



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

El desalojo express notarial y judicial, implicancias en el distrito  
judicial de Lambayeque

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Abogada

**AUTORA:**

Medina Espinoza, Arling Michael ([orcid.org/0000-0003-2696-0694](https://orcid.org/0000-0003-2696-0694))

**ASESOR:**

Mg. Yaipén Torres, Jorge José ([orcid.org/0000-0003-3414-0928](https://orcid.org/0000-0003-3414-0928))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

CHICLAYO- PERÚ

2022

## **DEDICATORIA**

Dedico esta tesis con mucho cariño a mi madre y hermanos quienes han sido mi motivación y a mi hija por quien he procurado ser un ejemplo preparándome para ser una profesional de éxito.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco en primer lugar a Dios y al universo que me colman de sabiduría abundancia y felicidad y a ese ser maravilloso que me cuida desde el cielo, mi nanita, quien me acompañó en los momentos más difíciles de la vida y por quien tomé la decisión de estudiar esta hermosa carrera de Derecho y finalmente me agradezco a mí, por haber sido constante y perseverante para llegar hasta el final de mis propósitos y metas en la vida.

# DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

## **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, YAIPEN TORRES JORGE JOSE, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHICLAYO, asesor de Tesis titulada: "El desalojo express notarial y judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque", cuyo autor es MEDINA ESPINOZA ARLING MICHAEL, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18.00%, 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.

CHICLAYO, 16 de Noviembre del 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
YAIPEN TORRES JORGE JOSE <b>DNI:</b> 42735937 <b>ORCID:</b> 0000-0003-3414-0928	Firmado electrónicamente por: JYAIPENT el 19-11- 2022 10:12:26

Código documento Trilce: TRI - 0443061



# DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

## **Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, MEDINA ESPINOZA ARLING MICHAEL estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHICLAYO, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "El desalojo express notarial y judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque", 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.

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
MEDINA ESPINOZA ARLING MICHAEL <b>DNI:</b> 72112816 <b>ORCID:</b> 0000-0003-2696-0694	Firmado electrónicamente por: AMEDINAES el 25-11- 2022 18:52:48

Código documento Trilce: INV - 1193180



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA .....	i
DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR.....	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR.....	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	vi
ÍNDICE DE TABLAS.....	vii
ÍNDICE DE GRÁFICO Y FIGURAS .....	viii
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT.....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	5
III. METODOLOGÍA .....	16
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	16
3.1.1. Tipo de investigación .....	16
3.1.2. Diseño de investigación: .....	16
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística..	17
3.2.1. Categorías .....	17
3.2.2. Subcategoría.....	18
3.3. Escenario de estudio .....	19
3.4. Participantes.....	19
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	20
3.6. Procedimiento .....	21
3.7. El rigor Científico .....	22
3.8. Métodos de análisis de datos .....	23
3.9. Aspectos Éticos .....	23
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	24
4.1. Discusión .....	29
V. CONCLUSIONES.....	33
VI. RECOMENDACIONES .....	35
REFERENCIAS.....	36
ANEXOS .....	41

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1. Matriz de operacionalización de categorías .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabla 2. Tabla de preguntas .....</b>	<b>42</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICO Y FIGURAS

<b>Figura 1. Evidencia de los entrevistados .....</b>	<b>48</b>
<b>Figura 2. Reporte de Turnitin .....</b>	<b>58</b>



## RESUMEN

La presente tesis trata sobre los procesos desalojo express notarial y judicial, debido a que los arrendadores son afectados por la demora en la restitución de sus bienes, en razón de que los arrendatarios son renuentes a desalojar dicho bien al término del contrato o resolución de este; sabemos que los desalojos son procesos lentos, por ello se creó la ley de desalojo express, la cual supone logra hacer de este largo proceso, uno más célere y eficaz, sin embargo cabe la duda de si realmente la búsqueda por parte los legisladores de mejorar esta situación con la creación de dicha ley es cuestionable debido a que muchos juristas alegan que esta no ha cumplido el propósito para el que fue creada. El objetivo de la investigación de este estudio es analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz. La investigación será de enfoque cualitativo y diseño no experimental, se emplearán técnicas de recojo de información, obteniendo como resultados que la creación de la ley de desalojo express notarial tiene el propósito de coadyuvar a la restitución del bien inmueble, pero que existen diversos factores que impiden la efectividad de dicha ley, llegando a la conclusión, de que sería ideal que se modifique la presente ley, ya que se observan deficiencias que generan que un proceso de desalojo por vía rápida resulte en un proceso ordinario y complejo en sede judicial.

**Palabras clave:** Desalojo express notarial y judicial, renuentes, restitución, célere, resolución.

## ABSTRACT

This thesis deals with the notarial and judicial express eviction processes, because the landlords are affected by the delay in the restitution of their property because the tenants are reluctant to vacate said property at the end of the contract or resolution of this; we know that evictions are slow processes, that is why the express eviction law was created, which supposes it manages to make this long process, a faster and more efficient one. However, there is no doubt as to whether the search by legislators to improve this situation with the creation of said law is questionable because many jurists allege that this has not fulfilled the purpose for which it was created.

The objective of investigation of this study is to analyze it "The express eviction is with notarial and judicial intervention" in the judicial district of Lambayeque is fast and effective. The research will be of qualitative approach and non-experimental design. Information gathering techniques will be used, obtaining as results that the creation of the express notarial eviction law has the purpose of contributing to the restitution of real estate, but that there are various factors that prevent the effectiveness of said law, reaching the conclusion, that it would be ideal for this law to be modified, since deficiencies are observed that cause a fast-track eviction process to result in an ordinary and complex process in court.

**Keywords:** Notarial and judicial express eviction, reluctant, restitution, célere, resolution.

## I. INTRODUCCIÓN

En estos últimos años la inversión inmobiliaria se ha visto afectada respecto al rubro de alquileres de bienes inmuebles o propiedades, en razón de que los propietarios ya no encuentran seguridad en dicha labor optando por venderlas o dejar sus propiedades en abandono en razón de que ya no resultaría un negocio rentable. El presente negocio ha dejado grandes e irreparables pérdidas para dichos propietarios debido a que cuando se trata del alquiler de dichos inmuebles cuando se da la resolución o el vencimiento del contrato, los arrendatarios en provecho de las deficiencia de las leyes, la demora por la carga procesal y lo complejo de los procesos estos se rehúsan a devolver dichas propiedades al arrendador, los legislativos con sus mejores y propuestas procuran mejorar la normativa sin embargo la solución para estos conflictos se torna ilusoria.

A nivel mundial el desalojo es considerado la exigencia de desocupar dicho bien, ya sea que se emplee la vía judicial que se supone es la más idónea, o la vía forzosa la cual según normatividad se considera un agravio a los derechos humanos en razón de que la vía judicial se considera una vía legal, y la otra es un tipo de desalojo en el cual se utiliza comúnmente la violencia para recuperar lo que a su derecho considera el propietario le pertenece.

En los países de Latinoamérica tales como Argentina, Brasil y Colombia el desalojo es la exigencia de desocupación de los poseedores de la vivienda, estos solo expresan ver una problemática en los desalojos forzosos debido a que en vista de que estos procesos en la vía judicial son complejos y largos, los propietarios recurren al desalojo forzoso, afectando la integridad y la salud de dichos poseedores, por lo que estos países consideran que la práctica de este tipo desalojo constituye agravio a los Derechos Humanos, indicando que la razón por la que los ocupantes precarios o arrendatarios no desocupan el bien o no cumplen con el pago de alquileres de dichas viviendas es debido a la situación que se vive en dichos países, por la pobreza, alza de precios de alquileres de viviendas y su necesidad habitacional, lo cual genera la imposibilidad de que renueven contratos y sean renuentes a desocupar el bien por lo que prefieren quedarse en dichas propiedades hasta ser desalojados, amparándose en que es indebido realizar un

desalojo forzoso, esperando que al pasar de los años les exijan desocupar el bien en vía judicial, viéndose así estos beneficiados y los propietarios del bien afectados económicamente ya que ante ello deben afrontar un proceso judicial bastante largo y complejo para recuperar el bien materia de conflicto.

En Perú esta realidad tampoco es lejana ya que el desalojo posee el mismo concepto de exigencia de desocupación de la vivienda, donde se debe recurrir a la vía judicial en razón de que no existe la autotutela, frente a esta problemática que desencadena grandes pérdidas de dinero se creó previamente la Ley N° 20301 para que así el proceso de desalojo se agilizará, en esta ley se incluía una cláusula llamada “allanamiento a futuro” donde se pretendía que el arrendatario se allane a una demanda que interpusiera el propietario por desalojo para lograr recuperar dicha propiedad, sin embargo esta ley requería ciertas formalidades acortándose un poco los plazos, pero aun así resultando ineficiente ya que al pasar por la etapa de conocimiento debido a la carga procesal que hay en nuestro país y que el encargado de revisar era el juez de su respectiva jurisdicción, el proceso tardaba mínimamente 1 año y medio, llegando a la conclusión de que se requería más eficacia o una mejora de la ley para lograr el objetivo principal, por lo que se creó posteriormente la Ley N° 30933 “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial” la cual pretende se logre la restitución del bien al propietario en un plazo menor o más célere, ya que en esta ley se propuso que la etapa de conocimiento no se dé por parte del juez, sino de un notario.

Este desalojo express se divide en 2 etapas, en la primera el notario emite un documento de manera expresa y clara indicando que se debe devolver de forma obligatoria el inmueble, habiendo revisado previamente que se cumpla con los requisitos y habiendo analizado el contenido, para generar posteriormente certeza al juez, ya que este será quien en la segunda etapa se encargue del lanzamiento del inmueble al arrendatario en caso de que este se oponga, si bien es cierto se ha modificado la presencia del juez en la primera etapa, pero aún el juez sigue presente en la segunda para poder emitir una resolución y hacer efectiva la desocupación del bien por parte del arrendatario en un plazo de 3 días, por lo que cabe la duda de si existiendo una gran carga procesal en nuestro país se cumplirá con poseer las 2 características idóneas para que sea efectiva dicha ley, las cuales

son la celeridad y eficacia procesal, por ello se plantea el siguiente problema de investigación: ¿Es eficaz la Ley N°30933 Ley del Desalojo Express Notarial y Judicial en el distrito Judicial de Lambayeque?

La presente tesis se realiza porque se debe dar a conocer las deficiencias e implicancias que contiene la ley N°30933 (2019), en cuanto a la vulneración de derechos de los propietarios en calidad de arrendadores frente a sus arrendatarios quienes se encuentran renuentes a desalojar la propiedad que ocupan al haber culminado el plazo del contrato o a la resolución de este, ocasionando que los propietarios no solo pierdan grandes cantidades de dinero y de tiempo enfrentando un proceso judicial largo sino además verse tentados a realizar por mano propia un desalojo forzoso que desencadene que este sea denunciado por atentar contra la vida o la salud de estos ocupantes precarios, ya que un desalojo de esta naturaleza se realiza generalmente con violencia y pueda verse luego el arrendador más perjudicado con las consecuencias de sus acciones, esto en razón de su desesperación por obtener la restitución de su bien.

