



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al  
registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022

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

**AUTOR:**

Flores Laynes Jose Carlos ([orcid.org/0000-0003-0230-2101](https://orcid.org/0000-0003-0230-2101))

**ASESORA:**

Mg. Garcia Diaz Consuelo Elizabeth ([orcid.org/0000-0001-7603-7377](https://orcid.org/0000-0001-7603-7377))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN :**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA :**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA - PERÚ**

2023

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a todas las personas que participaron en la investigación, quienes generosamente compartieron su tiempo y conocimientos para enriquecer este estudio. Su colaboración fue invaluable y contribuyó significativamente a los resultados obtenidos.

A mi amada esposa, por siempre estar a mi lado, brindarme el apoyo constante y siempre luchar por nuestros sueños.

A mis padres, por su apoyo firme y por ser mi mayor inspiración.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco sinceramente a mi asesora de tesis, Mg. Consuelo García, por su guía experta, apoyo constante y valiosos consejos a lo largo de este proyecto. Su experiencia y dedicación fueron fundamentales para el éxito de esta investigación.

<b>Índice de contenidos</b>	<b>Pág</b>
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS	viii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	12
3.1. Tipo y diseño de Investigación	12
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	13
3.3. Escenario de estudio	14
3.4. Participantes	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.7. Rigor científico	17
3.8. Método de análisis de datos	17
3.9. Aspecticos éticos	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	18
V. CONCLUSIONES	34
VI. RECOMENDACIONES	35
REFERENCIAS	36
ANEXOS	

## ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. <i>Tabla de participantes en la investigación</i>	15
Tabla 2. <i>Validación de instrumento (guía de entrevista)</i>	15
Tabla 3. <i>Validación de instrumento (análisis de fuente documental)</i>	16
Tabla 4. <i>Categorías y subcategorías</i>	17
Tabla 5. <i>Discusión del objetivo general</i>	26
Tabla 6. <i>Discusión del objetivo específico 1</i>	29
Tabla 7. <i>Discusión del objetivo específico 2</i>	31

## ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

	Pág.
Gráfico 1. <i>FUAs ingresadas al RAV por Notarias según la provincia</i>	28
Gráfico 2. <i>Funciones Notariales respecto al Decreto Legislativo N° 1177</i>	31

## RESUMEN

La tesis tuvo como objetivo analizar el registro administrativo de arrendamiento para vivienda y el rol de los Notarios de Lima, en primer lugar, se examinó las consecuencias jurídicas derivadas de los contratos inscritos en el RAV por los Notarios de Lima.

Esta tesis utilizó un enfoque cualitativo como metodología, el tipo de investigación usado fue básico y con el diseño de teoría fundamentada. El escenario de estudio fueron las Notarías de Lima; indicar que los participantes fueron; Notarios de Lima, abogados que desempeñan funciones en Notarías y abogados de estudios jurídicos relacionados con la materia contractual notarial. Se utilizaron como técnica la guía de entrevista y el análisis documental.

Como resultado de este trabajo de investigación se analizó que las consecuencias jurídicas producto del uso del RAV por parte de los Notarios de Lima brinda seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento, esto en base de que los formularios gozan de la fe pública notarial; también que la inscripción en el RAV genera publicidad jurídica, puesto que promueve la transparencia de los contratos de arrendamiento al estar publicados en el sistema del Fondo MiVivienda y al crearse un registro extraprotocolar en el archivo notarial.

**Palabras clave :** Seguridad jurídica, publicidad jurídica, función del Notario, contrato de arrendamiento y RAV

## **ABSTRACT**

The objective of this thesis was to analyze the administrative registry of housing leases and the role of notaries in Lima, firstly, it examined the legal consequences derived from the contracts registered in the RAV by notaries in Lima.

This thesis used a qualitative approach as methodology, the type of research used was basic and with grounded theory design. The study scenario was the Notary Offices of Lima; the participants were: Notaries of Lima, lawyers who perform functions in Notary Offices and lawyers from law firms related to notarial contractual matters. The interview guide and documentary analysis were used as techniques.

As a result of this research work, it was analyzed that the legal consequences resulting from the use of the RAV by the Notaries of Lima provide legal security in lease contracts, based on the fact that the forms enjoy the notarial public faith; also that the registration in the RAV generates legal publicity, since it promotes the transparency of lease contracts by being published in the system of the MiVivienda Fund and by creating an extra-protocol record in the notary's archive.

**Keywords:** Legal security, legal publicity, notary's function, lease contract and RAV.



**I. INTRODUCCIÓN.** - El trabajo de investigación denominado: “consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022” surgió del análisis sobre mejoras necesarias, debido a la atribución que se le otorga al RAV dentro del marco normativo, el cual corresponde a la publicidad y seguridad jurídica de estos tipos de contratos de arrendamiento.

La **realidad problemática** del trabajo de investigación fue la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas. Esto puede deberse a la falta de información, la falta de promoción y difusión adecuada, así como a la resistencia al cambio en las prácticas habituales de los Notarios y arrendadores, también, aunque el RAV tiene como objetivo principal combatir la informalidad en el mercado de alquileres, es posible que persista una alta tasa de contratos informales que no se inscriben en el registro, esto por la complejidad de los trámites o la falta de aplicación.

El censo realizado por el INEI en la región Lima, esto en el año 2017, dio como resultado que un 23,9% son viviendas alquiladas, el cual equivale a 520 mil 202 personas que arriendan inmueble exclusivamente para vivienda.

Por ende, el objetivo esencial del trabajo de investigación fue evidenciar la necesidad de un mayor uso de la inscripción en el RAV de contratos de arrendamientos para vivienda.

Se ha revisado el Directorio Notarial del Perú del Ministerio de Justicia, y existen 520 cargos notariales (actualizados a marzo del 2022) de los cuales revisando la página del fondo de vivienda se logra visualizar que tan solo 91 notarias del Perú se han incorporado al RAV, esto gracias al convenio con el Fondo Mivivienda, y actualmente solo existen un 17.5% de trabajo articulado entre estos dos entes.

A nivel departamental, Lima cuenta con 131 Notarios de los cuales solo 28 están incorporados al uso del RAV, lo cual representa apenas un 21%. (según la página del Ministerio de Vivienda)

El trabajo de investigación tiene como **problema general** ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima? y problemas específicos, los cuales son; **problema específico**

1: ¿Cuáles son las obligaciones del Notario en la aplicación de la RAV?, **problema específico 2**: ¿Qué funciones pueden realizar los Notarios de Lima para fomentar el uso del RAV?

En este trabajo de investigación tuvo como **objetivo general**, fue identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima. De igual manera, como **primer objetivo específico** fue conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177, y como **segundo objetivo específico** fue el de analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

Con relación a la justificación de la investigación la cual se refiere a la solución de un problema, que fue una falla científica que debe ser cubierta en todo o en parte, y vale la pena desarrollarla con argumentación activa (Bedoya V., 2020); por lo tanto, las conclusiones de este informe serán muy valiosas, esto para entender las funciones del Notario y su rol en la promoción del uso del RAV como método de seguridad y publicidad jurídica.

La **justificación teórica** incluye describir las brechas de conocimiento existentes que la investigación tratará de reducir (Álvarez-Risco A., 2020), en este trabajo radico en la necesidad de profundizar en el conocimiento del marco jurídico y las implicaciones prácticas de este mecanismo para la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendadores (seguridad y publicidad jurídica), y para el fomento de la formalización del mercado de alquileres de vivienda en Lima, esto con el apoyo de los Notarios de Lima.

Como **justificación práctica**, en el trabajo de investigación radico en la importancia del acceso a una vivienda adecuada como un derecho humano fundamental. El mercado de arrendamiento de viviendas en Lima presenta un alto grado de informalidad y opacidad en los contratos, lo que puede generar inseguridad jurídica para las partes involucradas.

Como **justificación metodológica** obtuvo una comprensión en profundidad de la aplicación del RAV y sus implicaciones en la promoción de la formalización de

los contratos de arrendamiento. Además, nos ayudará a identificar posibles desafíos, limitaciones y recomendaciones para mejorar su implementación y promover una mayor conciencia sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento. se usó la entrevista, el cual resulto adecuada por el estudio del tema del registro administrativo de arrendamiento para vivienda, ya que permitió la comprensión en profundidad de las experiencias, opiniones y percepciones de los Notarios de Lima, abogados, funcionarios de SUNARP y del Ministerio de Vivienda.

El presente trabajo **contribuyo** a promover una mayor conciencia sobre la importancia de la seguridad y publicidad jurídica en el ámbito del arrendamiento de viviendas y resaltar los beneficios que el RAV puede ofrecer.

La **relevancia** del trabajo radico en la protección de los derechos, la formalización del mercado, la seguridad y publicidad jurídica, esto al establecer un marco normativo y un sistema de registro confiable; también en la formulación de políticas públicas y el desarrollo del sector inmobiliario.

En base a los objetivos nombrados, se ha formulado el **supuesto general** fue fijar el impacto jurídico que conlleva el uso del RAV por los Notarios de Lima. De igual manera como **primer supuesto específico** determinar las obligaciones del Notario en base de las inscripciones del RAV, y como **segundo supuesto específico** determinar cuáles son los mecanismos que usan los Notarios para fomentar el uso de esta plataforma y cuantos contratos de arrendamientos están inscritos en el RAV.

