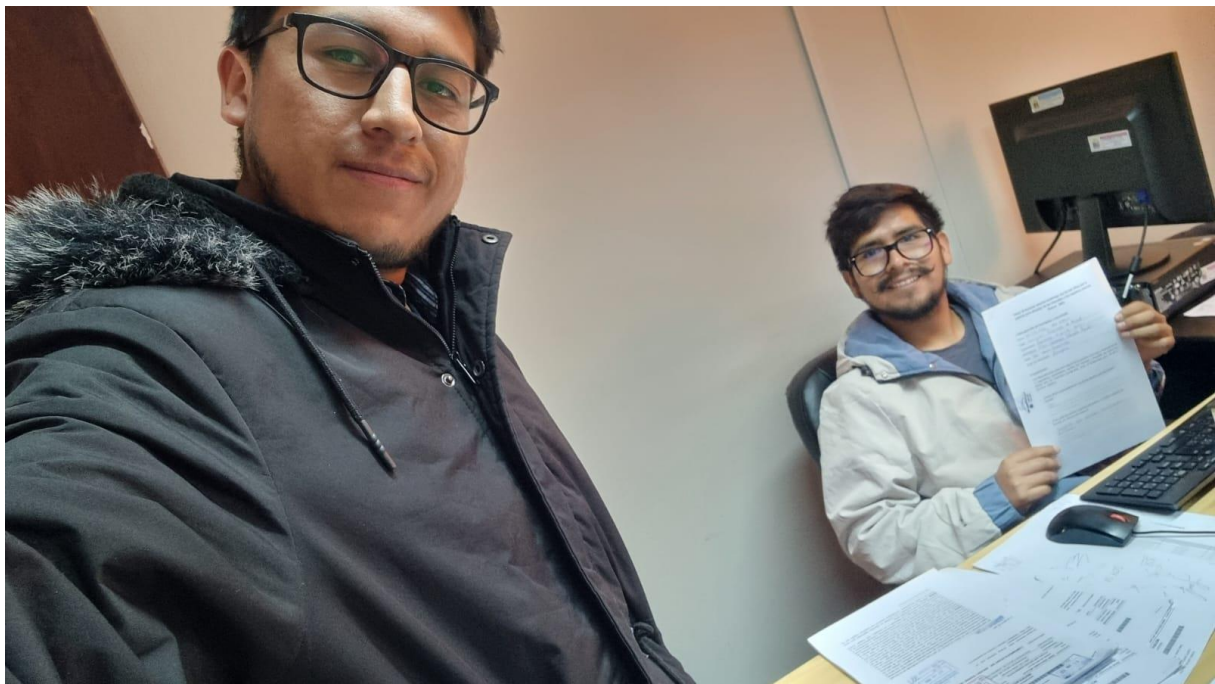
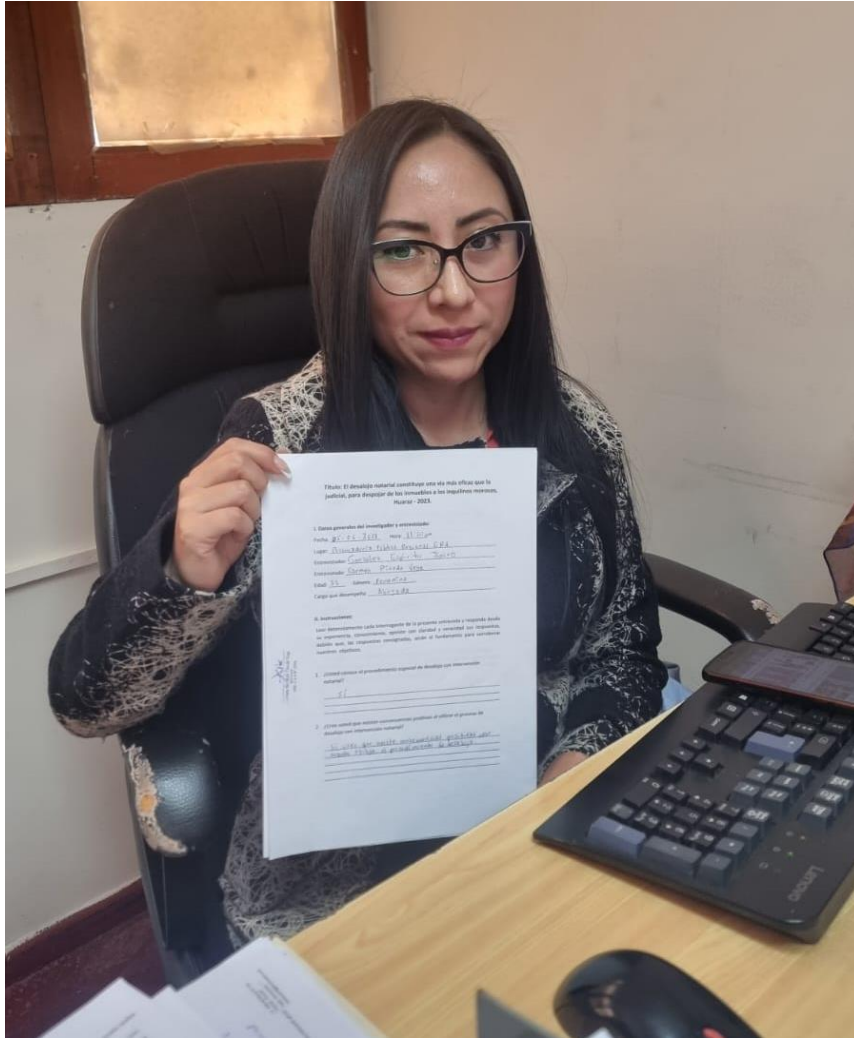
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---------|
| 4 | ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial? | 4 | 4 | 4 | NINGUNA |
|---|---|---|---|---|---------|