Abordar el presente problema tendrá beneficios prácticos para el distrito judicial de Lambayeque y contribuirá no solo a la comprensión de dicho fenómeno si no a proponer mejoras de la normativa para los futuros casos, ya que a pesar de haberse creado distintas leyes para la resolución de estos conflictos, considero que esto persiste y ello podría observarse en que el legislativo ha propuesto una nueva ley la cual aún no ha sido aprobada pero que tiene la finalidad de darle seguridad a los propietarios y agentes inversores del rubro inmobiliario para poder alquilar sus bienes con la certeza de que los arrendatarios se allanen a una demanda futura por desalojo por ocupación precaria, y lograr la restitución de su bien de forma inmediata, es por ello que la presente tesis, pretende analizar dicho fenómeno para determinar si se ha logrado con las nuevas leyes la celeridad y eficacia procesal y frente a ello establecer propuestas para la mejora de dichos procesos.

Así también la presente tesis tiene como objetivo general de este estudio analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz. Como objetivos específicos: 1) Determinar si hay vulneración en el derecho de los propietarios en calidad de arrendadores de un bien

frente a la renuencia de desalojo por parte del arrendatario en la Ley N°30933 Ley de Desalojo Express; 2) identificar las deficiencias que retrasan a los procesos de desalojo express en la presente Ley N°30933; 2) Determinar la eficacia normativa que regula los procesos de desalojo express con intervención notarial y judicial.

Finalmente, en la hipótesis general se tiene que: "El desalojo Express con intervención notarial" No es célere ni eficaz. Y como hipótesis específicas se tiene que: 1) si hay vulneración en el derecho de los propietarios en calidad de arrendadores de un bien frente a la renuencia de desalojo por parte del arrendatario en la Ley N°30933 Ley de Desalojo Express; 2) Existen deficiencias que retrasan a los procesos de desalojo express en la presente Ley N°30933; 2) No es eficaz la normativa que regula los procesos de desalojo express con intervención notarial y judicial.

## II. MARCO TEÓRICO

A lo largo de los años se ha pretendido, dar diversas opciones para poder facilitar procesos tediosos del mundo del derecho, uno de los procesos que generan una gran problemática, desincentivando la inversión inmobiliaria por parte de aquellos que se dedican al rubro de alquiler de sus propiedades para vivir de sus rentas, se quejan de la constante inseguridad jurídica por la que atraviesan frente a los procesos de desalojo para recuperar sus bienes. En nuestro país nos enfrentamos ante procesos bastante largos, complejos y tediosos, sea cual sea la motivación y la modalidad por la que se invoque el desalojo. Por lo general es necesario que se tome el tema con cautela y cuidado en el ámbito judicial, debido a que se debe salvaguardar los derechos de ambas partes, esto resulta desencadenando la demora en la restitución del bien, beneficiando a los arrendatarios inescrupulosos de restituir el bien a quien conforme a su derecho le pertenece.

En el contexto jurídico del tipo de desalojo donde media un contrato de arrendamiento de una propiedad y se da el término del contrato o resolución de este, por haber finalizado el plazo o por presentarse el impago de las cuotas acordadas por las partes, se creó N°30933 “La ley el desalojo express notarial y judicial” llamado también desalojo por la vía rápida el día 29 de abril del 2019, con la intención de crear una ley que nos proporcionara un procedimiento más rápido e idóneo, debido a la presencia de dicha problemática y a que habiendo fenecido el derecho de ocupar la propiedad por parte de los arrendatarios, estos están en la obligación de desocupar el bien inmueble de inmediato.

La ley anteriormente mencionada es reciente; sin embargo, los legisladores han creado diversas leyes, las cuales fueron modificadas para ser mejoradas según su criterio, pero las cuales tienen el mismo objetivo, el cual es otorgarle celeridad y eficacia a dichos procesos, resultado la más reciente Ley N°30933; frente a estos conflictos se logró encontrar los siguientes antecedentes.

A nivel internacional en la legislación colombiana, según Leguizamón (2014), en su investigación titulada “*Un estudio comparado sobre el desalojo en los contratos de arrendamiento entre los países de Colombia y estados unidos.*”, se determinó que la acción de desalojo respecto al contrato de arrendamiento en el sistema jurídico de Colombia favorece al arrendatario del inmueble, sobre los derechos que pueda tener el arrendador, es decir resulta más beneficioso para el arrendatario que para el propietario del bien inmueble.

Carranza (2020) en su publicación denominada: *El congelamiento de los pagos frente a los desalojos por incumplimiento de contrato en época de emergencia sanitaria debido a la COVID 19*, confirma lo manifestado por Leguizamón, precisando en la presente publicación de que en Colombia se congelaron los pagos de alquileres de viviendas, intereses y mora, eximiéndolos de penalidades por incumplimiento de contrato, otorgando así beneficios a los arrendatarios mas no a los arrendadores o propietarios del bien.

Así mismo en la legislación ecuatoriana Tamayo en el 2015, en su investigación: *La renuencia por parte del arrendatario y los efectos causados frente al desahucio al culminar el plazo establecido en el contrato de arrendamiento.*; indicó que al no existir una reforma de la ley de Inquilinato del Código de Procedimiento Civil” (p. 80) no se ha logrado la solución de los conflictos generados en los procesos de desahucio, que no son más que la exigencia de la desocupación del bien materia de conflicto, frente al incumplimiento de desalojo de la vivienda al finalizar el plazo del contrato de arrendamiento, por tanto dicha exigencia deviene de haberse convertido el arrendatario en un poseedor precario, debido a que su título como arrendatario ha fenecido.

Debido a esto el autor propone un proyecto de ley donde las acciones sobre inquilinato por terminación de plazo contractual de arrendamiento de bien inmueble se tramiten en Juicio especial ante el Juez de la unidad de lo civil del respectivo cantón, con la finalidad de que la sentencia cause ejecutoría inmediata, y que de esta manera no exista posibilidad de poder interponer recurso de impugnación. De esta forma solo de la sentencia y del auto que niega el trámite especial se podrá



apelar ante la Corte Provincial, donde dicha resolución será de ejecución efectiva, limitando así la dilación del proceso que se genera con la interposición de los recursos impugnatorios.

A nivel Nacional según Benavides Alburquerque, S. (2018) en Perú, en su tesis la cual tituló como “El proceso de desalojo express: análisis de sus normativas, Lima 2018”. Estudio realizado para obtener el título profesional de abogado en Lima en el año 2019 para la Universidad Alas Peruanas, el cual tiene como objetivo general de dicha investigación: Analizar el proceso de desalojo express sobre el marco del análisis de sus normativas en lima en el año 2018, investigación que se realizó con un enfoque cualitativo y técnica documental.

De la presente investigación se obtuvo que, la disposición que introdujo la ley N°30201 la cual era la ley vigente en ese año, exigía al arrendatario o deudor que acredite el pago de alquiler establecido en contrato, el mismo que puede presentarse en el apersonamiento para finalizar el proceso y manifiesta que esta ley no era retroactiva por tanto no se consideraba a los contratos que se realizaron antes de su promulgación, finalmente concluyó que esta ley sólo era efectiva si el contrato contiene la cláusula de allanamiento a futuro, la cual puede considerarse esencial, además de contener a su vez las firmas legalizadas por notario en dicho contrato, por lo que según el autor era urgente una modificatoria de la ley o la creación de un registro de morosos por alquiler de bienes inmuebles.

De lo manifestado por Benavides se interpreta que las normativas del proceso de desalojo establecen que la acreditación del pago de arrendamiento finaliza el proceso, es una ley no retroactiva en la que es necesario que los contratos contengan la cláusula de allanamiento a futuro y las firmas legalizadas por notario. Finalmente discrepo lo manifestado por el autor en razón de que en base a su objetivo se expresa que se analizaran las normativas de desalojo express, pero solo se concluye con lo ya establecido en la ley, la cual indica como requisito importante la cláusula y las firmas legalizadas, mas no se precisa cuáles serían las discrepancias, observaciones u análisis sobre dicha ley ya derogada actualmente por la nueva Ley N°30933.

En una investigación realizada por Pulido Alvarado (2019) en Perú, el mismo que se ha titulado como “El desalojo notarial express frente a la restitución del bien inmueble en el Perú”. Presentado para lograr el título profesional de Abogada en la Universidad César Vallejo en el cual se tuvo como objetivo general: Indicar el desalojo express facilita en el proceso de desalojo a la restitución del bien inmueble en el Perú, comparando estudios y opiniones jurídicas. Se realizó este estudio de carácter cualitativo y de método comparativo mediante un análisis de tipo documental.

Según dicho estudio que para la autora la creación de la ley del desalojo express notarial y judicial, es la manera más eficiente para lograr la restitución del bien inmueble, también se concluyó de la presente investigación que por lo general, los arrendatarios morosos no quieren devolver el bien al finalizar o resolverse su contrato, siendo este su modus operandi para quedarse en el bien, ya que saben que el proceso judicial en temas de desalojo es engorroso y perjudicial para el que alquila el bien, resultando lógicamente beneficiados los deudores, avalándose en que solo desocuparan dicho bien si hay una orden judicial, por ende esta finaliza considerando que dicha ley es conveniente y coadyuva en la restitución oportuna, debido a la forma y propósito para la que fue creada.

En un estudio realizado por Salvatierra Porras, M. y Odicio del Águila, O. (2020) en Perú en su tesis a la cual tituló: “*El procedimiento de desalojo con intervención notarial el cual acelera el proceso de desalojo de los arrendatarios en coronel portillo en el año 2019*”. para optar al título profesional de abogado en la Universidad Nacional de Ucayali en Pucallpa-Perú, en donde se pretendía determinar la duración de los procesos de desalojo llevados a cabo en el Poder Judicial y los llevados a cabo con intervención notarial el cual se realizó con un estudio de tipo correlacional.

En dicha investigación tenemos que, pagando los gastos de realizar un proceso judicial, pagar abogado entre otros no resultan eficaces los procesos de desalojo debido a que muchos de ellos finalizan su proceso por el abandono del demandante por falta de dinero para continuar, y en otros casos el propietario no logró su propósito de recuperar su bien ya que en dicha sentencia se le declarase infundada

su demanda, siendo que tenía que apelar la decisión resultado en un considerable retraso de su propósito y gastos innecesarios.

Es así que se interpreta que los procesos de desalojo en vía judicial son más lentos y poco eficaces en comparación con los procesos de desalojo con intervención notarial. De lo precisado por los autores discrepo en que si solo se pretende determinar cuál de los dos tipos de desalojo es más rápido, debió hacerse un análisis sobre la efectividad de ambas leyes y no solo de una, ya que solo la segunda se consideró más eficiente debido al propósito para el que fue creada dicha normativa, sin determinar cuál es la cantidad precisa de años aproximados en los que tarda en resolverse en cada una de las vías estos procesos de desalojo.

Según Candia Figueroa, J. y Llerena Maravi, A. (2020) en Perú en su tesis llamada "La ineficacia en la regulación respecto de la oposición a terceros en la Ley N°30933, ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial". El presente estudio se realizó para obtener el título de abogado en la Universidad Tecnológica del Perú con el objetivo de analizar de la afectación de la Ley N°30933 hacia los propietarios legítimos del bien inmueble la cual se otorgó en arriendo, respecto de la oposición por parte de los terceros en proceso especial de desalojo exprés con intervención notarial y judicial el mismo que se realizó con un enfoque cualitativo con una técnica documental.

De la presente investigación se determinó que la presente ley a pesar de buscar brindar seguridad jurídica, eficacia y celeridad procesal a quienes se dedican al rubro de alquiler de bienes inmuebles, la misma se ve frenada u obstaculizada debido a que quien no haya sido debidamente emplazado en el proceso puede intervenir presentando un documento de oposición indicando que se opone debido que no ha sido comunicado sobre dicho proceso, alargando significativamente los avances en pro y beneficio del propietario, y a pesar de que este haya obtenido pronunciamiento judicial en sentencia firme, razones ilógicas como estas pueden ocasionar que no se obtenga la justicia ni la seguridad jurídica esperada por parte del arrendador.