**II. MARCO TEÓRICO.** - Entre los **antecedentes internacionales**, tal como Toaquiza B. (2017) indica en su tesis “Ineficacia de la aplicación del artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial en el proceso de sustanciación del trámite del Desahucio en Materia de Inquilinato”, en el cual nos describe la importancia del rol del Notario en los contratos de arrendamiento en Ecuador, el cual cuenta con un enfoque cualitativo, usando encuestas y entrevistas, concluyendo que; fue necesario preparar y actualizar los conocimientos de los Notarios ya que son ellos quienes deben verificar que todos los requisitos básicos de contrato y derecho contractual han sido cumplidos por el usuario, todos ellos son respetados.

Tal como Vásquez J. (2018) señala en su tesis “La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias”, se estudió la nueva facultad exclusivamente a Notarios, los cuales son el registro de contratos de arrendamientos, en la que se deberán llevar actas numeradas y cronológicas, en la cual se utilizó un método empírico, esto con el estudio de casaciones emitidos por la Corte Suprema de Justicia de Ecuador, en donde se concluye que existe la obligación de registrar los contratos de alquiler ante Notario cuando se firman por escrito y tienen una cuota mensual superior al salario base estipulado en la ley de alquileres, lo que dará lugar a un futuro desahucio.

Como plantea Maldonado L. (2018) en su tesis “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda” se indago acerca de la problemática de los contratos de arrendamiento en Bolivia y el cumplimiento de las partes de no poder fijar un plazo para extinguir dichos contratos, ya que los contratos -según ley boliviana- nacen con un plazo indeterminado a favor del arrendatario, incluso hasta su muerte, el cual uso un enfoque cualitativo usando entrevistas y encuestas, para concluir y tener como resultado que los contratos de alquiler de vivienda en las ciudades, se los establece con plazos concretos de usos y goce, para no afectar la disponibilidad y el uso de la propiedad privada de los inmuebles a alquilar.

Como dice Delgado A. (2018) en sus tesis “El desahucio en arrendamiento como facultad del Notario y el debido proceso” describe las funciones del Notario ecuatoriano y sus funciones en el tema referido a los contratos de arrendamiento, los cuales deben ser inscritos en su legajo notarial, se usó un método narrativo

sosteniendo como conclusión, las funciones del Notario en tema de contratos de arrendamiento, la forma, el proceso y la inscripción de este, hasta llegar -si fue necesario- a un proceso de desalojo notarial.

Con base en Miranda M. (2018) en su tesis “El Notario y las inscripciones de los contratos de arrendamiento” se estudio acerca de la falta de un registro general de las inscripciones de los contratos de arrendamiento ante un Notario ecuatoriano, se usaron los métodos deductivos, analítico e histórico, puesto que se analizaron casos prácticos el cual concluyo lo necesario que fue la creación de un registro de arrendamientos para tener una información de caracteres público y así no poner en riesgo los intereses del arrendatario.

Por otro lado, en el **ámbito nacional** tuvimos en cuenta a Quispe A. (2018) con su tesis “Aplicación del registro administrativo de arrendamiento para vivienda R.A.V. por los Notarios del departamento de Puno – 2016” en el cual describe acerca de los resultados del uso del RAV por los Notarios de puno y el cual realizo un enfoque de la investigación mixto: cuantitativo y cualitativo, realizo un estudio a los Notarios del departamento de Puno que aplican el RAV, y el cual concluyo que, los Notarios no tienen el rol de promoción de esta plataforma para registrar los contratos de armamiento, ya que no está dentro de sus funciones.

Según Carpio J. (2018) en su tesis “Deficiencias normativas en el Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda” indago acerca de los vacíos normativos acerca del régimen que establece la promoción de arrendamiento para vivienda, el cual uso métodos analítico e histórico, ya que realizo análisis doctrinario acerca de los contratos de arrendamiento, con cual concluyo que se debe de fomentar más el uso del Decreto Legislativo N° 1177 para la promoción de la vivienda en el Perú.

Tal como Huallparimachi G. (2021) en su tesis “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de lima sur – 2020” se estudio acerca del contrato de arrendamiento, el cual brinda una prueba real para ambas partes ya que celebran a través de un acuerdo mutuo, pero este no tiene la seguridad jurídica que buscan, y para la resolución futura de conflictos, como se refleja en la realidad peruana, la tesis tuvo un enfoque cualitativo a través

de recopilación de datos y uso de herramientas matemáticas, informáticas y estadísticas; y se concluyó que tan solo para obtener un grado de seguridad jurídica para los contratos de arrendamientos fue elevarlos a escritura pública.

Como expresa Cajusol N. (2018) en su tesis “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento” describe las formalidades de arrendamiento que establece el Decreto Legislativo N° 1177, en donde detalla que para proceder con el proceso único de ejecución de desalojo, el contrato de arrendamiento tiene que estar inscrito en el RAV bajo certificación notarial, se usó un enfoque cualitativo y se usó el método teórico-doctrinario y descriptivo, con la conclusión de no hay una efectiva protección jurídica a los arrendadores, puesto que el Decreto Legislativo N° 1177 no establece un mecanismo contra el arrendador se convierte en precario.

Con base en Diestro E. (2019) en su tesis “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil” se indago acerca del uso de formularios, los cuales simplificaran los contratos de arrendamientos y la evaluación de su cumplimiento, y se recalco acerca de la inscripción de estos contratos de arrendamientos en el RAV, esto como fuente especial de publicidad del comportamiento de los arrendatarios, realizo un enfoque cualitativo, en el cual uso como técnica la encuesta e instrumentos el cuestionario, para concluir que se debe establecer un registro privado de inquilinos morosos a nivel nacional.

Como base teórica fue pertinente conceptualizar acerca del contrato de arrendamiento, puesto que este tipo de contrato se registran en el RAV, en la opinión de Santiago F. (2017) afirmo que “el contrato de arrendamiento fue un documento auténtico, lo cual fue una prueba perfecta para las partes en la relación jurídica de tráfico” (p. 1055).

Desde la posición de Romero A. (2018) sostiene que:

La inscripción de los contratos de arrendamientos fue voluntaria y que la cuenta para el pago de la renta fue acordada por ambas partes, donde la duración se puede verificar en este documento y en el contrato. Si el Notario

certifica que no hay pago, levanta un acta de cumplimiento del citado acuerdo. La ley indica que existen barreras efectivas porque se prorroga el contrato o, por el contrario, cuando no se cumple la deuda expresada por el propietario. Por lo tanto, no hay objeciones válidas. (p. 21)

De lo expuesto por los autores se entiende que, el contrato de arrendamiento son una variedad de relaciones comerciales, bancarias y otras, se necesitará una prueba escrita en forma de un documento auténtico fue cada vez mayor en consonancia con su desarrollo, las demandas de seguridad jurídica en una variedad de relaciones económicas y sociales, ya sea a nivel nacional, regional y a nivel mundial.

A propósito, refiero acerca del Decreto Legislativo N° 1177, el cual abandona el intervencionismo contractual y establece una regulación general de libre mercado para todas las propiedades de alquiler, favorece a los propietarios en la configuración de las relaciones arrendatario-propietario y promueve la propiedad de la vivienda a través de opciones de compra y arrendamiento financiero. (Burga F. 2020)

Por otro lado, fue de fundamental importancia conceptualizar las categorías de nuestra investigación, por lo que para poder definir la **primera categoría** que fue las **consecuencias jurídicas del RAV**, en el cual refiere que los contratos de arrendamiento deben registrarse en el RAV, para eso deben llenar un formulario único de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. Cualquier modificación deberá ajustarse a la exactitud del contrato original, según lo determine el formulario, y contener dos cláusulas exclusivas para un futuro allanamiento como mecanismo de seguridad según lo establecido en la ley notarial (Carpio Fernández J., 2018)

En el derecho comparado tenemos desde el punto de vista de Marsh A. & Gibb K. (2019) los cuales mencionan que “Escocia fue uno de los primeros en introducir el registro obligatorio de propietarios, en 2006. En donde deben inscribirse en su autoridad local y deben pasar una prueba de idoneidad antes de inscribirse en el registro.

El registro puede ser consultado por el público” (p. 27). Las autoridades locales son el organismo encargado de hacer cumplir la ley, revisando dicho registro vemos que otorga una seguridad jurídica respecto a los arrendadores y a su propiedad, algo parecido a lo establecido en el Decreto Legislativo 1177 y al RAV; de igual manera nos mencionan que existe el reglamento del plan de registro de propietarios, esto en Irlanda del Norte, que desde 2014 estableció un plan de registro que abarca a todos los que alquilan propiedades en régimen de arrendamiento privado. El registro fue público y se puede consultar, hasta cierto punto. Alquilar una propiedad sin estar registrado conlleva una modesta sanción económica. La concesión de licencias a los arrendadores ha formado parte de los recientes debates sobre la reforma de la normativa del sector, pero no fue una idea que haya sido adoptada hasta ahora. (Marsh A. & Gibb K. 2019)

Como plantean Wang C. & Jia W. & Chen Y. (2022) destacan que en la legislación China existen los organismos de certificación, los cuales son entidades de confianza distribuidas, esto parecido al RAV en el Perú, estas entidades son como las autoridades de la vivienda. Emiten una declaración de certificación verificable contra el listado del propietario de la vivienda que incluye la firma de la autoridad de certificación para que otros la verifiquen. Cuando el propietario paga el número adecuado, el organismo de certificación puede modificar el contenido del contrato de arrendamiento según las necesidades del propietario, manteniendo el valor de pago mensual.