CESAR A. DEXTRE PADILLA
ABOGADO
CAL N° 85477
CÉSAR ANTONIO DEXTRE PADILLA
DNI N° 41401675

Anexo 06: Evidencias Fotográficas







Anexo 07: Fichas de entrevista llenadas

| | | |
|-------------------|--|--|
| PREGUNTA 1 | ¿Usted conoce el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue si, todas las respuestas concuerdan con la pregunta y demuestran un nivel de conocimiento o familiaridad con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Aunque no se menciona directamente el nivel de conocimiento, se puede inferir que los entrevistados tienen comprensión del tema. |
| EXPERTO 1 | Sí. | |
| EXPERTO 2 | Sí | |
| EXPERTO 3 | Sí. | |
| EXPERTO 4 | Sí. | |
| EXPERTO 5 | Si, conozco. | |

| | | |
|-------------------|---|---|
| PREGUNTA 2 | ¿Cree usted que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: En este aspecto, analizando la respuesta de los entrevistados en general, están de acuerdo en que existen consecuencias positivas al utilizar el proceso de desalojo con intervención notarial. Sin embargo, es importante destacar que las respuestas varían en la forma en que expresan esta opinión, pero denotan el mismo fin respecto a su opinión. Además, en una de las respuestas presenta una opinión similar a las demás, utilizando la palabra "célere" como sinónimo de rápido. Nuevamente, se destaca la rapidez como una consecuencia positiva. |
| EXPERTO 1 | Sí, creo que existen consecuencias positivas, por cuanto agiliza el procedimiento de desalojo. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Considero que existen consecuencias positivas. | |
| EXPERTO 4 | Sí, porque es más célere. | |
| EXPERTO 5 | Claro, siempre que exista una solución para acelerar los procesos. | |

| | | |
|-------------------|--|--|
| PREGUNTA 3 | Respecto a la pregunta anterior, ¿Cree usted que existen otros efectos beneficiosos derivados del uso del procedimiento de desalojo con intervención notarial? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: Respecto de los entrevistados, todos concuerdan respecto a los beneficios de este procedimiento, ya que brinda una mayor tutela a los propietarios de bienes inmuebles. Así mismo, analizando cada respuesta podemos destacar los siguientes efectos beneficiosos del uso de este procedimiento: Mayor seguridad jurídica al estipular contratos de arrendamiento, alivio de la carga procesar, seguridad al momento de alquilar un inmueble, mayor tutela a los propietarios de bienes inmuebles, confianza y rapidez al desalojar a un inquilino moroso. |
| EXPERTO 1 | Que, los propietarios de las viviendas puedan tener mayor seguridad jurídica al momento de estipular contratos de arrendamiento. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Sí, sobretodo en el tema de carga procesal. | |
| EXPERTO 4 | Existe mayor tutela a los propietarios de los bienes inmuebles. | |
| EXPERTO 5 | Si, sobre todo en la economía procesal. | |

| | | |
|-------------------|--|--|
| PREGUNTA 4 | ¿El proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario asegura la protección de los derechos constitucionales como el debido proceso, de la misma manera que el proceso de desalojo que se lleva a cabo en sede judicial? | <p>ANALISIS DE CONCORDANCIA:</p> <p>Respecto a esta pregunta, los entrevistados, en general, todas las respuestas concuerdan en que el proceso de desalojo que se lleva a cabo a través de un procedimiento especial con la intervención de un notario asegura la protección de los derechos constitucionales. La mayoría hace referencia a la existencia de requisitos de procedibilidad y al respaldo legal como elementos que respaldan esta afirmación. Cabe recalcar que al estar regulado por ley, brinda garantía de protección de los derechos antes mencionados.</p> |
| EXPERTO 1 | Sí, por cuanto tiene requisitos de procedibilidad al igual que en sede judicial. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Así es, porque se requiere cumplir con requisitos. | |
| EXPERTO 4 | Sí. | |
| EXPERTO 5 | Claro, asegura la protección de los derechos fundamentales. | |