Por tanto, tras analizar la nueva ley N°30933 se consideró que no es eficaz en cuanto exista un tercero que participe en el procedimiento, ya que el notario tendría

que suspenderlo en razón a la aplicación supletoria de la Ley N°26662, logrando así que el arrendador deba iniciar un proceso ordinario en vía judicial, no logrando beneficiarse con la celeridad, simplicidad y eficacia que propone la nueva ley de desalojo llamada desalojo por vía rápida y lograr la restitución de su bien inmueble.

Respecto a lo manifestado por los autores en dicha investigación se interpreta que no se considera eficaz la ley en cuanto a la existencia de un tercero que precise no haber sido debidamente notificado en el proceso, logrando que no se tome en cuenta para el procedimiento especial de desalojo, y de esta manera se aplique a un proceso ordinario, por tanto la Ley N°30933 si afecta a los titulares del bien inmueble, por ende sobre lo dicho por los autores concuerdo con su postura y conclusiones, pero si precisar que estos estudios reflejan deficiencias en la nueva normativa ya que se denota que esto puede ser aprovechado por los arrendatarios inescrupulosos, los cuales pueden avalarse de ello para buscar un tercero que participe del proceso y así el propietario no logre la pronta restitución del bien inmueble.

Según Lacut Llacsá, A. (2020) en Perú en su tesis llamada “Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020”. El presente estudio se realizó para obtener el título de abogado en la Universidad Tecnológica del Perú con el objetivo de Verificar la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020.

Esta tesis se realizó con un enfoque cualitativo con una técnica documental en el que se concluyó que en la revisión del proyecto de desalojo express con intervención notarial, la naturaleza jurídica de este procedimiento es la celeridad y eficacia en el tiempo en la que tarda el propietario o arrendador en obtener su bien de retorno, es decir cuanto demora este en obtener la restitución de su bien, se supone así que según lo propuesto por esta ley esta sería más eficiente que tramitar un proceso de desalojo ordinario en vía sumarísima ante el órgano jurisdiccional. Los arrendadores ya no se verían afectados en la pérdida del pago de las rentas que estén devengadas, ni asuman más costos judiciales, sin embargo, se aprecia que en sede notarial los gastos incluso pueden resultar siendo mayores.

Respecto al derecho de propiedad Varsi (2019, p. 71), define la propiedad indicando que: *“Es el derecho real de contenido patrimonial o económico y, que le confiere al titular poderes jurídicos y materiales para usar, gozar, disponer y reivindicar el bien, sin más limitación que las previstas en la norma Constitucional”*. En sentido de lo manifestado por Varsi se concluye que el derecho de propiedad es un derecho real por excelencia, la cual otorga a su titular la facultad de disponer del bien a su antojo o para los fines que considere convenientes con ciertas limitaciones establecidas por la constitución y las leyes.

Según Varsi (2019) tenemos que el derecho de propiedad posee las características como la naturaleza de derecho real, la exclusividad, el carácter absoluto, la inviolabilidad, de interés social, el carácter perpetuo, la abstracción y la elástica. Por lo que resulta de exclusividad ya que el conjunto de derechos de la propiedad solo le corresponde al titular del bien, mas no a terceros.

Según Gonzales (2016) refiere respecto a la posesión, que el poseedor es quien se instala y ocupa la propiedad, mas no por ocuparla puede ser el propietario, ya que esta acción no requiere título para su ejercicio, resultando traer al tema hablar del término romano usus, que no es más que el hecho del uso que se le da a la cosa.

Frente a ellos Gonzales Barrón comenta que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes que se encuentran inherentes a la propiedad, que no resulta ser más que el poder de hecho y de derecho que hay sobre una cosa material, lo dicho por Barrón está basado en la teoría subjetiva de Ihering.

La posesión tiene diversas clases, por ende tenemos la posesión mediata la cual se realiza a través de un acto derivado, y la posesión inmediata la cual la realiza el poseer inmediato de la cosa; existe además de ello la posesión de buena fe, la cual se da cuando existe un permiso para ocupar el bien o hay un título que se lo permite y la de mala fe, la cual a sabiendas de que existe un propietario ingresa en el bien para ocuparlo, finalmente tenemos la posesión legítima e ilegítima , donde la legítima se fundamenta en la existencia de un título valido y eficaz otorgado por el titular del derecho, y la ilegítima no tiene fundamento, es decir no existe un título, o usa un título nulo u adquirido de forma insuficiente.

Respecto a la posesión precaria el Código Civil, ha previsto en el artículo 911° dos supuestos de posesión precaria; esto es, ocupación precaria por falta o ausencia de título y posesión precaria por fenecimiento del título.

Enmarcando los referentes conceptos a la materia de investigación llegamos a la conclusión de que el propietario es quien posee el derecho real por excelencia, pero que para generar un ingreso a través de su propiedad, procede a otorgarla a través de un contrato de arrendamiento su propiedad, siendo así que dicho arrendatario se convierte en el poseedor de la propiedad y que al tener un título válido y eficaz otorgado por el propietario, es un poseedor con título, por tanto su posesión resulta legítima, sin embargo al culminar el plazo del contrato o al no cumplirse con lo estipulado en él, es decir al resolverse el contrato, este título pierde valor y eficacia, por tanto se convierte en un título ya sea nulo o en la inexistencia de título válido.

En consecuencia se convierte en un poseedor precario, frente a esto dicho poseedor se encuentra en la obligación de restituir la propiedad al arrendador o propietario del bien, sin embargo la renuencia por parte del poseedor precario de restituir el bien al propietario, genera no solo incomodidad al propietario, si no la necesidad de querer el retorno de lo que a su derecho corresponde, recurriendo a tomar medidas, entre ellas medidas legales, para recuperar dicho bien, es así que nacen las demandas por desalojo del bien en el marco de los contratos de arrendamiento.

Finalmente debido a que estos procesos de dichas demandas son bastante largas y complejas, los legisladores se encuentran en la constante búsqueda de otorgarle solución a dichos conflictos y otorgarle así seguridad jurídica a los propietarios con la creación o mejora de diversas leyes, entre ellas de la que se habló con posterioridad la más reciente ley N°30933 la ley especial de desalojo express con intervención notarial, la cual pretende volver eficaz y célere los procesos de desalojo del bien inmueble.

Del análisis de los diversos estudios y tesis presentados en este proyecto se precisa que, si existen deficiencias en la Ley N°30933, debido a que la mayoría de autores concluyen que existen diversos factores o razones que obstaculizan que la ley

especial de desalojo con intervención notarial y judicial cumpla el propósito para la que fue creada.

También considero que si hay vulneración en el derecho de los propietarios en calidad de arrendadores de un bien inmueble frente a la renuencia de desalojo por parte de los arrendatarios en la Ley N°30933 Ley especial de Desalojo Express con intervención notarial y judicial, en razón de que, se señala que las deficiencias de la ley son aprovechadas por los inescrupulosos arrendatarios los cuales saben de la demora en los procesos de desalojo, por ende se quedan en el bien por años a la espera de la orden judicial de despojo del bien, mientras que ocupan el bien sin otorgar pago alguno.

Finalmente debido al análisis obtenido de las tesis presentadas considero conveniente que los futuros investigadores analicen la viabilidad de la propuesta de la presentación de medida cautelar de desalojo anticipado en los procesos de desalojo express con intervención notarial, para salvaguardar el derecho de los propietarios del bien inmueble, en razón de que todos sabemos que las medidas cautelares son presentadas para salvaguardar y amparar a las personas ante la vulneración de sus derechos esenciales, considerando el derecho a la propiedad como un derecho de suma importancia, el cual debe evitarse sea transgredido por las mismas leyes y los inescrupulosos que se benefician de los vacíos legales o deficiencias de estas, este análisis les puede servir como tema de futuras tesis y además para proponer al legislativo se pueda mejorar los defectos de la ley.

En el Recurso de Casación N°3356- 2015- Cusco y N°370-2014 de Lima se ha establecido que, los magistrados han reconocido que, respecto de la falta de título o título fenecido, no nos referimos en si a un título de propiedad, si no a cualquier documento o acto jurídico que acredite el derecho para poseer el bien inmueble

Mediante el Recurso de Casación N°2195- 2011 de Ucayali ha sido reconocida la clasificación doctrinaria sobre la ocupación precaria del bien, donde se indicó, que desde que se ocupa el bien poseyéndolo de forma gratuita y además arbitraria, pero así mismo, se puede en cualquier momento restituirle el predio al propietario, nos encontramos ante el supuesto de ocupación precaria del bien inmueble, también la presente sentencia manifiesta, que para adquirir el título se requiere de un acto

jurídico o un contrato que pueda acreditar el derecho a poseer el bien, sea cual sea su naturaleza, resulta dicha posesión legítima en ocupación precaria en cuanto fenece el título, sin embargo dicho fenecimiento debe estar probado o declarado judicialmente en sentencia firme, para que la decisión no resulte revocable.

En el Recurso de Casación N°2859 en Arequipa en el 2002 se manifiesta que respecto del vendedor que no ha procedido a la entrega del bien a quien se lo ha vendido, este resulta en ocupante precario, por cuanto ya ha procedido a realizar el acto jurídico de compra venta, por tanto, no tiene un título válido que lo haga propietario del bien, si no poseedor sin título legítimo que lo ampare, por tanto, el propietario puede proceder a realizar su demanda en contra de este por desalojo.

Se debe dar cumplimiento a las formalidades de ley, dispuestas en el artículo 1429 y 1430 del Código Civil Peruano, para poder resolver un contrato y que este poseedor se convierta en precario según se establece en el Recurso de Casación N°4980-del 2015 en Lima Sur y N°1725- 2016 de Lima Este en Ñol Solano.

Según el Dr. Fort Ninamanco Córdova Magister de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos en su conferencia *“El desalojo por cláusula de allanamiento a futuro”*. Regulada en artículo 594 del código procesal civil indica que llamaron a través de diversas normativas como nuevo proceso de desalojo super rápida, o desalojo express, o desalojo en 15 días, sin embargo la decisión judicial no es ejecutoriada de manera inmediata, por ende se puede apelar y retrasar la solución del conflicto, siendo así que el superior jerárquico puede anular la decisión , para emitir un nuevo pronunciamiento , el cual resulta en la dilación del proceso, y este nuevo pronunciamiento también puede resultar ser materia de apelación, resultando que dicho proceso no es tan rápido como se refiere.

La cláusula de llamamiento a futuro no aplica a todos los derechos de contratos sobre derechos reales si no solo a los contratos de arrendamiento, el código procesal civil establece un trámite que aspira ser rápido que no impone la ley.

La ley de desalojo notarial N°30933 establece que debe existir cierta formalidad tal como el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas por el notario, la cual incluye un costo, y a su vez la presente ley manifiesta lo que ocurre cuando un tercero se opone durante el proceso, el hecho de no estar regulado totalmente en



cuanto es un ley reciente que tiene un objetivo el cual es ser rápido y eficaz, no esclarece que sea útil en su totalidad, ya que según Fort exige la presente ley la verificación por parte de un notario lo cual incluye un costo y además de ello no todos los notarios realizan este proceso, ya que los notarios encargados de realizar la intervención notarial es bastante reducido.

### **III. METODOLOGÍA**

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

La metodología aplicada en la presente tesis es de enfoque cualitativo, es la que empieza con los hechos en sí y a su vez se expresa que la base de las investigaciones cualitativas es la observación en un ambiente real y natural y a su vez la inducción de ideas, y así nos indica que a través de este enfoque cabe la posibilidad de obtener interpretaciones de experiencias e ideas a detalle, ello es manifestado por el autor Hernández E. en el 2014.