Por otra parte, abarcamos nuestra **primera subcategoría**, referente a la **seguridad jurídica** del contrato de arrendamiento, tal como López S. (2020) quien declara que “fue procedimiento previo el cual fue realizado por el Notario y registros públicos, lo cual otorga seguridad jurídica para la constitución de derechos de propiedad y contratación privada de bienes inmuebles” (p. 9). Entonces esto se puede denominar una seguridad jurídica preventiva, ya que el Estado promueve dos sistemas jurídicos (la notarial y registro público) para garantizar los derechos y prevenir juicios.

A juicio de Bernal-Ordóñez M. & Pozo-Cabrera E. (2021) destacan que “la seguridad jurídica está íntimamente vinculada con la certidumbre del derecho” (p. 4). Esto quiere decir que las personas tienen la obligación de que sus negocios



jurídicos que se encuentran expresados en instrumentos públicos tengan esa seguridad de validez, y puedan permanecer a través del tiempo y sea prueba suficiente frente a terceros.

A criterio de Granell, V. B. (2023), para contar con seguridad jurídica, los contratos de arrendamiento deben cumplir con los requisitos legales aplicables. Esto incluye la forma y contenido del contrato, así como la adecuación a las disposiciones legales específicas, como la duración del arrendamiento, el monto del alquiler y las cláusulas de rescisión. (p. 244)

Ahora bien, respecto a la **segunda subcategoría** tenemos que **publicidad jurídica** del contrato de arrendamiento, la cual fue un principio constitucional y un derecho fundamental que se refiere a la obligación del Estado de brindar a los ciudadanos el respeto y garantía de su integridad, vida, libertad, familia, patrimonio y derechos. (Cotrina J., 2018)

Según Ntsoane L. (2018) manifestó que la publicidad jurídica puede leerse de dos maneras: "dar la mayor publicidad posible a los derechos de garantía" o "los derechos de propiedad no deben ser oponibles a terceros, a menos que estos derechos sean públicos para ellos". (p. 11)

También manifestó Bastante Granell, V. (2023), que la publicidad jurídica de los contratos de arrendamiento se refiere a la divulgación y accesibilidad de la información relacionada con dichos contratos. Esto implica que la existencia y los términos de los contratos sean conocidos y puedan ser consultados por terceros interesados.

Siguiendo con la presente investigación, hemos detallado la **segunda categoría** sobre las **obligaciones del Notario**, de lo cual existen diversas definiciones y conceptos sobre el Notario público y sus obligaciones, puesto que el Notario está obligado a actuar con confianza, honestidad, rigor, independencia y a mantener los intereses de las partes implicadas en las actuaciones judiciales de forma imparcial, fue decir, en relación con las obligaciones del Notario que determina la Ley del Notariado para dar garantías de certeza, orden y protección jurídica a las personas que necesitan los servicios de un Notario. (Stephanus A. & Pakpahan K. 2021)

Citando a Gonzales J. (2019) da a conocer que “las obligaciones de los Notarios frente a quienes necesitan de sus servicios son de carácter contractual” (p. 3). Ya que existe por un lado una prestación de servicios (obligación de hacerlo) y por otro lado de retribución económica de los servicios prestados (obligación de dar)

Tal como Gutiérrez W. (2021) expresa que, “por lo general, un Notario, fue una persona que deposita su confianza en determinadas actuaciones” (p. 5). Entonces, determinamos que la fe pública fue una institución importante en el tema que nos ocupa, pues fue necesario entender que, en el ámbito de la función del Notario, constituye la certeza del acto o contrato autorizado por el Notario.

Se planea como **primera subcategoría** a la **función del Notario**, de acuerdo con Baque J. (2019) manifesto que “el Notario como funcionario del estado, debe cumplir con sus obligaciones en el marco de sus normas” (p. 47). De acuerdo con lo anterior, entonces se determina que los actos, contratos y negocios jurídicos que otorgan los Notarios, deben cumplir con todos los requisitos legales, para que estos puedan cumplir con la fe pública y tengan seguridad jurídica.

En la opinión de Cotrina J. (2018) quien expresa que “la intervención del Notario como funcionario público del estado, debe cumplir fielmente los actos, contratos y negocios jurídicos otorgados por él en el ámbito de sus funciones” (p. 14). Fue cumplir con todas las formalidades legales, tener credibilidad, y tener presunciones legales de autenticidad, validez, autenticidad. y certeza y legalidad, y brindar protección legal de notarización para la mayoría de los ciudadanos.

Ahora bien, respecto a la **segunda subcategoría** tenemos la **promoción la eficacia del RAV**, el cual, desde el punto de vista notarial, promoviendo el estudio y aplicación de la notarización la cual es muy necesaria en nuestra sociedad, por su función, eficiencia operativa y creencia en ella, puede ser considerada como la mano derecha del Estado para difundir la fe pública notarial. (Willy Gutierrez Cabas. 2021)

Según a Ilan Eichner (2022) el Notario al asistir en la redacción de un documento, es necesario hacer triunfar la voluntad profunda que debe regir todo contrato, es decir, promover un interés positivo que también es de las partes contratantes y que afecta también, en gran medida, a la sociedad de la que forman parte.

Manifestó Sarasti, P. A. (2023) los Notarios la esencia de la práctica notarial latinoamericana se centra en los roles de certificación y asesoramiento, enfatizando su condición de profesional del derecho, su postura imparcial, su enfoque en la prevención de conflictos y su colaboración con el gobierno al asumir una función originalmente estatal, por lo que la función de asesoramiento. (p. 772)

Ahora tenemos los **enfoques conceptuales, contrato de arrendamiento**, en el cual Hutomo & Farma (2021) manifestaron que es un documento escrito que identificará las funciones y responsabilidades de las partes en virtud del acuerdo. Una vez que un documento escrito firmado, ya sea manual, digital o electrónicamente, se convierte en se convierte en jurídicamente vinculante. (p. 973)

El contrato de arrendamiento en sede notarial se aplica de la siguiente manera; Garcia-Teruel (2019) el notario verifica la legalidad del contrato, asegurándose de que cumpla con los requisitos legales y de que las partes estén debidamente identificadas y capacitadas para celebrar el contrato. (p. 138)

**Fe publica notarial**, Gutiérrez W. (2022) manifestó que; al dar fe pública a los actos jurídicos, el Notario garantiza a nombre del Estado la veracidad de los hechos de trascendencia jurídica, cubriéndolos de legalidad y de publicidad legal irrevocable, siendo así que la fe pública notarial es la fe pública por excelencia. (p. 138)

**Formulario notarial**, Erliyani, R. (2020) manifestó que es; un documento notarial que recopila y registrar información relevante durante el proceso de autenticación y registro de diferentes actos y contratos, también este formulario tiene un valor probatorio como documento auténtico, que puede diferenciarse en varios tipos consistentes en valor probatorio formal, externo y material. (p. 742)

**III. METODOLOGÍA.** - Cuando realizamos investigaciones utilizando técnicas cualitativas, naturalistas o etnográficas, necesitamos recopilar datos, como textos, imágenes o narraciones, y lo hacemos con el fin de ampliar el trabajo que contribuye a la comprensión de un determinado fenómeno. (Hernán-García M. 2021)

Johnson (2020) manifiesta que; “es importante reconocer que los hallazgos cualitativos no son generalizables estadísticamente, ya que se basan en muestras pequeñas y contextos específicos”. (p. 141)

El trabajo de investigación se desarrolló bajo el método cualitativo, lo que nos permitió evaluar y especificar técnicas como la entrevista, las mismas técnicas que se realizaron con preguntas abiertas y cerradas.

La ventaja del enfoque cualitativo es su capacidad para capturar la complejidad y la diversidad de las experiencias humanas relacionadas. (Kumar, R., Sachan, A., & Mukherjee, A. 2017)

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

#### **Tipo de Investigación**

Respecto al tipo que se usó en el trabajo de investigación, es tipo **básica**, por lo que, se usó tesis del ámbito nacional e internacional y artículos científicos. De acuerdo con Nieto E. (2018) manifestó que: “todo estudio que necesita recopilar cierto conocimiento de un fenómeno, a través de doctrinas, artículos, libros, jurisprudencias vinculantes, entre otros; esto con el solo fin de, constituir uno nuevo” (p. 2). Entonces, al enfocarse en el RAV, la investigación básica ha generado aportes teóricos y conceptuales que han contribuido a la literatura académica existente. Esto es especialmente valioso en un tema como el RAV, donde puede haber lagunas en el conocimiento y la comprensión del sistema.