| | | |
|-------------------|---|--|
| PREGUNTA 5 | Dentro de la ley N. °30933 donde se encuentra estipulado el proceso especial de desalojo que incluye la participación de un notario, ¿se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad, de manera similar al proceso de desalojo que se lleva a cabo en el ámbito judicial? | <p>ANALISIS DE CONCORDANCIA:</p> <p>De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue sí, porque están de acuerdo en que se requiere demostrar la titularidad del arrendador sobre la propiedad en el proceso especial de desalojo establecido en la ley N. °30933. Si bien algunas respuestas brindan una explicación más detallada que otras, todas confirman la necesidad de acreditar la propiedad para llevar a cabo el procedimiento de desalojo. Todas las preguntas alineadas de la misma manera ya que, como menciona la primera respuesta, por ley en inmueble debe ser inequívoco.</p> |
| EXPERTO 1 | Sí, se requiere la titularidad del arrendador porque en la norma menciona que, el inmueble debe encontrarse individualizado de manera inequívoca. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Sí, se requiere para acogerse a este requisito. | |
| EXPERTO 4 | Sí. | |
| EXPERTO 5 | Así es, es requisito. | |

| | | |
|-------------------|--|--|
| PREGUNTA 6 | ¿Considera usted que, es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario que en el proceso judicial? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue si, las respuestas muestran cierta concordancia en relación a la pregunta planteada. Cuatro de las respuestas indican que es más sencillo cumplir con los requisitos necesarios para solicitar un desalojo con la intervención de un notario. Las respuestas se basan en argumentos como la cantidad reducida de requisitos o la simplicidad de los mismos en comparación con el proceso judicial. |
| EXPERTO 1 | Sí, claro, porque son solo tres requisitos de procedibilidad. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Claro, porque son menos los requisitos. | |
| EXPERTO 4 | Sí. | |
| EXPERTO 5 | Si, porque son pocos los requisitos y no tan complicados como en vía judicial. | |

| | | |
|-------------------|---|--|
| PREGUNTA 7 | ¿Es cierto que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue si, en este caso podemos observar que todas las respuestas indican que el proceso de desalojo con intervención notarial resulta menos costoso que el proceso de desalojo llevado a cabo en un tribunal. Las respuestas utilizan diferentes palabras y expresiones para expresar la misma idea, pero todas concuerdan en el sentido de que el desalojo notarial es más económico. |
| EXPERTO 1 | Sí, considero que es menor en cuanto a la cuantía. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Efectivamente. | |
| EXPERTO 4 | En parte. | |
| EXPERTO 5 | Si, es el aspecto más importante de este proceso. | |

| | | |
|-------------------|---|---|
| PREGUNTA 8 | ¿Conoce usted el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en los países de Argentina y Venezuela? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue si, la mayoría de las respuestas muestran concordancia con la pregunta inicial, indicando que los hablantes conocen el procedimiento de desalojo especial con intervención notarial en Argentina y Venezuela y mencionando que es similar o que ambos países utilizan el mismo procedimiento. |
| EXPERTO 1 | Sí, porque el proceso es similar. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Sí, es un proceso similar, instituido hace unos años. | |
| EXPERTO 4 | Sí, porque tiene similitud. | |
| EXPERTO 5 | Si, conozco. | |

| | | |
|-------------------|---|---|
| PREGUNTA 9 | ¿Considera usted que, desde la regulación de estas normas en dichos países, mejoraron su situación respecto al proceso de desalojo? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta fue sí, porque las respuestas muestran concordancia al afirmar que ha habido una mejora en la situación respecto al proceso de desalojo como resultado de la regulación de estas normas en los países. Además, las respuestas mencionan específicamente una mejora en la carga procesal de los juzgados, resultados positivos, reducción de la carga procesal y la prioridad de la celeridad. |
| EXPERTO 1 | Sí, ha existido una mejora, sobre todo a la carga procesal de tienen los juzgados. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | Sí, estas leyes siempre tienen resultados positivos. | |
| EXPERTO 4 | Sí, por cuanto existe una reducción en la carga procesal de los juzgados | |
| EXPERTO 5 | Indudablemente, sus situaciones han mejorado. | |

| | | |
|--------------------|---|---|
| PREGUNTA 10 | ¿Las decisiones adoptadas por el Notario en los procedimientos de desalojo con intervención notarial regulados en Argentina y Venezuela, tienen el mismo carácter de obligación respecto a un mandato judicial? | ANALISIS DE CONCORDANCIA: De los entrevistados se obtuvo que la respuesta por mayoría fue no, respuestas proporcionadas, dos afirman que las decisiones adoptadas por el Notario tienen el mismo carácter de obligación que un mandato judicial, una indica que no tienen el mismo carácter, pero son el primer paso importante, y tres contradicen la premisa de la pregunta al afirmar que no tienen el mismo carácter de obligación. Por ende, se puede afirmar que no tienen carácter de obligación como un mandato judicial. |
| EXPERTO 1 | No tiene el carácter de un mandato judicial, ya que ante la desobediencia del arrendatario el notario hace el trámite de lanzamiento. | |
| EXPERTO 2 | Sí. | |
| EXPERTO 3 | No necesariamente, pero es el primer paso a realizar ante un desalojo. | |
| EXPERTO 4 | Sí. | |
| EXPERTO 5 | No tienen el carácter de mandato judicial, pero sigue protegiendo los derechos fundamentales. | |