Para ello se analizó la normativa, doctrina y jurisprudencia referida a los procesos de desalojo especiales de vía rápida, también llamado procesos de desalojo express con intervención notarial de la ley N°30933.

##### **3.1.1. Tipo de investigación**

El tipo de investigación utilizada en esta tesis es la investigación básica debido a que se origina dentro de un marco teórico estableciéndose en él, en donde se tiene como objetivo obtener más conocimientos científicos, pero sin la necesidad de comprobarlos o contrastarlos en ningún aspecto práctico según (Muntané, J. 2010). Este proyecto de investigación es básico debido a que se utilizó principios, tesis nacionales e internacionales, revistas indexadas libros y doctrina en busca de analizar la ley N°30933 Ley de desalojo express con intervención notarial para determinar si posee las características de celeridad y eficacia procesal, que es el principal objetivo por el que fue creada la ley.

Según Dimas (2017) “La investigación básica es la que aspira al manejo en todo el transcurso de los análisis de datos en la investigación cualitativa” (pág. 44). Por ende, concluimos que la investigación básica es elaboración de una recolección de datos con el fin de proponer ideas y conocimientos nuevos que sirvan a los futuros investigadores del mundo del derecho.

##### **3.1.2. Diseño de investigación:**

El presente diseño de investigación se basará en la teoría fundamentada ya que su finalidad es la recolección y análisis de datos para poder formar así nuevas teorías y conocimientos que determinen si la ley analizada es eficaz y célere y si

efectivamente existen alternativas que puedan mejorar los pormenores presentados en dicha problemática, para evitar la dilación en los procesos de desalojo express.

Respecto a la teoría fundamentada se establece que se puede explicar en el transcurso de la investigación, haciendo un exhausto análisis sobre los resultados obtenidos y la información recopilada según Andrade, Cabezas y torres (2018).

### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística**

#### **3.2.1. Categorías**

Las categorías representan un campo muy difícil de abordar, a pesar de ello se debe lograr una aproximación de lo que abarca sus componentes, sus características, y criterios, resulta ser complejo llegar a aplicarla en una investigación, pero es así como se puede lograr una relación entre la teoría y la práctica, frente a ello se puede decir que no es más que una especie de clasificación que se deriva de otras unidades generales llamadas subcategorías según Romero C. (2005).

#### **Categoría 1:**

La ley N°30933 Ley de desalojo express con intervención notarial y judicial:

Según Valdez en el 2013 La ley N°30933 Ley de desalojo express con intervención notarial y judicial busca reducir o acortar los plazos del proceso para que así el propietario de algún bien inmueble dado en arriendo pueda recuperar su bien de la posesión de un tercero. Estos procesos están sustentados en criterios de especialidad, necesidad y razonabilidad, cuya finalidad es alcanzar eficacia y celeridad procesal.

#### **Categoría 2:**

Eficacia de la normativa de la ley de desalojo express el distrito judicial de Lambayeque:

En el distrito judicial de Lambayeque al igual que en el resto del país se realizan procesos de desalojo express el cual constituye la desocupación de la vivienda dada en alquiler en dicho distrito judicial optando por la vía rápida en la cual observamos la aplicación de la nueva normativa para dar

solución al conflicto de renuencia de desocupación del bien por parte del arrendatario.

### **3.2.2. Subcategoría**

Esta surge a partir de existencia de una categoría. La cual sirve para poder entrar en detalle sobre la misma, debido a que permite especificar ciertos detalles que se relacionan de forma directa con esta, según lo dicho por los autores Strauss, A. y Corbin, J. (2002). Así mismo estos señalan que están de alguna forma son más especifican ya que indican como, cuando, donde, porque y como es probable que ocurra un fenómeno.

## **Categoría 1**

### **Subcategoría 1.1:**

- Contexto Jurídico: La referencia al contexto jurídico se establece frente a la ley o reglamentación que regula todo aquello que sea concerniente bajo las condiciones sobre las que está permitido un proceso de desalojo de tipo express con intervención notarial en nuestro país según precisa (Valdez, 2013).

### **Subcategoría 1.2:**

Firmas legalizadas: resulta ser el acto y la consecuencia de otorgar estado legal o certificar la autenticidad de una firma o documentación frente a un notario. (Valdez, 2013).

## **Categoría 2**

### **subcategoría 2.1:**

- Deficiencias de la ley 30933: En dicho proceso de desalojo express debemos observar si existen deficiencias que no proporcionen celeridad a la ley por tanto al identificar estas podemos determinar su eficacia; por tanto, entenderíamos si la presente ley posee las características idóneas para cumplir su función o tan solo estamos hablando de una ley con efecto

ilusorio, creada innecesariamente o solo para probar si funciona haciendo gastos innecesarios y dilatando más el proceso.

### **Subcategoría 2.2:**

- Contrato de arrendamiento optimo: el contrato de arrendamiento constituye lo pactado por las partes, sin embargo, para ser optimo y ampararse en la ley de vía rápida debe cumplir con todos los requisitos esenciales en pro de participar de un proceso eficaz.

### **3.3. Escenario de estudio**

La presente tesis pertenece a la línea de derecho civil, especializada en derechos reales, amparado en el derecho a la propiedad, ya que el presente tema trata sobre la restitución del bien a favor del propietario quien busca recuperar el derecho que le pertenece, obteniendo de regreso su propiedad otorgada en calidad de bien arrendado.

Esta tesis se realizará basándose en análisis de lo manifestado por doctrinarios y en las oficinas de abogados litigantes y juzgados de paz letrado especialistas en derecho civil y derechos reales, e investigadores del tema de desalojo general y especial del distrito judicial de Lambayeque.

Para Hernández et al. (2014), el escenario se representa por ser abordable, es decir que es oportuno a través de negociaciones se pueda acceder y así conseguir información mediante fuentes que reúnan las categorías que la investigación exija. (p. 456).

### **3.4. Participantes**

Respecto a los participantes esto refiere a las personas o sujetos que serán entrevistados y por lo general, debe realizarse una selección mediante un muestreo no probabilístico en el que la selección se dará por necesidad y conveniencia, ya que se deben elegir participantes con conocimiento o trayectoria en el tema, sin embargo también se pueden elegir personas

comunes siempre que su opinión sea de interés o relevancia para lograr el objetivo de determinar y aportar respecto a tema, es decir ya sea que sean profesionales en la materia o no, es importante que dicha participación sea de relevancia para el tipo de proyecto a realizar, por ende sea una fuente segura y creíble, y aquellos entrevistados que sean expertos en la materia se pretende que agreguen ideas claras sobre la problemática en cuestión, en la presente tesis los participantes son: Jueces especializados en temas civiles, abogados civiles, abogados especialistas en el tema, abogados comunes y con vasta experiencia profesional, y además personas comunes que se dedican arrendar sus propiedades.

Hernández (2014) señaló que en un estudio de tipo cualitativo las decisiones respecto al muestreo reflejan las premisas del investigador acerca de lo que constituye una base de datos creíble, confiable y válida para abordar el planteamiento del problema” (p.383).

La presente tesis tiene como participantes cinco (5) abogados especializados en Derecho civil del Distrito Judicial de Lambayeque - Sede Chiclayo y cinco (5) abogados de la Provincia de Chiclayo, así como a cinco (5) Policía Nacional del Perú, diez (10) ciudadanos que viven en propiedades alquiladas de la ciudad de Chiclayo como el con el fin de lograr una información clara, y sincera respecto al tema central de este proyecto de investigación.

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

Durante el transcurso de la exploración se utilizaron las siguientes técnicas:

- **Técnica de entrevista:** Esta consiste en la recopilación de información, de datos por medio de convicciones, experiencias o alcances como las más relevantes según expresa (Valderrama, S. 2015). Respecto a la entrevista esto hace referencia a la reunión que se establece entre dos o más personas que proceden a hacer interrogantes, previa realización de un cuestionario prudente y con alcances sobre el tema desarrollado en el presente proyecto, dichas opiniones del entrevistada pasan a ser parte de la recolección de datos que se usan para llegar a tener un resultado y determinar por respuesta que son comunes o que se contraponen, logrando así una conclusión general en base a la población entrevistada .

Como instrumento de recolección de datos se usó la guía de entrevista donde se procede a ejecutar las interrogantes para obtener los resultados de la investigación.

- **Técnica de análisis de documentos:** La técnica de análisis y documentos se refiere a la centralización de materiales de lectura ya sea en internet, las leyes, las jurisprudencias, libros de doctrinarios respecto de nuestras categorías de estudios. Quintana y Montgomery (2006), debido a esto pretenden explicar que estos se crean a partir de la raíz de una documentación que sea concreta clara y veraz, en donde el investigador interpreta y analiza todo el material que se ha procedido a recopilar.
- **Instrumento de guía de entrevista:** Es la conversación interrelacionada que se realiza por dos personas, que busca responder los objetivos planteados en la investigación sin direccionamiento alguno. (Valderrama, S. 2015). Es así que, con respecto a los instrumentos de recolección de datos, deben juntarse los requisitos principales como lo son la validez y la confianza.
- **Instrumento de Guía de Análisis Documental:** Respecto del instrumento este se usa para poder desarrollar el objetivo e interpretar de forma válida y correcta los procesos de desalojo express con intervención notarial y judicial, respecto a la problemática de la demora en resolución de dichos conflictos, para determinar si dicha ley ha logrado el objetivo de ser celerada y eficaz en el distrito judicial de Lambayeque.  
Hart, C. (1998) conceptualiza a la revisión bibliográfica como "la selección de los documentos disponibles sobre el tema, que contienen diversa información, ideas, datos y evidencias por escrito sobre un punto de vista en particular.

### **3.6. Procedimiento**

La presente tesis tuvo un periodo de 16 semanas para elaborarse, en la cual se usó una metodología de enfoque cualitativo, de tipo Básica, en cuanto al diseño es no experimental - transversal, como escenario el Distrito judicial de Lambayeque, lugar en el cual se realizaron las entrevistas a veinticinco (25) personas entre abogados especializados en lo civil, policías y ciudadanos dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, que se encuentran en

desarrollo actual de su función o trabajo. Para tener los resultados se empleó la técnica de recolección de datos de la entrevista y la recolección de datos del análisis documental; el método de análisis es comparativo, descriptivo, deductivo y analítico. Posteriormente al conseguir los datos se procedió a explicar lo obtenido en la entrevista, luego se realizó la discusión, conclusión de la investigación en la cual utilizaremos expresiones verbales mediante las entrevistas.

Bavaresco en el 2006 expresa que la investigación no llega a tener significado alguno sin las técnicas de recolección de datos, ya que esto conduce al análisis o verificación del problema planteado. Se realizará una invitación a participar a los especialistas, en la cual se hará de conocimiento la investigación que se pretende ejecutar, y los diversos motivos de esta para posteriormente esperar una respuesta donde se acepte la petición para así poder continuar el estudio, esta aceptación dará pie para dar inicio al desarrollo del trabajo, por lo que la utilización de las entrevistas serán la siguiente fase para registrar los datos. Contando con la participación de los entrevistados y los materiales a mano, se continuará con la aplicación de las entrevistas a los especialistas que manejen la información idónea en derechos reales (derecho a la propiedad), estos profesionales serán los informantes que colaborarán en el llenado de la guía de entrevista dando su testimonio de forma libre y voluntaria.

Habiéndose recopilado la información se procederá a examinar las respuestas o comentarios realizado a los entrevistados para identificar los conceptos previos, o puntos de vista que se contraponen en base a su conocimiento.