Se empleo el nivel **descriptivo** para el presente trabajo, se centra en describir y presentar las características, elementos y detalles de un fenómeno o tema específico. (Murdoch, W. J., Singh, C., Kumbier, K., Abbasi-Asl, R., & Yu, B. 2019); de igual manera Ochoa, J., & Yunkor, Y. (2019) manifiestan que; “En un nivel descriptivo, la técnica del embudo se puede utilizar para recopilar datos sobre el tema en estudio. El proceso comienza con preguntas amplias y abiertas para obtener una visión general del tema” (p. 9)

El trabajo de investigación se guio bajo el diseño de la **teoría fundamentada** el cual implica la recopilación sistemática de datos, el análisis inductivo de los mismos y la construcción progresiva de la teoría basada en los hallazgos. (Álvarez S. & Pastorino M. 2021). Por otro lado, el diseño de la investigación según Contreras M., Paramo D. & Rojano Y. (2019), precisan que “se basa netamente en las estrategias de procesamiento de información, para responder el problema principal de la investigación” (p. 4). En el caso del RAV, esto permite identificar patrones, relaciones y conceptos clave que pueden ayudar a comprender cómo funciona el sistema, cuáles son sus implicancias legales y cómo afecta a las partes involucradas.

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

Según Deroncele Acosta A. (2022) refiere que, “las categorías permiten que la ciencia y la investigación científica se interpreten como un proceso social y se orienten hacia la construcción del conocimiento científico y la transformación de la realidad, interactuando con la práctica social.” (p. 14)

Nuestra investigación tiene las siguientes categorías; como primera categoría es **criterios para determinar las consecuencias jurídicas del RAV**, esta categoría busca identificar los elementos y factores que influyen en las consecuencias legales derivadas del uso del RAV en el ámbito de los contratos de arrendamiento para vivienda. Se conto con las siguientes **subcategorías 1 y 2**, en la cual se habla de la **seguridad jurídica** busca profundizar en cómo el registro administrativo contribuye a proporcionar un marco jurídico sólido y confiable para los contratos de arrendamiento, otorgando seguridad y protección a las partes involucradas. Tenemos la **publicidad jurídica** el cual promueve la transparencia, la accesibilidad y la divulgación de información relacionada con los contratos de arrendamiento.

Por otro lado, se contó con la segunda categoría el cual es las **obligaciones del Notario** se centra en las responsabilidades y deberes que los Notarios deben cumplir en relación con el registro de los contratos de arrendamiento. Ahora se trasladó a las siguientes **subcategorías 1 y 2**, el cual fue la **función del Notario** los cuales deben verificar que el contrato de arrendamiento cumpla con los requisitos legales establecidos en el DL 1177, también se planteó el de **promover**

la **eficacia del RAV**, ya que los Notarios deben proporcionar a las partes involucradas información clara y precisa sobre este registro.

### 3.3. Escenario de estudio

El escenario del trabajo de investigación de título; “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2023”, fueron las notarías que se encuentra en la jurisdicción en Lima, puesto que es la capital y la ciudad más poblada de Perú, con una alta demanda de viviendas de alquiler. Al elegir Lima como escenario de estudio, se pudo analizar y comprender las dinámicas específicas del mercado de arrendamiento y la implementación del RAV en esta área geográfica.

### 3.4. Participantes

Los participantes fueron señalados por función de la importancia de su experiencia y conocimientos, los cuales son abogados que se desempeñan en funciones en notarías y registros públicos, también de Notarios de Lima, los cuales expresaron sus opiniones jurídicas sobre el trabajo de investigación.

**Tabla 1.-** *Tabla de participantes en la investigación*

N°	Nombre y Apellido	Profesión / Grado Académico	Cargo	Institución	Años de Experiencia
1	Aldo Eduardo Ramon Espinosa Ore	Abogado	Notario de Lima	Notaria Espinosa Ore	18 años
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Doctor en Derecho	Notario de Lima	Notaria Gonzales Loli	27 años
3	Cristian André Vargas Ramos	Abogado - Magister en Derecho	Abogado senior	Notaria Espinosa Ore	10 años
4	Carlos Martin Vargas Machuca Guzmán	Abogado - Magister en Derecho	Abogado senior	Notaria Fernando Medina Raggio	10 años
5	Kimbarly Miczu Pays Becerra	Abogado	Abogado	Notaria Espinosa Ore	5 años

6	Francisco Javier Escajadillo Chimayco	Abogado – Magister en Derecho	Abogado	Tribunal Registral de SUNARP	9 años
7	Sergio Berrospi Vivar	Abogado – Especialidad en Derecho Registral	Abogado	Estudio De la Flor, García Montúfar y Arata Abogados	5 años
8	Flora Patricia Sánchez Herrera	Abogado	Abogado	Grupo T&T	10 años

Fuente: Elaboración propia.

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

Las técnicas de recolección de datos incluyen técnicas y actividades que permiten a los investigadores obtener la información necesaria para responder a sus preguntas de investigación (Mendoza S. & Avila D., 2020). En la investigación se usó la **entrevista** como técnica, en la cual conseguimos la opinión de expertos, conocedores en la materia, y se usó guías de entrevista como herramientas para generar 9 preguntas en base a la realidad del problema y los objetivos que se quieren conseguir en la investigación, por lo que esto puede obtener resultados fiables a través de la participación de los agentes que intervienen en los contratos de arrendamiento.

**Tabla 2.- Validación de instrumento**

#### Validación de instrumentos (guía de entrevista)

Nombres y apellidos del validador	Grado académico	Porcentaje
Jonatan Vega Colquipisco	Magister	95%
Eliseo Segundo Wenzel Miranda	Magister	95%
Angel Fernando La Torre Guzman	Doctor	95%
Total		95%

Fuente: Elaboración propia.

Se uso la técnica de **análisis documental**, el cual se realizó el estudio sistemático y detallado de documentos, como jurisprudencia nacional y supra nacional, artículos u otros escritos relevantes para el trabajo de investigación.

Según Martínez-Corona, J. I., Palacios-Almón, G. E., & Oliva-Garza, D. B. (2023) manifestaron que “la a técnica de análisis documental es un proceso sistemático y objetivo que se utiliza para examinar y comprender documentos de manera detallada. Esta técnica se aplica en diversas disciplinas, como la investigación académica, la gestión de la información y la toma de decisiones.” (p. 19)

**Tabla 3.- Validación de instrumento**

**Ficha de análisis de fuente documental**

<b>Nombres y apellidos del validador</b>	<b>Grado académico</b>	<b>Porcentaje</b>
García Diaz Consuelo Elizabeth	Magister	95%
Total		95%

Fuente: Elaboración propia.

**3.6. Procedimiento**

El trabajo de investigación se caracterizó por un **enfoque cualitativo**, por lo que en el procedimiento metodológico se plasmó el desarrollo de técnicas y herramientas de recolección de datos, ya que estas herramientas implementadas ayudaron a que la información de apoyo recolectada y/o obtenida se relacione con los objetivos planteados y estudio e información sobre el problema. Además de esto, los datos recolectados tienen una secuencia ordenada según las categorías y subcategorías, lo que ha contribuido a la exposición del marco teórico; luego de lo cual una herramienta recolecta los datos, como lo fue la elaboración de una guía de entrevista, en la cual habrá preguntas abiertas y cerradas a ser llenadas por los participantes del estudio los cuales brindaron aportes jurídicos sobre los temas en estudio.

De acuerdo con Hernández R. & Mendoza C. (2017) mencionaron “que los datos recibidos de la acumulación de datos no están estructurados en la investigación cualitativa, por lo que fue necesario darles una estructura.” (p. 2)

En el trabajo tuvimos las siguientes categorías:



**Tabla 4.- Categorías y subcategorías**

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Las consecuencias jurídicas del RAV	Seguridad jurídica
	Publicidad jurídica
Obligaciones del Notario	Función del Notario
	Promover la eficacia del RAV

Fuente: Elaboración propia

### **3.7. Rigor científico**

Según Gonzales L. (2019) expresa que “el rigor preciso se aplica a la capacidad de un investigador para defender con firmeza las conclusiones a las que quiere llegar”. (p. 17)

Debido al rigor científico de la guía de entrevista de 9 preguntas, la revisión se realizó en opinión de tres expertos, quienes tuvieron en cuenta la pertinencia de cada pregunta y su relación con los objetivos de la investigación, dando como conclusión la coherencia y relación con las interrogantes y objetivos con la conclusión de que son adecuados a los objetivos a alcanzar y su adecuada aplicación a los participantes.

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

En la investigación cualitativa, los datos serán recolectados y analizados en forma paralela y/o sincrónica, por lo que, en el proceso de investigación, en el desarrollo de cada etapa, el avance puede requerir un modelo particular. (Hernández-Sampieri R., Fernández-Collado R. & Baptista-Lucio P. 2018)

Por consiguiente, una vez empleado las guías de entrevista a Notarios y abogados se ejecutó un análisis integro y comparativo de la recolección de información obtenida para la elaboración de las conclusiones, asimismo, las recomendaciones.

También aplicamos el método descriptivo, que Atmowardoyo H (2018) manifestó que “se define como un método de investigación utilizado para describir los fenómenos existentes con la mayor precisión posible”, en el trabajo se describieron de manera precisa y objetiva las características del RAV, las consecuencias

jurídicas, las obligaciones del Notario y otros aspectos relevantes relacionados con el tema de estudio.

### **3.9. Aspecticos éticos**

El trabajo de investigación se realizó de acuerdo con los principios de integridad y confidencialidad de la información recolectada durante la entrevista, por lo que será estrictamente confidencial y utilizada únicamente con fines científicos. Se empleo la “guía de elaboración de trabajos conducentes a grados y títulos” de la universidad Cesar Vallejo, el cual fue aprobado bajo resolución de vicerrectorado de investigación N° 062-2023-VI-UCV con fecha 16 de marzo del 2023.

Además, se considerará el valor del respeto y la ética profesional para que los autores sean debidamente citados al estilo de la American Psychological Association (APA), por lo que se debe señalar que recopilar información Cuanto más precisa y veraz sea la información. Por esta razón, concluimos que el estudio no contenía información errónea y que el mal uso de la información recopilada pasó desapercibido.

**IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.** - El siguiente punto se basó en los resultados obtenidos públicamente a través de la guía de entrevista y análisis de documentos, en el cual se ha considerado los objetivos del presente trabajo de investigación.

En razón al **objetivo general**, se buscó Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima, en los cuales se tienen las siguientes preguntas:

- 1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?
- 2.- En su opinión, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?
- 3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

### **Resultados obtenidos de parte de los expertos entrevistados**

Se formuló la **primera pregunta**: ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?, los cuales fueron contestaron por los seis de los ocho entrevistados, el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023), y de igual clase el Dr. Espinosa Ore (2023), Escajadillo (2023), Vargas Machuca Guzmán (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023), quienes compartieron el mismo conocimiento, se establece que el RAV un registro administrativo para facilitar el alquiler de inmuebles y tiene por objeto fomentar la inversión en inmuebles destinados al alquiler. La idea de esta norma es crear un formulario destinado arrendamiento, contrato con opción de compra y de leasing, este tipo de formularios son de libre acceso a la ciudadanía, puesto que es de carácter público.

Asimismo, Vargas Ramos (2023) agrega que este registro potencia el uso de los contratos de arrendamiento crean seguridad jurídica, de igual manera Pays (2023) manifestó que brinda protección al arrendatario frente a desalojos arbitrarios.

Con relación a la **segunda pregunta** del objetivo general: ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?, dos de los ocho entrevistados, el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023), Escajadillo (2023) y Berrospi (2023) coincidieron que la norma en cuestión no otorga seguridad jurídica, puesto que al ser un registro administrativo, este no genera oponibilidad ni protección a quienes se encuentre registrados como arrendatarios; ahora bien el Notario de Lima, el Dr. Espinosa Ore (2023) y Pays (2023), coinciden que el contrato de arrendamiento mediante el uso del RAV hace que sea conocido y reconocido por cualquier persona que adquiera derechos sobre el inmueble arrendado, por lo que se otorga seguridad jurídica a las partes mediante la fe notarial; por otro lado Vargas Machuca Guzmán (2023) y Sánchez (2023) coinciden en que el RAV si genera seguridad jurídica, puesto que los arrendadores se encuentran amparados con la intervención del Estado (Ministerio de Vivienda), Vargas Ramos (2023), manifestó que estandarizar procesos administrativos (RAV) contribuye a la seguridad jurídica.

Con respecto a la **tercera pregunta** del objetivo general: Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales; en esta oportunidad cinco entrevistados de ocho, el Notario de Lima, Dr. Gonzales Loli (2023), de igual clase, Dr. Espinosa Ore (2023), Escajadillo (2023), Vargas

Machuca Guzman (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023) tuvieron la misma concertación y expresan que el uso del RAV (Decreto Legislativo 1177) faculta a los Notarios a tener un registro extraprotocolar, en los cuales se emiten copias certificadas de los formularios, esto por su naturaleza ya es de acceso público; en ese mismo contexto Vargas Ramos (2023), concluye que debería existir una sola publicidad interconectada entre los Notarios y el registro correspondiente; sin embargo Berrospi (2023), manifiesto que no debe generar una publicidad jurídica en sí, ya que al ser un registro administrativo, la publicidad se ve reflejada en el RAV.

### **Respecto al objetivo general:**

Cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

En el presente trabajo, se ha identificado la **fe notarial** como una **categoría emergente**, esta categoría tiene como objetivo analizar el papel y la importancia de la fe notarial en el proceso de registro y en la garantía de la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento.

La fe notarial se refiere a la confianza y credibilidad que se otorga a los actos y documentos notariales, respaldados por la intervención y certificación de un Notario público. En el contexto del RAV, los Notarios desempeñan un papel fundamental al legalizar los formularios, estos estarían bajo el manto de la fe notarial, y podemos decir que cuenta con la seguridad jurídica plateada.

### **Resultados obtenidos de la guía de análisis de fuente documental**

En relación con el objetivo general el cual es de Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima, se tiene como primer documento analizado el de **Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos**, en el cual se reformo la ley del Notariado de Ecuador y faculto al Notario de inscribir contratos de arrendamientos y llevara un archivo numerado y cronológico, esto con similitud en ciertos puntos con el uso del RAV. Como segundo documento, se cuenta con el **EXP. N.O 0016-2002-AIITC**, en donde el Tribunal Constitucional

detalle que el uso de los formularios registrales legalizado por Notario Público producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el Notario presencie; es decir, el objetivo de seguridad jurídica que se persigue en un contrato de arrendamiento (no inscrito en RRPP) se considera constitucionalmente justificado en tanto pretende brindar garantías adecuadas para el pleno desarrollo de los derechos de propiedad a través del registro.

El **objetivo específico 1**, en el cual se planteó analizar y conocer las funciones del notar respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177, en donde se propuso las siguientes preguntas:

4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?

5.- ¿Cómo se asegura el Notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?

6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?

### **Resultados obtenidos de parte de los expertos entrevistados**

Respecto a la **cuarta pregunta**: Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?, por lo cual los ocho entrevistados, el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y de su igual clase el Dr. Espinosa Ore (2023), Vargas Ramos (2023), Vargas Machuca Guzmán (2023), Escajadillo (2023), Pays (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023) concertaron que el Notario tiene que verificar la identidad de las personas que suscriban el RAV y enviar estos formularios para su registro, asimismo deben llevar un registro extraprotocolar de los formularios cuyas firmas haya certificado y tener un orden cronológico en donde figure los intervinientes, fecha y el envío del RAV, emisión de copias certificadas y otros que la ley señala.

En la **quinta pregunta** del objetivo específico 1: Cómo se asegura el Notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa, en este caso, tenemos al Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023), manifiesta se revisa que el formulario este debidamente redactados, firmados y cuenten con los requisitos legales necesarios; bajo lo mismo, el Notario de Lima, el Dr. Espinosa Ore (2023),

se debe validar los datos relevantes que se ingresarán en el RAV, verificar los nombres, números de documento de identidad, direcciones y otros datos importantes para garantizar que sean correctos; cuatro de los ocho entrevistados, Vargas Ramos (2023), Vargas Machuca Guzman (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023), concuerdan que eso es bajo la correcta calificación de los documentos, verificación de la identidad (biométrico), copias literales, entre otros, puesto que el Notario garantiza la legalidad y autenticidad de la información proporcionada al RAV; muy al contrario Escajadillo (2023) y Berrospi (2023), manifestaron que la responsabilidad recae en las partes al momento de solicitar la intervención del Notario.

Se enuncia la **sexta pregunta**: A su entender ¿se debería modificar las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV, por qué? En esta oportunidad tres de los ocho entrevistados, Notarios de Lima, el Dr Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023), y Berrospi (2023) creen que no se debería de modificar sus funciones como Notarios, ya que la promoción de RAV es competencia estrictica mente del Estado (Ministerio de Vivienda); de manera semejante el entrevistado Vargas Machuca Guzmán (2023) también está en contra de la modificación de las funciones pero además añade el tema de lo económico respecto a los servicios que los Notarios ofrecen; al mismo tiempo Escajadillo (2023) manifestó que no sería factible dicha modificación puesto que el fomento del uso del RAV se encuentra implícita en la actividad de asesorar a las partes; sin embargo los entrevistados Vargas Ramos (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023) concuerdan de que si se debería modificar las obligaciones de los Notarios en los parámetros de asesoramiento en el estricto cumplimiento de las normas, también de facultar a los Colegios de Notarios para que se haga el cumplimiento de estas nuevas normativas.

#### **Respecto al objetivo específico 1:**

Funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177
---

En el presente trabajo, se ha identificado el **formulario notarial** como una categoría emergente en el estudio del RAV en Lima. Esta categoría tiene como

objetivo analizar el papel y la relevancia del formulario notarial en el proceso de registro y en la documentación de los contratos de arrendamiento.

El formulario notarial se refiere al documento estándar o modelo utilizado por los Notarios para la redacción y formalización de los contratos de arrendamiento. Este formulario tiene la finalidad de recoger de manera precisa y completa los términos y condiciones del contrato, así como los datos relevantes de las partes involucradas.