### **3.7. El rigor Científico**

Esta tesis se basó en las deficiencias que se identificaron en la ley N°30933 frenando drásticamente su propósito principal tal como la celeridad y eficacia procesal, siendo este una problemática que se señala en el escenario de estudio. Para conseguir la clase y el rigor científico se necesita que se cumpla con la exigencia de la metodología de la investigación, vinculándolo con la validez, objetividad y confiabilidad.

Los argumentos incluidos tienen que ser demostrados, es decir, se deben basar en evidencias. También demostrables, de ahí la importancia de la explicación



detallada de la metodología para que cualquier investigador o investigadora pueda reproducir la investigación, por ello el presente proyecto de investigación analizará apropiadamente el contenido de la información, y se fundamentara en el análisis de lo ya manifestado y plasmado por diversos investigadores y doctrinarios de la materia.

### **3.8. Métodos de análisis de datos**

El método de análisis de datos fue el deductivo, ya que este parte de percepciones generales hasta obtener resultados individuales, por lo que se utilizó dicha información para dar respuesta a los objetivos concretos propuestos y también se utilizó el método analítico debido a que se hizo un análisis para determinar mediante la información recolectada si efectivamente existen deficiencias en la efectividad de dichas leyes creadas para la seguridad jurídica de los arrendadores , leyes las cuales aseguran han mejorado los procesos de desalojo para la pronta restitución de los predios en disputa, respecto a la renuencia por parte de los arrendatarios en desocupar estos bienes y ponerlos a disposición de sus propietarios, al término o culminación del plazo del contrato de arrendamiento.

### **3.9. Aspectos Éticos**

Esta tesis a presentar es extraída de libros electrónicos y tradicionales, también se utilizó tesis y artículos científicos es fácil su reconocimiento ya que se utilizó el APA para su rastreo, por lo que se solicitó el permiso correspondiente para poder aplicar el cuestionario, por tanto, se respetó la autoría empleando métodos que resalten lo dicho por los autores.

Según Sierra (2015), señaló que los aspectos éticos son las actuaciones personales que realiza el investigador a la hora de desarrollar su tesis, también menciona el autor que el aspecto ético tiene que ver con la obediencia a las disposiciones de la institución educativa, respetando los parámetros y directrices que le solicita.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

En este capítulo, se consignaron los resultados obtenidos mediante la aplicación del instrumento del cuestionario a la muestra seleccionada, pese a haberse realizado a distintas personas, tanto del mundo del derecho como ciudadanos comunes y conocedores del tema debido a que su actividad radica en el alquiler de bienes inmuebles se obtuvieron diversos resultados, que contrastan información verídica respecto de la opinión que se obtiene respecto a la ley de desalojo express notarial con intervención judicial.

Respecto a los resultados obtenidos referentes a la pregunta de la condición del encuestado, encontramos una población diversa entre abogados en general, abogados civiles policías y especialistas en temas de desalojo, además de ciudadanos comunes dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, por tanto, respecto a los resultados de esta población abarca todo lo referente al tema investigado, por cuanto se tendrá un alcance serio respecto a lo que queremos conocer mediante esta tesis.

Respecto a la pregunta sobre si ¿Conoce realmente cuál es la finalidad de la Ley N°30933 “Ley de desalojo express notarial y judicial? Los conocedores del derecho manifestaron conocer dicha ley. Sin embargo los abogados generales manifestaron solo tener algunos alcances debido a que es una ley nueva que se desarrolló en el ámbito de la pandemia, debido a la renuencia que se presentó por parte de los inquilinos de desalojar el inmueble al no cumplir con los contratos, en razón de que no tenían estabilidad económica para pagar el monto acordado en dichos contratos, y otros de ellos al culminar la fecha pactada del contrato no quisieron desocupar la propiedad debido a que no tenían a donde ir, por la situación difícil que afronto el país y el mundo entero, por ende en busca de resguardar los derechos de propietarios de dichos bienes inmuebles entregado en alquiler a los arrendatarios se creó la ley 30933 ley de desalojo express notarial con intervención judicial que no es más que una modificatoria de otra ley que tenía el mismo objetivo pero que tenía algunos defectos que no le otorgaban efectividad ni la idoneidad para resolver dichos conflictos.

Esta tesis se realizó por ello con el objeto de saber si dicha modificatoria de la ley ha llegado a cumplir con las características idóneas para resolver dichos conflictos y si realmente sirven, o no son más que leyes que tenemos estancadas o las cuales quizá requieran mejorar o hacer un mejor uso de ellas.

Respecto la pregunta sobre si ¿considera que la ley de desalojo express cumple la función de ser célere y eficaz? Nuestra población en su mayoría consideró que dicha ley no ha cumplido con otorgar la eficacia y celeridad en la restitución de sus bienes a los propietarios debido a que esta ley es poco eficiente ya que basta con que las partes gocen de una controversia en la que no se puede verificar a ciencia cierta la interpretación del acuerdo de las partes, para que el notario considere por agotada la vía notarial, recayendo así a dicho proceso a proseguir en la vía judicial, para resolverse, por ende no resulta tan breve el proceso como se supone en el amparo de la presente ley, siendo que por nuestra población no resulte más que un desalojo express ilusorio.

En la pregunta establecida de ¿Por qué razón considera que los poseedores no devuelven el bien al propietario al culminar o resolverse su contrato de arrendamiento? Entre los concedores del derecho consideraron que se da por en busca del aprovechamiento económico debido a que estos saben que estos procesos son largos y tediosos y hasta que no culmine el proceso estos facinerosos arrendatarios pueden ocupar el bien de forma gratuita.

Sin embargo respecto a los ciudadanos quienes son propietarios de bienes inmuebles y dedicados al rubro de alquileres de estos, manifestaron que la razón por la cual estos no cumplían con los establecido en contrato era a razón de que no tenían los arrendatarios estabilidad económica o que presentaron una gran reducción de sus ingresos, esto se presentó en mayor cantidad entre sus arrendatarios a raíz de la pandemia, la cual generó no solo grandes pérdidas de vidas si no grandes pérdidas económicas, frente a ello y sin dinero sus arrendatarios no podían pagar los costos de alquiler y mucho menos quisieron desalojar dichos bienes ya que no tenían a donde recurrir en lo que se mejoraba su situación, pese a ellos también expresaron que hubieron quienes podían pagar, sin embargo se resistieron a hacerlo y además no quisieron devolver el bien arraigándose en propiedad ajena.

En la pregunta establecida sobre ¿Cuál considera que es el propósito de los poseedores al no devolver el bien materia de conflicto? La mayoría coincidió en que no se trata más que de un aprovechamiento económico por parte de los arrendatarios, ya que ellos saben perfectamente que al resolverse o culminar el contrato deben poner el bien a disposición del propietario.

En la pregunta establecida sobre si ¿Considera Ud. que la ley de desalojo express otorga seguridad jurídica al propietario? La mayoría coincidió en que esta ley no otorga seguridad de nada, ya que la ineficacia y defectos de la ley no logran el objetivo ofrecido a los usuarios de esta, ni mucho menos consideran que aun llevando un proceso judicial ordinario se encuentra seguridad, por la enorme carga procesal, y por el gran gasto que genera afrontar este proceso al propietario.

En la pregunta establecida sobre ¿Qué opina acerca de tomar como medida propositiva la interposición de medida cautelar de desalojo anticipado, frente a los conflictos suscitados? La mayoría manifestó que era necesario analizar todas las medidas propositivas que ayuden a ofrecerle u otorgarle eficacia a la presente ley ya que puede ser la que al fin logre dar solución a los presentes conflictos, sin embargo, era de carácter de análisis por que puede traer consecuencias o que se torne tedioso pretender ofrecer una medida que ocasione más conflictos o que sea innecesaria o invalida.

En la pregunta establecida sobre si ¿cree Ud. que la demora en la restitución del bien en favor de los propietarios dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, genera una nueva crisis en el sector inmobiliario? Respecto a esta pregunta la mayoría coincidió que esto si genera una crisis en el sector inmobiliario ya que el hecho de no tener seguridad para alquilar sus propiedades ha logrado que muchos opten por tener sus propiedades desocupadas con tal de no afrontar posteriormente un proceso judicial que los haga gastar dinero de más, o estar preocupados de si algún día podrán recuperar su bien, resultando en una pérdida de tiempo y dinero.

En la pregunta establecida sobre si Considera Ud. ¿Que las leyes propuestas son muy dóciles o poco eficientes? Entre los concedores del derecho de nuestra población consideró que si era ineficiente la ley, poco dócil quizá, pero que en todos los casos iba a acabar dicho proceso supuestamente de vía rápida, en una vía

judicial que se torna tediosa, compleja y costosa, los policías que son parte de dicha población entrevistada, consideró que era común recurrir a desalojos forzosos debido a que los propietarios no soportan el largo proceso judicial y acaban recurriendo a medidas drásticas e incluso a la violencia, frente a ellos estos se ven en la obligación de recurrir en salvaguarda de los derechos humanos, por ello estos opinan que a pesar de no tener demasiados alcances sobre la ley de desalojo de vía rápida, consideran que de nada sirve tener una ley que supuestamente les otorgara seguridad de forma célere y eficaz y que no cumpla su función, por lo que la consideran ineficaz y recomiendan evitar alquilar sus bienes a los ciudadanos por el miedo que han generado en su ámbito laboral frente a los habituales casos que observan de dicha naturaleza, y por parte de los ciudadanos estos la consideran ineficaz a la ley y además exigen una solución o la garantía que les ayude a efectivizar la ley ya existente.

En la pregunta establecida sobre si ¿Alguna vez ha alquilado Ud. un bien inmueble de su propiedad? Entre los concedores del derecho contestaron que si, pero en su gran mayoría dijeron que se desanimaron de alquilar sus bienes debido a los problemas que se afrontan con el arrendatario, ya que a muchos no les pagaban la cuota pactada, a otros les pagaban fuera de fecha o menos de lo acordado y finalmente en muchos de los casos les entregaban la propiedad en pésimo estado o no las querían desalojar pese a haberse resuelto dicho contrato, pero entre los ciudadanos dedicados a este rubro manifestaron que era su única razón de subsistencia y por ello seguían en la lucha y búsqueda de alguna forma que les proporcione seguridad jurídica al momento de alquilar sus bienes inmuebles, expresando además que la propuesta de la ley les pareció a muchos de ellos interesante sin embargo la consideran un desalojo express ilusorio, debido a que su existencia les genero grandes expectativas las cuales, se vinieron abajo al ver que en realidad dicha ley o cumple el propósito para el que fue creada y exigen que haya una normativa mejorada o que se busque la forma de efectivizarla.

En la pregunta establecida sobre ¿Qué medidas tomaría si alquila un bien inmueble de su propiedad para evitar conflictos al culminar el contrato con su arrendatario? La gran mayoría coincidió en que es muy importante lo establecido dentro del contrato algo así como un contrato claro, preciso y además de ello que incluya

cláusulas de allanamiento a futuro y razones de resolución del contrato de arrendamiento, pero lo más importante que considero la mayoría fue que el contrato sea legalizado en la vía notarial, ya sea para que busquen el amparo de la presente ley o para que recurran a la vía judicial, consideraron necesario tener todo en regla para poder ganar dicho proceso futuro que se tenga que afrontar, en cualquier vía, respecto a los ciudadanos manifestaron que el dedicarse a dicho trabajo les había hecho aprender algunas cosas respecto a los contratos, aun así fue importante para ellos guiarse de un buen abogado que les ayude a gestionar y pactar con un contrato claro y preciso y que efectivamente estos mismos abogados les recomendaron recurrir a la vía notarial para legalizar sus contratos frente a demandas futuras ya sea por parte de ellos o los arrendatarios para garantizar la restitución de sus bienes.