### **Resultados obtenidos de la guía de análisis de fuente documental**

En relación como primer documento analizado es el **EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC** en el cual el Tribunal Constitucional manifiesto que en el caso de un formulario protocolizado por un Notario, este está obligado a declarar la fe en el acto suscrito, y requiere que el formulario sea llenado y firmado en presencia de la libre voluntad de las partes; constatar la identidad de los contratantes y conferir fecha cierta al formulario. Como segundo documento es el **DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA**, en donde se detalla la intervención del Notario en el régimen especial del servicio de arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, en donde los Notarios pueden emitir constancias y certificaciones relacionadas con la inscripción de contratos en el RAV, en resumen los Notarios desempeñan un papel fundamental en este proceso, asegurándose de que los formularios de contratos de arrendamientos cumplan con los requisitos legales y sean debidamente inscritos en el RAV.

En tanto en el **objetivo específico 2**, se buscó Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento, por consiguiente, se enuncia las siguientes preguntas:

7.- A su entender ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?

8.- Diga Usted. ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

## **Resultados obtenidos de parte de los expertos entrevistados**

La **séptima pregunta**: A su entender ¿los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?, dos de los ocho entrevistados, los Notarios de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023) consideraron que no era un tema de impulso o no, pero también manifestaron que sería factible que se aumente el uso de la escritura pública en temas de arrendamiento, ya que este otorgaría cierta ventaja al contrario del RAV. Además, Vargas Machuca (2023) y Berrospi (2023) manifestaron que no era necesario modificar las funciones del Notario, puesto que existen otros mecanismos de igual o mayor valor jurídico; por otro lado, tenemos a Vargas Ramos (2023), quien acota que debería existir un consenso notarial en la interpretación y la ejecución del uso del RAV.

Sin embargo, los entrevistados Escajadillo (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023), concuerdan de que, si deben realizar este tipo de impulso, ya que se promueve la seguridad jurídica mediante el asesoramiento notarial a las partes intervinientes.

En la **octava pregunta** del objetivo específico 2: ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?, en esta oportunidad el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) concluye que todos los Notarios deberían tener conexión directa para este registro; pero el Notario de Lima el Dr. Espinosa Ore (2023) y Berrospi (2023), manifestaron que el uso del RAV no debe ser el único ni el exclusivo mecanismo para regular los contratos de arrendamiento; ahora bien tenemos a Vargas Ramos (2023) afirma que debería ser de manera obligatorio puesto que este puede ayudar a simplificar el trámite de arrendamiento y este tipo de registro pueda obtener efectos jurídicos igual a un instrumento publico notarial; muy en contrario, Vargas Machuca Guzmán (2023) está en contra de esta obligatoriedad, puesto que obliga a los intervinientes en incurrir gastos notariales.

A continuación, Escajadillo (2023) manifestó que el uso debe ser facultativo puesto que nada evita que las partes pacten mecanismos más efectivos; para terminar Pays (2023) y Sánchez (2023) manifestaron que al hacerlo obligatorio se busca establecer un registro centralizado y confiable que proporcione la seguridad y publicidad jurídica.



Acerca de la **novena pregunta** del objetivo específico 2: cuál es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso, los entrevistados Notarios de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023), estuvieron de acuerdo en manifestar que se debería de masificar la filiación de notarias en el RAV, puesto que se trata de un servicio público y debería ser de libre acceso; los entrevistados Vargas Machuca Guzmán (2023), Pays (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023), también estuvieron de acuerdo, pero reformularían las normas del RAV, para que esta se pueda ser empleado no tan solo por los Notarios y Juzgados de paz, sino que se tengan oficinas descentralizadas en donde la población no cuente con lo antes mencionado; Escajadillo (2023) también está de acuerdo pero acota que así se facilita el acceso a la información relevante de los contratos de arrendamiento; por otra parte el entrevistado Vargas Ramos (2023) no considera que sea necesario, puesto que los Notarios gozan de facultades ajenas a estas, por lo contrario, esto debería ser responsabilidad del estado.

### **Resultados obtenidos de la guía de análisis de fuente documental**

Como primer documento analizado está el informe técnico **Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú**, esto emitido por INDECOPI, en el cual se recalcó el hecho de la publicidad que ejercen los Notarios y detallan que uso de este tipo de herramientas generan una reducción de la asimetría informativa existente entre el Notario y los consumidores ya que se aumenta la información brindada a los consumidores. Como segundo documento se cuenta con el **Proyecto de Ley N° 982-2021-CR**, en donde se rescata la modificatoria a la Ley del Notariado, en su artículo 142°, atribuciones del Consejo del Notariado, en el cual se buscaría llevar un Índice Único, concentrando y centralizando de los índices individuales de todos los Notarios.

### **DISCUSIÓN**

La sección de discusión del presente trabajo buscará brindar una visión profunda y enriquecedora de los resultados obtenidos, aportando a la comprensión del RAV y sus implicaciones jurídicas y el rol del Notario. Se analizarán las contribuciones

teóricas y prácticas del estudio, así como sus limitaciones, y se ofrecerán perspectivas y recomendaciones para futuras investigaciones en este campo.

**Tabla 5.- Discusión del objetivo general**

Objetivo general	Supuesto general
Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.	Las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la **primera pregunta** para los cuales el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023), y de igual clase el Dr. Espinosa Ore (2023), Escajadillo (2023), Vargas Machuca Guzmán (2023) Vargas Ramos (2023), Pays (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023), los cuales llegaron a la conclusión de que el RAV es registro administrativo para facilitar el alquiler de inmuebles y se crea un formulario destinado arrendamiento, contrato con opción de compra y de leasing.

En referencia a la **segunda pregunta** el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023), Escajadillo (2023) y Berrospi (2023) coincidieron que la norma en cuestión no otorga seguridad jurídica ya que es registro administrativo.

Sin embargo, el Notario de Lima, el Dr. Espinosa Ore (2023), Pays (2023) Machuca Guzmán (2023) y Sánchez (2023) y Vargas Ramos (2023), concluyeron que se otorga seguridad jurídica a las partes mediante la fe notarial y con la intervención del Estado (Ministerio de Vivienda)

Ahora bien, se menciona la **tercera pregunta**, el Notario de Lima, Dr. Gonzales Loli (2023), de igual clase, Dr. Espinosa Ore (2023), Escajadillo (2023), Vargas Machuca Guzman (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023) tuvieron la misma concertación y el RAV faculta a los Notarios a tener un registro extraprotocolar, en los cuales se emiten copias certificadas de los formularios, esto por su naturaleza ya es de acceso público.

Cabe mencionar que Vargas Ramos (2023), agrega que debería existir una sola publicidad interconectada.

No obstante Berrospi (2023), manifiesto que no debe generar una publicidad jurídica en sí, ya que es un registro administrativo.

De los hallazgos de este estudio, los cuales tienen importantes implicaciones para la comprensión y aplicación del RAV, ya que este tipo de registro implica tener un respaldo de la información y documentación relacionada, lo que facilita su consulta y comprobación en el futuro, ya que puede servir como medio de prueba, ya que el formulario al ser certificado por un Notario obtiene fecha cierta, esto va ser valioso en caso de disputas legales o controversias puesto que obtiene la seguridad jurídica, según lo manifestado por el colegiado de Tribunal Constitucional en el **EXP. N.O 0016-2002-AITC**, en donde detallo que el uso de los formularios registrales legalizado por Notario Público producirá fe de la realización del acto jurídico.

También afirmaron la posición de que este tipo de registros administrativos generan una publicidad jurídica, ya que los archivos notariales son de acceso público, y al hacer uso de estos registros se generan archivos extraprotocolares, los cuales que según la ley del notariado es de uso público; así como el **Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos**, en el cual se reformo la ley del Notariado de Ecuador y faculto al Notario de inscribir contratos de arrendamientos y llevara un archivo numerado y cronológico.