Finalmente los diversos resultados ya sea por parte de los concedores del derecho, los policías o ciudadanos dedicados a dicho rubro, la gran mayoría coincidía en diversas preguntas respecto de su opinión rescatando ideas claras y precisas, las cuales considero que serían que para ellos la presente ley de desalojo express con intervención notarial y judicial les resulta un desalojo express ilusorio, debido a que no cumple con el propósito previsto en la ley, la cual se supone procura la celeridad y la eficacia para los usuarios que se ampararan en ella, otra idea es que efectivamente esta problemática genera una crisis en el rubro del sector inmobiliario dedicado al alquiler de sus bienes inmuebles, ya que lógicamente el saber que pueden pasar por esta problemática de afrontar un proceso judicial complejo el cual demanda tiempo y además es costoso, desanima a muchos ciudadanos a verlo como un negocio de inversión rentable, por lo que recurren a dejar sus propiedades en abandono o inhabitadas en vez de alquilarlos, por ello coincidieron que sería importante y primordial encontrar la forma de otorgarles seguridad a los diversos propietarios de bienes inmuebles para el alquiler de dichas propiedades.

#### 4.1. Discusión

La discusión de la investigación busca reunir los resultados del instrumento de recolección, con los antecedentes encontrados, la propia visión del autor y las teorías doctrinarias en torno a la problemática, todo ello con el fin de ser contrastada en base a los objetivos propuestos.

En lo referente al **objetivo general** la presente tesis de este estudio se pretende analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz para ello se realiza un análisis exhaustivo acerca de la presente ley tanto en su normativa la cual servirá para identificar si dichos defectos de la ley ocasionan que de no haya efectividad de esta norma propuesta tanto por la celeridad la cual puede ser causadas por las meras formalidades o por la carga procesal que hay en nuestro sistema legal en Lambayeque y se plantea frente a ello, como objetivos específicos:

El **primer objetivo específico** en el cual se pretende determinar si hay vulneración en el derecho de los propietarios en calidad de arrendadores de un bien frente a la renuencia de desalojo por parte del arrendatario en la Ley N°30933 Ley de Desalojo Express la controversia respecto a las manifestaciones por los colaboradores de la presente tesis, consideran que si se da la vulneración de los derechos del arrendador debido a que según las leyes manifiestas del derecho sobre la presente problemática.

Las leyes en el proceso de desalojo express resultan más beneficiosas para el arrendatario renuente a la entrega del bien, más resulta tedioso para el arrendador por tanto suele ser perjudicial para este dejándole grandes pérdidas económicas haciéndolo afrontar un proceso largo y complejo y que la ley considera que el exigir obtener el bien de forma fortuita puede vulnerar los derechos fundamentales del arrendatario. sin embargo, las tesis previas estudiadas para el desarrollo de la presente tesis manifestaban que la ley de desalojo express era una buena opción para conseguir justicia idónea en este tipo de casos.

Respeto al **segundo objetivo específico** identificar las deficiencias de la presente Ley N°30933; y sus implicancias en el Distrito Judicial de Lambayeque – Chiclayo

2021, con este objetivo se determina si efectivamente la ley N° 30933 ley de desalojo express con intervención notarial y judicial es célere y eficaz y cumple con los requisitos de idoneidad y rapidez para resolver el conflicto en un tiempo más breve del común en comparación con los procesos judiciales de desalojo ordinarios que tardan alrededor de un año a 4 e incluso pueden prolongarse por mucho más tiempo.

El desalojo Express debido a lo tedioso y complejo del caso o a la enorme carga procesal que hay en nuestro ámbito jurídico legal, conforme a las respuestas establecidas del cuestionario aplicado a los entrevistados se manifiesta que los factores que inciden en la ineficacia de esta ley suelen ser diversos esto es lo dicho por los colaboradores de la presente tesis, a causa de que los inquilinos no devuelven la propiedad aprovechando los defectos de la ley para otorgar mayor favoritismo al propietario dedicado al rubro de alquiler de bienes inmuebles, determinando que los factores son la renuencia de devolución del inmueble por parte de los arrendatarios.

Los defectos de la ley de desalojo exprés notarial con intervención judicial y la enorme carga procesal, además las trabas que se manifiestan en estos procesos de desalojo que pretenden ser de vía rápida, al final resultan convertirse en comunes, ordinarios, lentos y complejos, esto se debe a que el órgano jurisdiccional no ha regulado, ni contemplado, alguna normativa legal que prevea las situaciones a aplicar en caso o que resulte más beneficiosa para el arrendatario, en este caso el hecho de poder tomar una medida que garantice que puede recuperar su derecho perdido tal como tener la disposición de su bien.

Respecto al **tercer objetivo** en el que se pretende determinar la eficacia normativa que regula los procesos de desalojo express con intervención notarial y judicial por parte de los autores de tesis se pronuncia que la mayoría en parte manifiesta que la ley es beneficiosa ya que tiene un propósito bastante necesario para la solución del presente conflicto, sin embargo han hallado defectos que podrían hacer que dicha ley no cumpla con las características idóneas para otorgar eficacia y celeridad procesal, frente a ello y análisis de la normativa esta es clara de que para ampararse en ella se requiere que se cumpla con la forma legal, las cláusulas y



requisitos expresos en ella para poder tramitarla en la primera etapa quien fuera el notario.

En la segunda etapa además de ser verificado el contrato por notario se requiere el pronunciamiento del juez para poder otorgar la resolución expresa de que habría que restituirle el bien al arrendador, y que efectivamente es un contrato valido analiza y revisado previamente por el notario, pero frente a ello expresan estos estudiosos del derecho que el hecho de que el arrendatario de forma inescrupulosa exprese que hay una controversia o que se pueden interpretar de otra forma su contrato o acuerdo con el arrendador, esta expresión por parte de esta basta y es suficiente para lograr que esta vía llamada desalojo exprés de vía rápida concluya, siendo así que ahora hay que iniciar un proceso en sede judicial generando lógicamente gastos innecesarios.

Una vez iniciado el proceso en sede judicial tomara una vía común u ordinaria la cual bien es sabido que los procesos comunes de desalojos no solo son complejos y tediosos si no de que debido a la carga procesal este requiere tiempo de estudio, análisis y una larga lucha por parte del propietario del bien para que se le restituya la presente propiedad, es lamentable según lo manifestado por la población entrevistada que se pretenda solo recuperar lo que les pertenece a los propietarios y tener que esperar mucho tiempo, hacer gastos exorbitantes en la vía legal contratando a un abogado que los acuda durante todo el trámite, y además de ello tener respuestas probablemente negativas por parte del órgano judicial, quedando a expensas de una duda constante y preocupante.

Los procesos de desalojo si bien tienen diversas clases o modalidades todas ellas tienen un objetivo y es restituir el bien al verdadero y legítimo propietario, pero cuando se trata de algo bastante sencillo como es gozar los beneficios de tu propiedad esto significa que puedas vivir obteniendo ganancias por un arriendo es bastante simple alquilar la propiedad a cambio de un acuerdo remunerativo lo cual indica que es necesario que se pueda establecer un contrato simple donde al finalizar o culminar el acuerdo todo regrese a quien le pertenece, pero vaya que es imposible luego recuperar el bien frente a unos ocupantes precarios renuentes a devolver dicho bien.

Los conocedores del derecho afirman que esta nueva ley genero grandes expectativas, esta tuvo diversas modificaciones, pero tienen el mismo objetivo que se otorguen cualidades esenciales al usuario, pese a ello la población entrevistada en su habitualidad y el campo del derecho afirman que la ley no sirve de mucho y además genera gastos innecesarios para luego llegar al mismo lugar que todos los demás procesos comunes de desalojo, el cual es iniciar un proceso en sede judicial ante el órgano jurisdiccional quedando en la nada el proceso iniciado en sede notarial.

## V. CONCLUSIONES

En la presente tesis respecto a las conclusiones, se establece la interpretación de los resultados y la discusión obtenidos a partir de la problemática de investigación de la presente tesis, donde llegamos a las siguientes conclusiones:

- 1) Según los resultados obtenidos del estudio de las diversas investigaciones y de las entrevistas realizadas a nuestra población de estudio, se determina que, si existen deficiencias en la Ley N°30933, debido a que la mayoría de autores concluyen que existen diversos factores o razones que obstaculizan que la ley especial de desalojo con intervención notarial y judicial cumpla el propósito para la que fue creada, y así mismo se manifiesta en la entrevista realizada tanto a los concedores del derecho quienes concluyen que la ley no es eficaz por cuanto en su habitual manejo de casos sobre desalojo en su ámbito laboral, observa regularmente que dicha ley no cumple lo propuesto, ya que por simples razones deja de ser una vía rápida para la restitución del bien a sus propietarios, para que luego se recurra a una vía judicial ordinaria y tediosa.
- 2) Se concluye precisando que si hay vulneración en el derecho de los propietarios en calidad de arrendadores de un bien inmueble frente a la renuencia de desalojo por parte de los arrendatarios en la Ley N°30933 Ley especial de Desalojo Express con intervención notarial y judicial, en razón de que según los resultados y la discusión obtenidos en la presente tesis, se señala que las deficiencias de la ley son aprovechadas por los inescrupulosos arrendatarios los cuales a sabiendas de la demora para la restitución del bien a sus propietarios en los procesos de desalojo, se quedan en el bien por años a la espera de la orden judicial de despojo del bien, mientras que ocupan el bien sin otorgar pago alguno lo cual acaba por ser de provecho para estos, mas no para los propietarios debido a que estos además de perder tiempo para recuperar su bien, acaban gastando en un costoso proceso judicial el cual no garantiza que recuperará su bien.

- 3) Debido a los resultados obtenidos de la presente tesis en lo manifestado por los autores y lo analizado de los resultados de la entrevista realizada a nuestra población considero que la normativa formulada para acabar con dicha problemática en los procesos de desalojo express con intervención notarial, la cual fue creada para salvaguardar el derecho de los propietarios del bien inmueble, y ampararlos ante la vulneración de sus derechos, concluyo expresando que dicha normativa no resulta eficaz por cuanto muchos autores la consideran un llamado desalojo express ilusorio tal como lo expresa el Dr. Fort Ninamanco, y de la misma manera como lo afirma nuestra población entrevistada quienes en su haber y su habitualidad con dichos casos de su campo laboral expresan que la presente ley no es de mucho valor por tanto comúnmente acaba tramitándose en sede judicial y no culmina dicho proceso de forma regular según como lo presupone la ley de desalojo express de vía rápida

## **VI. RECOMENDACIONES**

- 1) Se recomienda al legislativo mejorar la normativa a fin de que esta cumpla con solucionar la presente problemática y posea las características idóneas para el cumplimiento de su función, la cuales son otorgar eficacia y celeridad procesal para los desalojos express con intervención notarial y judicial, a fin de que los usuarios logren conseguir al fin seguridad jurídica respecto de sus propiedades en salvaguarda de sus derechos reales.
- 2) La voluntad política es importante, sin embargo, no resulta suficiente en razón de que las propuestas legislativas anteriormente creadas en busca de lograr el propósito de darle efectividad a dicha ley no han resultado mas que en un desalojo express ilusorio tal como lo manifiesta el doctor Fort Ninamancco Córdova en la revista L.P. Frente a ello se recomienda que se aporten leyes para acabar con las taras que aquejan a dicho proceso de desalojo; y que no sean aquellas que una vez enfrentadas a la realidad normativa y los hechos manifestados, el proyecto se revele como una ilusión que nos decepciona a todos; incluso a las mismas autoridades que impulsan esta clase de proyectos, y que tienen la genuina voluntad de hallar soluciones para tan alarmante problemática, debido a que no conocen al derecho en la práctica o que no preveen las consecuencias de nuestra realidad social.
- 3) A los futuros investigadores analicen propuestas no solo de mejoras de la ley si no medidas propositivas que coadyuven a la solución de la presente problemática, entre ellos analizar la viabilidad de la propuesta de presentación de medida cautelar de desalojo anticipado, para evitar de cierta forma que mediante esta propuesta los inescrupulosos arrendatarios no se alojen indebidamente y sin título valido en el bien y que el propietario o arrendador pueda restituir su bien a derecho de una forma más práctica, pese ello se recomienda analizar la presente ley para asegurarse de que no atraiga consecuencias innecesarias o que quizá resulte solo ser una propuesta ilusoria.

## REFERENCIAS

- Abanto Torres, J. D. (2014). "Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil". *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (3), pp. 61-70.
- Abanto Torres, J. D. (2016). "Las implicancias del mejor derecho de propiedad y la nulidad manifiesta del acto jurídico en el proceso de desalojo por ocupación precaria. Comentario jurisprudencial a la Casación N° 1389-2014 Lima". *Revista de Actualidad Civil*. Vol. Núm. 24. Lima: Instituto Pacifico, pg. 248-272.
- Aguado López, H. (2016). *Vicisitudes del proceso de Desalojo*. En: Chipana catalán, J. (Coord.). "Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones". Lima: Gaceta Jurídica, p.127.
- Alonso, A. C. (2010). "La funcionalidad de la intervención judicial. Argentina: Revista Foro Derecho. ALPA, G". (2015). *El contrato en general: Principios y problemas*. Lima: Instituto Pacifico.
- Arellano H., R. (2020). "Diccionario Práctico de Derecho Procesal Civil". 1° Ed. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Bastidas Flores, C. (2016). "El nuevo y mal llamado proceso único de ejecución de desalojo". *Revista de Actualidad Jurídica*, Tomo 266, Lima: Gaceta Jurídica, pg. 69.
- Barrantes, R. (2014). *Investigación: "Un camino al conocimiento, Un enfoque Cualitativo, cuantitativo y mixto. San José, Costa Rica"*. EUNED.
- Benavides Alburqueque, S. (2019) "El proceso de desalojo express: análisis de sus normativas, Lima- Perú 2018". (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Alas Peruanas
- Cajacuri Jancachagua, P. (2018). "El desalojo express: Los aciertos y desaciertos en los acuerdos adoptados en el último Pleno Nacional Civil". *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*. Tomo 55. Lima: Gaceta Jurídica. enero, pg. 35 y ss.

- Capella, L. (2016). *¿La Vivienda es solo un bien Inmueble?* Derecho de Familia, Revista Interdisciplinaria de Doctrina y Jurisprudencia. Número 74. Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, pp.121-122.
- Candia Figueroa, J. y Llerena Maravi, A. (2020). "*La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N°30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*". (Tesis Pregrado) Universidad Tecnológica del Perú
- Carbonell O'Brien, E. (2016). "*Apuntes de Derecho Concursal Peruano. Versión ampliada y actualizada, Ley 30201. Ley 30353 y D.L 1189*". Jurista Editores. Lima, mayo, pg. 467.
- Casassa Casanova, S. N. (2015). "*El régimen de promoción del arrendamiento para vivienda y el (pseudo) proceso único de ejecución de desalojo*". Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Núm. 27. Gaceta Jurídica. Lima, Setiembre, pg. 77 y ss.
- Chipana Catalán. J. (2017). "*Cuando la ley dice Si, pero el Juez dice que No*". Legislando a través de un pleno jurisdiccional Nacional. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Núm. 54. Gaceta Jurídica. Lima, diciembre pg. 31 y ss.
- Colque Lizárraga, A. (2018). "*El acta de conciliación y el intento conciliatorio en la calificación de la demanda*". Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 58. Gaceta Jurídica. Lima, abril.
- Dammert Guardia, M. (2018). Revista INVI Vol. 33, núm. 94, 2018 "*Urban precarity evictions and hosting in the historic center of Lima*". Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Flores Chapilliquen, S. (2018) "*Desalojo por incumplimiento de pago de renta con intervención de notario en la corte superior de Huaura, año 2018*". (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión
- Gonzales Barrón, Gunther (2018). "*Los derechos reales y su inscripción registral*". Segunda Edición. Perú: Gaceta Jurídica S.A.

- Gonzales Iloji, J. L. (2019). "*El desalojo con intervención notarial regulado por la Ley N°30933*". Lanzamiento judicial anticipado basado en título ejecutivo notarial junio 2019.
- Hernández, Gabriela (2022). *¿Qué alternativas tiene un arrendador para alquilar su inmueble de forma segura?* Universidad de Piura.
- Huallparimachi Laurente, G. (2020). "*La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur - 2020*", Universidad Autónoma del Perú, (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.
- Medina Espinoza, A. (2022). "*El desalojo express notarial y judicial en el distrito judicial de Lambayeque*". Proyecto de tesis del Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo-Perù.
- Montero R., J. (2018). "*La legitimación en el código procesal civil. Lima, Perú: Revista de la Universidad de Lima*".
- Muñante Ch., J. (2017). "*Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia*". Revista Jurídica IPEF.
- Ninamancco Córdova, F. (2018). "*El desalojo express ilusorio. A propósito del presente proyecto de ley sobre el desalojo notarial*". Revista L.P rescatado de: <https://lpderecho.pe/desalojo-express-desalojo-notarial/>.
- Ocampo, Franklin. (2019). "*El desalojo y sus problemas*". Diario Gestión 16 de agosto 2019.
- Orrego, L. (2018). "*La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017*". (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Cesar vallejo.
- Pintado Julca, A. y Puscan Culqui, E. (2020). "*Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*". (Tesis Pregrado). Universidad Nacional de Cajamarca-Perú.



- Pulido Alvarado (2019) *“El desalojo notarial express en la restitución del bien inmueble peruano”*. (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo.
- Rafaelo Converso, B. (2018). *“Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco-Perú, 2016”*. (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad de Huánuco
- Rodríguez, G. A. (2016). *La indemnización del daño moral en el incumplimiento contractual*. Revista Jurídica, 239- 267.
- Salvatierra Porras, M. y Odicio del Aguila, O. (2020). *“El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo en el año 2019”*, Pucallpa-Perú. (Tesis Pregrado). Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali
- Remuzgo, I. S., & Chuquiruna Valderrama, J. R. (2018). *“Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos – Lima”*. Lima, Perú.
- Saavedra, H. J. (2019). *“La competencia notarial en asuntos no contenciosos, aspectos registrales”*. lima.
- Santos Aliste, Tomás Javier. (2011). *“La motivación de las resoluciones judiciales”*. Madrid, Marcial Pons, pg. 100, 101 y 106.
- Tagle Pizarro, L. (2016). *“Política de Vivienda en alquiler en el Perú”*. Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento. La Vivienda en Alquiler: Retos y Oportunidades Para Atender la demanda de la Vivienda. VI foro interamericano de ciudad y financiamiento habitacional. Uniapravi. Lima, pg.17.
- Tarazona Alvarado, F. (2015). *“La función notarial contemplada en el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda”*. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. Núm. 27. Gaceta Jurídica. Lima, Setiembre, pg.45 y ss.

Torres Carrasco, M. T. (2015). "*La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*".  
*Primera Edición*. Gaceta Jurídica, Lima, marzo, pg. 53-80.

Torres Vásquez, A. (2016). "*Seis Supuestos de Posesión Precaria*". Revista Gaceta  
Civil & Procesal Civil. Tomo 57. Gaceta Jurídica. Lima, marzo, pg.149.

Ureta Escobedo. (2020). "*Eficacia del decreto legislativo N°1177*". Universidad  
Católica De Santa María.

Vásquez, M. (2018). "*Desalojo notarial express» es una nueva forma de desalojo*".  
Lima.

# ANEXOS

## Anexo 01

**Tabla 1. Matriz de operacionalización de categorías**

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUB CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	UNIDADES DE ANÁLISIS
Ley N°30933	Es la ley por la cual se pretende un desalojo rápido del poseedor precario, el cual se encuentra renuente a desalojar el bien frente a un contrato de alquiler que cuenta con los requisitos esenciales para exigirse al notario poder ampararse en esta, ley que tiene como objetivo restituir el bien al propietario en una forma célere y eficaz a los procesos comunes.	Contexto Jurídico	Para poder exigirse que se cumpla con el desalojo en la presente ley hay que encontrarse dentro de un contexto jurídico que establece que solo se puede tratar esta ley en contratos de arrendamiento, ya sea que hayan sido resueltos o no se haya cumplido con el contrato, y siempre frente a arrendamientos de bienes inmuebles	Leyes Jurisprudencia
		Firmas legalizadas por notario	Para ampararse en dicha ley se exige como requisito indispensable que el contrato previo, para el alquiler del bien debe contener las firmas legalizadas por notario para que este pueda revisar el contrato de forma breve y poder enviarlo a la siguiente etapa del proceso la cual es la revisión del juez de dicha jurisdicción.	
Eficacia de la normativa de la ley de desalojo express el distrito judicial de Lambayeque:	En el distrito judicial de Lambayeque al igual que en el resto del país se realizan procesos de desalojo express el cual constituye la desocupación de la vivienda dada en alquiler en dicho distrito judicial optando por la vía rápida en la cual observamos la aplicación de la nueva normativa para dar solución al conflicto de renuencia de desocupación del bien por parte del arrendatario.	Eficiencia de la ley 30933	En dicho proceso de desalojo express debemos observar si existen deficiencias que no proporcionen celeridad a la ley por tanto al identificar estas podemos determinar su eficacia; por tanto, entenderíamos si la presente ley posee las características idóneas para cumplir su función o tan solo estamos hablando de una ley con efecto ilusorio, creada innecesariamente o solo para probar si funciona haciendo gastos innecesarios y dilatando más el proceso.	Leyes Jurisprudencia Doctrina
		Contrato de arrendamiento optimo	El contrato de arrendamiento constituye los pactado por las partes, sin embargo, para ser optimo y ampararse en la ley de vía rápida debe cumplir con todos los requisitos esenciales en pro de participar de un proceso eficaz.	Leyes Jurisprudencia Doctrina

## Anexo 02

**Tabla 2. Tabla de preguntas**

<b>N.º</b>	<b>Análisis de la ley de desalojo express notarial con intervención judicial</b>
<b>001</b>	¿Conoce realmente cuál es la finalidad de la Ley N°30933 "Ley de desalojo express notarial y judicial?"
<b>002</b>	¿considera que la ley de desalojo express cumple la función de ser célere y eficaz?
<b>003</b>	¿Por qué razón considera que los poseedores no devuelven el bien al propietario al culminar o resolverse su contrato de arrendamiento?
<b>004</b>	¿Cuál considera que es el propósito de los poseedores al no devolver el bien materia de conflicto?
<b>005</b>	¿Considera Ud. que la ley de desalojo express otorga seguridad jurídica al propietario?
<b>006</b>	¿Qué opina acerca de tomar como medida propositiva la interposición de medida cautelar de desalojo anticipado, frente a los conflictos suscitados?
<b>007</b>	¿cree Ud. que la demora en la restitución del bien en favor de los propietarios dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, genera una nueva crisis en el sector inmobiliario?
<b>008</b>	Considera Ud. ¿Que las leyes propuestas son muy dóciles o poco eficientes?
<b>009</b>	¿Alguna vez ha alquilado Ud. un bien inmueble de su propiedad?
<b>010</b>	¿Qué medidas tomaría si alquila un bien inmueble de su propiedad para evitar conflictos al culminar el contrato con su arrendatario?