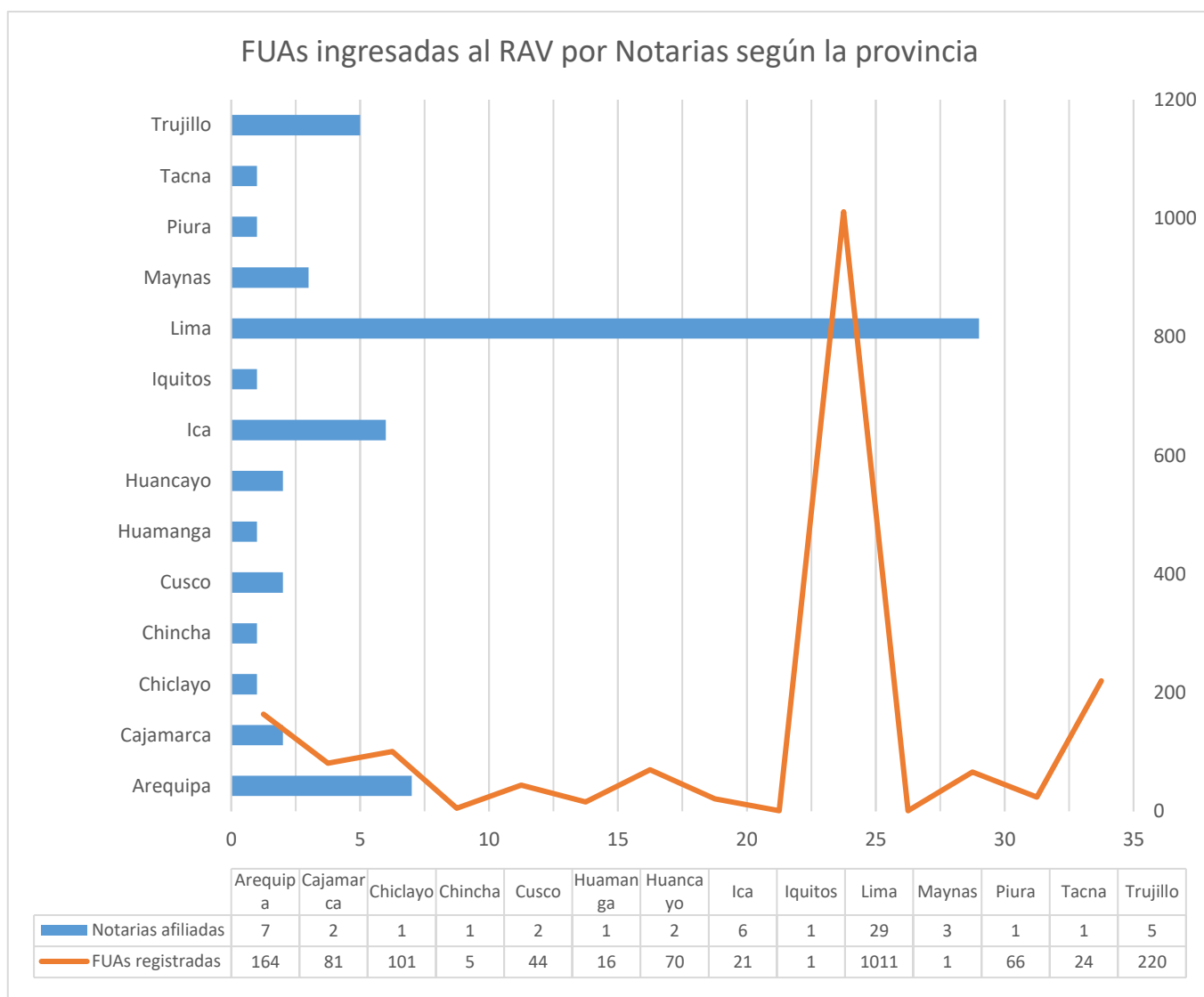
Los hallazgos de este estudio están en línea con los supuestos planteados, la misma que se ha relacionado con el antecedente internacional de Miranda M. (2018) en el cual se estudio acerca de la falta de un registro general de las inscripciones de los contratos de arrendamiento ante un Notario ecuatoriano, y se concluyó lo necesario que es la creación de un registro de arrendamientos para tener una información de caracteres público y así no poner en riesgo los intereses del arrendatario.

Por consecuencia se ha confirmado el **objetivo general** de “las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima”, puesto que se ha tenido en consideración las guías de entrevista y la información recopilada en el ámbito internacional y nacional, en el cual se concluye que la

inscripción en el RAV otorga una mayor validez y legitimidad a los contratos de arrendamiento, ya que proporciona un respaldo legal que facilita el ejercicio de los derechos y la exigencia de las obligaciones estipuladas en el contrato. Esto brinda seguridad a las partes involucradas y promueve la transparencia en las relaciones de los contratos de arrendamiento.

Sin embargo, es importante reconocer que este estudio tiene algunas limitaciones, ya que el uso del RAV es de poco uso por las Notarías de Lima, tan solo se encuentra inscritos hasta el veinticinco (25) de mayo del dos mil veintitrés (2023) tan solo mil once (1011) FUA

**Gráfico 1.- FUAs ingresadas al RAV por Notarias según la provincia**



Fuente: Fondo Mivivienda

En relación con nuestro objetivo específico 1, se detalla la siguiente tabla:

**Tabla 6.-** *Discusión del objetivo específico 1*

<b>Objetivo específico 1</b>	<b>Supuesto específico 1</b>
Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177	Las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la **cuarta pregunta**, el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y de su igual clase el Dr. Espinosa Ore (2023), Vargas Ramos (2023), Vargas Machuca Guzmán (2023), Escajadillo (2023), Pays (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023) concertaron que el Notario tiene que verificar la identidad de las personas que suscriban el RAV, asimismo deben llevar un registro extraprotocolar de los formularios cuyas firmas haya certificado y emisión de copias certificadas.

En la **quinta pregunta**, el Dr. Gonzales Loli (2023), manifiesta que el Notario revisa que el formulario este debidamente redactados y firmados, el Notario de Lima, el Dr. Espinosa Ore (2023), manifestó que se debe validar los datos relevantes que se ingresarán en el RAV, Vargas Ramos (2023), Vargas Machuca Guzman (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023), concuerdan el Notario realiza la correcta calificación de los documentos, puesto que el Notario garantiza la legalidad y autenticidad de la información proporcionada al RAV.

Sin embargo, muy al contrario, Escajadillo (2023) y Berrospi (2023), manifestaron que la responsabilidad recae en las partes al brindar la información.

La **sexta pregunta**, los Notarios de Lima, el Dr Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023), y Berrospi (2023) creen que no se debería de modificar las funciones como Notarios puesto que RAV es competencia estrictica mente del Estado; Vargas Machuca Guzmán (2023) añade el tema de lo económico respecto a los servicios que los Notarios brindan.

Sin embargo, los entrevistados Vargas Ramos (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023) concuerdan de que si se debiese modificar las obligaciones de los Notarios en los parámetros de asesoramiento a las partes que solicitan de dicho servicio.

Ahora bien; Escajadillo (2023) que el fomento del uso del RAV se encuentra implícita en la actividad de asesorar a las partes de parte de los Notarios.

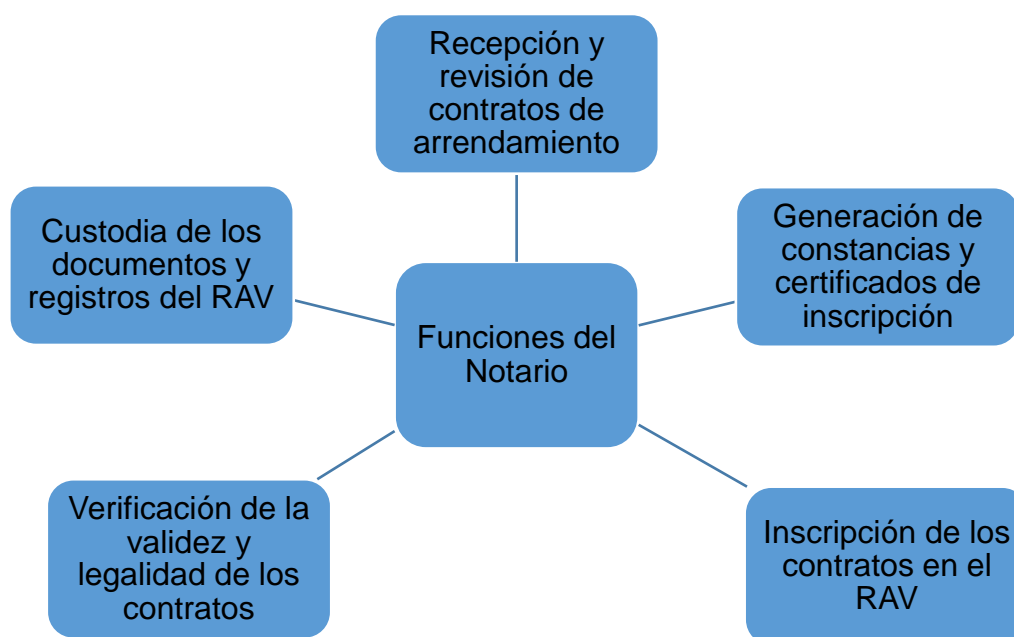
Sobre al **objetivo específico 1**: el cual es el de conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177; en torno a las guías de entrevista de este objetivo específico, en esta oportunidad la mayoría de entrevistados manifestaron que los Notarios tienen la responsabilidad de verificar y validar los contratos de arrendamiento de vivienda antes de su registro en el RAV; así como lo establece el **DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA**, en donde la intervención del Notario en el régimen especial del servicio de arrendamiento, estos pueden emitir constancias y certificaciones relacionadas con la inscripción de contratos en el RAV.

Esto implica revisar que los contratos cumplan con los requisitos legales, contengan la información completa y necesaria, y hayan sido debidamente firmados por las partes involucradas, el cual guarda relación con lo expresado por el colegiado en el **EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC** en el que en el caso de un formulario protocolizado por un Notario, este está obligado a declarar la fe en el acto suscrito, y requiere que el formulario sea llenado y firmado en presencia de la libre voluntad de las partes; constatar la identidad de los contratantes y conferir fecha cierta al formulario

Los hallazgos de este estudio están en línea con los supuestos planteados, la misma que se ha relacionado con el antecedente nacional de Quispe A. (2018) en el cual describe acerca de los resultados del uso del RAV por los Notarios de Puno, ya que el Notario tiene un rol importante en la aplicación del RAV, y se requiere su intervención para la certificación de firmas en los formularios, expedición de copia certificada de los formularios, certificación de firmas ante la prórroga del contrato y remisión de copia certificada de los formularios al RAV, además, es responsable de enviar el FUA al RAV.

En base a esto se ha confirmado el **primer objetivo específico**, ya que los resultados destacan el papel esencial de los Notarios en la formalización de los contratos de arrendamiento para vivienda. Al registrar y verificar los contratos en el RAV, los Notarios garantizan que los acuerdos cumplan con los requisitos legales y contribuyan a la transparencia y seguridad jurídica.