**Anexo 03**  
**GUÍA DE ENTREVISTA**

TÍTULO:

**El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque**

**INDICACIONES:** Estimado entrevistado (a), por medio de este instrumento de recolección de datos se busca conocer su opinión en referencia al tema: El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque; para ello, se le solicita absolver, con total franqueza, las interrogantes precisadas a continuación.

**Entrevistado:**

**Cargo:**

**Institución o lugar donde labora:**

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz.

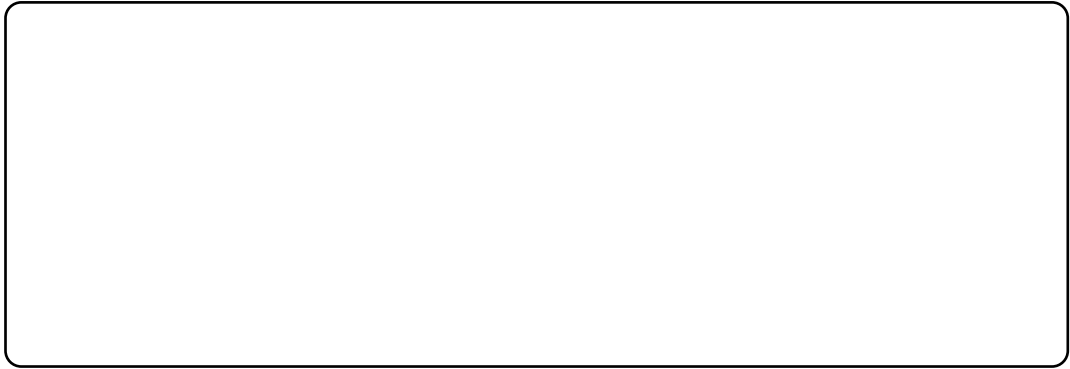
**Preguntas:**

1. ¿Conoce realmente cuál es la finalidad de la Ley N°30933 "Ley de desalojo express notarial y judicial? Explique.

2. ¿considera que la ley de desalojo express cumple la función de ser célere y eficaz? Si/ No. ¿Por que?

3. ¿Por qué razón considera que los poseedores no devuelven el bien al propietario al culminar o resolverse su contrato de arrendamiento? Explique

4. ¿Cuál considera que es el propósito de los poseedores al no devolver el bien materia de conflicto? Explique.



5. ¿Considera Ud. que la ley de desalojo express otorga seguridad jurídica al propietario? Si/ No. ¿Por que?



6. ¿Qué opina acerca de tomar como medida propositiva la interposición de medida cautelar de desalojo anticipado, frente a los conflictos suscitados?



7. ¿cree Ud. que la demora en la restitución del bien en favor de los propietarios dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, genera una nueva crisis en el sector inmobiliario? Si/ No. ¿Por que?

8. Considera Ud. ¿Que las leyes propuestas son muy dóciles o poco eficientes? Si/ No. ¿Por que?

9. ¿Alguna vez ha alquilado Ud. un bien inmueble de su propiedad? Si/ No. ¿Por que?



10. ¿Qué medidas tomaría si alquila un bien inmueble de su propiedad para evitar conflictos al culminar el contrato con su arrendatario? Detalle.

<u>SELLO Y FIMA</u>	<u>TELEFONO - GMAIL</u>

## Anexo 04.-

### Figura 1. Evidencia de los entrevistados



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO - 2022  
AUTORA: MEDINA ESPINOZA ARLING

#### GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

**El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque**

**INDICACIONES:** Estimado entrevistado (a), por medio de este instrumento de recolección de datos se busca conocer su opinión en referencia al tema: El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque; para ello, se le solicita absolver, con total franqueza, las interrogantes precisadas a continuación.

**Entrevistado: Paloma Linares Falen**

**Cargo: Abogada**

**Institución o lugar donde labora: Estudio Jurídico**

#### OBJETIVO GENERAL

Analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz.

#### Preguntas:

1. ¿Conoce realmente cuál es la finalidad de la Ley N°30933 "Ley de desalojo express notarial y judicial? Explique.

Si, la finalidad de la Ley es tramitar de manera célere la resolución del contrato de arrendamiento y el lanzamiento de los inquilinos producto de la falta de pago o vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.



2. ¿considera que la ley de desalojo express cumple la función de ser célere y eficaz? Si/ No. ¿Por que?

En gran parte si, la reducción de plazos es evidente a comparación de lo que implicaba tramitar el proceso judicial en su totalidad.

3. ¿Por qué razón considera que los poseedores no devuelven el bien al propietario al culminar o resolverse su contrato de arrendamiento?  
Explique

En el Perú no existe una cultura de cumplimiento de los plazos contractuales y de las obligaciones derivada de ellos, se ha enraizado en la conciencia popular el hecho de la renovación tácita de los contratos de arrendamiento como obligación del arrendador.

4. ¿Cuál considera que es el propósito de los poseedores al no devolver el bien materia de conflicto? Explique.

En aquellos poseedores de mala fe, tratar de apropiarse eventualmente del bien a través de una prescripción.



5. ¿Considera Ud. que la ley de desalojo express otorga seguridad jurídica al propietario? Si/ No. ¿Por que?

En gran parte si, pues le permite al propietario acceder al retiro del inquilino en menor tiempo, sin embargo por otro lado encarece los costos del arrendamiento.

6. ¿Qué opina acerca de tomar como medida propositiva la interposición de medida cautelar de desalojo anticipado, frente a los conflictos suscitados?

Es una propuesta interesante, pues el lanzamiento puede verse retrasado por la oposición del arrendatario así como las medidas dilatorias que pueda presentar para evitar la ejecución.

7. ¿cree Ud. que la demora en la restitución del bien en favor de los propietarios dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, genera una nueva crisis en el sector inmobiliario? Si/ No. ¿Por que?

Claro que si, pues el trámite implica una considerable inversión de tiempo y dinero.



8. Considera Ud. ¿Que las leyes propuestas son muy dóciles o poco eficientes? Si/ No. ¿Por que?

Son poco eficientes pues lo que se busca es celeridad al tener verificación de incumplimiento de cláusulas, sin embargo han encarecido los costos y dan una ventana amplia al arrendatario para oponerse a un desalojo, dilatando así los plazos.

9. ¿Alguna vez ha alquilado Ud. un bien inmueble de su propiedad? Si/ No. ¿Por que?

Si, para obtener un ingreso familiar adicional.

10. ¿Qué medidas tomaría si alquila un bien inmueble de su propiedad para evitar conflictos al culminar el contrato con su arrendatario? Detalle.

Solicitaría la entrega del bien en las condiciones que lo devuelvan y me encargaría de los gastos por deterioro.

<u>SELLO Y FIMA</u>	<u>TELEFONO - GMAIL</u>
 	Celular: 951982816  Gmail: palomalinaresfalen@gmail.com

**GUÍA DE ENTREVISTA**

TÍTULO:

**El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque**

**INDICACIONES:** Estimado entrevistado (a), por medio de este instrumento de recolección de datos se busca conocer su opinión en referencia al tema: El desalojo express Notarial y Judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque; para ello, se le solicita absolver, con total franqueza, las interrogantes precisadas a continuación.

**Entrevistado:**

**Cargo:**

**Institución o lugar donde labora:**

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si "El desalojo Express con intervención notarial y judicial" en el distrito judicial de Lambayeque es célere y eficaz.

**Preguntas:**

1. ¿Conoce realmente cuál es la finalidad de la Ley N°30933 "Ley de desalojo express notarial y judicial? Explique.

Si, esta ley tiene como objeto regular el desalojo de manera "express" rápida, tomando en cuenta la intervención notarial, siendo así, dicha ley señala que para que el contrato de arrendamiento pueda acogerse a su considerando es necesario que contenga un clausula de allanamiento a futuro, así como también una cláusula de sometimiento expreso a la ley N°30933, precisando así que para que el notario o el juez de paz letrado pueda hacer uso de sus atribuciones debe configurarse alguna causal de desalojo sino, caso contrario el tramite finaliza y deberá de informarle al solicitante.





2. ¿Considera que la ley de desalojo express cumple la función de ser célere y eficaz? Si/ No. ¿Por que?

De acuerdo con lo establecido en la ley podemos decir que si, sin embargo, este tipo de procesos podrían durar un tiempo mayor al determinado por ley toda vez que muchas veces se presentan apelaciones que pueden hacer que el proceso demore mayor tiempo del esperado, en mayor sentido por la carga procesal de los despachos.

3. ¿Por qué razón considera que los poseedores no devuelven el bien al propietario al culminar o resolverse su contrato de arrendamiento? Explique

En algunos casos para convertirse en ocupantes precarios de dicho inmueble.

4. ¿Cuál considera que es el propósito de los poseedores al no devolver el bien materia de conflicto? Explique.

Al no devolver el bien materia de conflicto cuando el contrato ya ha culminado podrían quizás acceder a la figura de ocupantes precarios.



5. ¿Considera Ud. que la ley de desalojo express otorga seguridad jurídica al propietario? Si/ No. ¿Por que?

Si, puesto que la finalidad de la ley es asegurar que se restituya a este su bien inmueble de manera célere y eficaz brindándole así protección jurídica, en este sentido también sería una obligación del propietario añadir las clausulas de sometimiento expreso a la ley N°30933, la cláusula de allanamiento a futuro y a su vez la consignación de la cuenta de abono junto con el tipo de moneda.

6. ¿Qué opina acerca de tomar como medida propositiva la interposición de medida cautelar de desalojo anticipado, frente a los conflictos suscitados?

Esta medida sería utilizada para asegurar la efectividad de la resolución.

7. ¿cree Ud. que la demora en la restitución del bien en favor de los propietarios dedicados al rubro de alquiler de bienes inmuebles, genera una nueva crisis en el sector inmobiliario? Si/ No. ¿Por que?

Si, más aún considerando las circunstancias económicas desde la aparición del Covid-19 y encontrándonos en una reactivación económica reciente.



8. Considera Ud. ¿Que las leyes propuestas son muy dóciles o poco eficientes? Si/ No. ¿Por que?

No considero que sean dóciles sin embargo la promulgación/ creación de leyes amerita un análisis exhaustivo de los casos, siendo así, en el caso en concreto con la ley N°30933 esta ha recibido múltiples críticas puesto que, si bien dicha ley tiene como finalidad añadir celeridad al proceso y con ello brindar seguridad jurídica a los arrendadores, podría no haber sido necesaria la promulgación de una nueva ley sino añadiendo algunas modificatorias a la ya existente.

9. ¿Alguna vez ha alquilado Ud. un bien inmueble de su propiedad? Si/ No. ¿Por que?

No.

10. ¿Qué medidas tomaría si alquila un bien inmueble de su propiedad para evitar conflictos al culminar el contrato con su arrendatario? Detalle.

Me encargaría de poner cláusulas en caso de incumplimiento del contrato, incumplimiento de pago y cuales serían las consecuencias legales que podría acarrear el mismo, en este sentido, también añadiría a dicho contrato los requisitos establecidos en la ley N°30933 en su artículo 5.

<u>SELLO Y FIMA</u>	<u>TELEFONO - GMAIL</u>
	christiannavarrovargas@gmail.com