**Gráfico 2.- Funciones Notariales respecto al Decreto Legislativo N° 1177**



Fuente: Elaboración propia.

En relación con nuestro objetivo específico 2, se detalla la siguiente tabla:

**Tabla 7.- Discusión del objetivo específico 2**

<b>Objetivo específico 2</b>	<b>Supuesto específico 2</b>
Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.	Los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

Fuente: Elaboración propia.

La **séptima pregunta**, los Notarios de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023) consideraron que se aumente el uso de la escritura pública en temas de arrendamiento; Vargas Machuca (2023) y Berrospi (2023) manifestaron

que existen otros mecanismos de igual o mayor valor jurídico; Vargas Ramos (2023), quien acota que debería existir una adecuada ejecución del uso del RAV.

Sin embargo, los entrevistados Escajadillo (2023), Pays (2023) y Sánchez (2023), concuerdan de que, si deben realizar este tipo de impulso del uso del RAV, ya que se promueve la seguridad jurídica.

En la **octava pregunta**, el Notario de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) concluye que todos los Notarios deberían tener conexión directa para este registro; el Notario de Lima el Dr. Espinosa Ore (2023) y Berrospi (2023), manifestaron que el uso del RAV no debe ser el único ni el exclusivo mecanismo para regular los contratos de arrendamiento; Vargas Ramos (2023) afirma que debería ser de manera obligatorio puesto que este puede ayudar a simplificar el trámite de arrendamiento; Escajadillo (2023) manifestó que el uso del RAV debe ser facultativo puesto que existen otros mecanismos; Pays (2023) y Sánchez (2023) manifestaron que al hacerlo obligatorio se busca establecer un registro centralizado.

Sin embargo, Vargas Machuca Guzmán (2023) está en contra de esta obligatoriedad, puesto que obliga a los intervinientes en incurrir gastos notariales.

La **novena pregunta**, Notarios de Lima, el Dr. Gonzales Loli (2023) y el Dr. Espinosa Ore (2023), manifestaron que se debería de masificar la filiación de notarias en el RAV, puesto que se trata de un servicio público; Vargas Machuca Guzmán (2023), Pays (2023), Sánchez (2023) y Berrospi (2023), reformularían las normas del RAV, para que esta se pueda ser empleado no tan solo por los Notarios, sino que se tengan oficinas descentralizadas; Escajadillo (2023) acota que así se facilita el acceso a la información relevante de los contratos de arrendamiento.

Sin embargo, Vargas Ramos (2023) manifestó que los Notarios gozan de facultades ajenas a estas, por lo contrario, esto debería ser responsabilidad del estado.

En lo que concierne al segundo objetivo específico, el cual fue de Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento, tenemos que, en las guías de entrevista, una gran parte de los entrevistaron coincidieron de que no es facultad de los Notarios el de promover el uso de este



registro, sino del mismo Estado y también estaría dentro de la libertad del usuario final del sí acceder o no al uso del RAV.

Desde mi perspectiva estoy parcialmente de acuerdo con lo manifestado por los entrevistados en el extremo referido a modificar las funciones del Notario respecto a la promoción y uso del RAV, puesto que la misma norma faculta a estos al uso, y por consiguiente debería de haber un consenso notarial en la interpretación y la ejecución del RAV, esto bajo la aplicación de lo planteado en el artículo de **Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú - INDECOPI**, ya que el uso de publicidad respecto a los Notarios generan una reducción de la asimetría informativa existente, ya que se aumenta la información brindada a los consumidores. Ahora bien, también he de manifestar que este tipo de información puede ser brindada por los Colegios de Notarios, así como lo planteo en su momento el **Proyecto de Ley N° 982-2021-CR**, en donde se rescata la modificatoria de las atribuciones de los Colegios de Notarios y se crearía un Consejo del Notariado, en el cual se buscaría llevar un Índice Único, concentrando y centralizando de los índices individuales de todos los Notarios.

Los resultados fueron corroborados por Gutierrez (2021) en su artículo, manifiesta que uno de los principios que regulan la actividad notarial es el de rogación, en donde los interesados pueden optar por los servicios profesionales de un Notario público el cual debe estar preparado para responder a las necesidades sociales que se manifiesten, optimizando los recursos y herramientas disponibles, esto para garantizar la seguridad jurídica; asimismo Quispe (2018) el cual sugirió que a fin de tener un manejo uniforme del lenguaje y orientación de los usuarios, se integre a todos los Notarios a trabajar con el RAV, lo cual sería tarea de la Junta de Notarios y el Estado.

En cuanto se ha confirmado el **segundo objetivo específico**, ya que el mismo Decreto Legislativo N° 177 faculta a los Notarios al uso, y por consiguiente debería de haber un consenso notarial en la interpretación y la ejecución del RAV, cabe mencionar que los Notarios apoyan a la formalización y el desarrollo en el ámbito nacional. El RAV al ser un servicio que brinda el Estado, se conceptualiza como público, o sea por consiguiente deberían estar todas las Notarías afiliadas al RAV.

## **V. CONCLUSIONES**

**PRIMERA.** – Como resultado de este trabajo de investigación se tuvo que las consecuencias jurídicas producto del uso del RAV por parte de los Notarios de Lima brinda seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento, esto en base de que los formularios gozan de la fe pública notarial; también que la inscripción en el registro genera publicidad jurídica, puesto que promueve la transparencia de los contratos de arrendamiento al estar publicados en el sistema del Fondo MiVivienda y al crearse un registro extraprotocolar en el archivo notarial.

**SEGUNDA.** – El Notario según el reglamento del DL 1177 se interpuso las obligaciones del Notario, en donde este tiene que crear un registro exprotocolar para archivar las actas notariales que se realiza al momento de suscribir los formularios de contratos de arrendamiento, también tiene la obligación de validar los documentos que le brindan las partes.

**TERCERA.** – Para concluir, los Notarios al interactuar directamente con las partes interesadas, tienen la oportunidad de informar que los contratos de arrendamiento pueden ser registrados en el RAV, manifestándole sobre su existencia, beneficios y procedimientos para inscribir estos contratos. Esto puede ayudar a generar conciencia sobre la importancia de formalizar los contratos y disipar ciertas dudas producto del desconocimiento de este registro.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERA.** – A los Colegio de Notarios, respecto al uso del RAV, debería haber una capacitación a los Notarios inscritos en dicho registro, esto para simplificar los procesos, establecer mecanismos de supervisión, fomentar la coordinación interinstitucional y realizar un monitoreo constante. Este tipo de acciones contribuirán a fortalecer la seguridad y la publicidad jurídica de los contratos de arrendamiento en Lima y mejorar la eficacia del RAV.

**SEGUNDA.** – Al Tribunal de Honor de los Colegios de Notarios, que hagan una revisión de los servicios que ofrecen los Notarios respecto al RAV, ya que es fundamental que cumplan con rigurosidad sus obligaciones de certificación, inscripción y asimismo, también tienen la obligación de conservar la documentación relacionada con los contratos de arrendamiento, lo que permite tener un registro completo y confiable de las transacciones, esta custodia de los documentos respalda la transparencia y la protección de los derechos de las partes.

**TERCERA.** – Al presidente del Congreso de la República, que disponga aprobación del Proyecto de Ley N° 982-2021-CR, de publicar en los portales institucionales de los Colegios de Notarios la información especializada como el Índice Único de Archivos de las Notarías; y así se fomentara la labor de los Notarios y difusión del RAV, ya que esto es esencial para promover la formalización de los contratos de arrendamiento y garantizar la seguridad jurídica de las partes involucradas, esto mediante la información clara y precisa.

## REFERENCIAS

Álvarez-Risco, A. (2020). Justificación de la Investigación, 1-3

<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/10821>

Atmowardoyo, H. (2018). Research methods in TEFL studies: Descriptive research, case study, error analysis, and R & D. *Journal of Language Teaching and Research*, 9(1), 197-204.

<https://academypublication.com/issues2/jltr/vol09/01/jltr0901.pdf#page=199>

Baque, S. J. L., & Márquez, J. J. A. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva ya la seguridad jurídica. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 4(11), 41-66.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381>

Bastante G. V. (2023). LIBROS. A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO y Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ. DEL REY BARBA, Sebastián/ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel (dir):«Tratado de Derecho inmobiliario registral», por Víctor Bastante Granell. ANUARIO DE DERECHO CIVIL, 243-249.

[https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2023-10024300249](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2023-10024300249)

Bedoya, V. H. F. (2020). Tipos de justificación en la investigación científica. *Espíritu emprendedor TES*, 4(3), 65-76.

<http://espirituemprededortes.com/index.php/revista/article/view/207>

Bernal-Ordóñez, M. P., & Pozo-Cabrera, E. (2021). Vulneración a la seguridad jurídica como derecho constitucional en actos notariales realizados vía telemática. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento de la investigación y publicación en Ciencias Administrativas, Económicas y Contables)*. ISSN: 2588-090X. *Polo de Capacitación, Investigación y Publicación (POCAIP)*, 6(4), 49-68.

<https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/467>

Burga, J. Z. F. (2020). La política sobre arrendamiento urbano en el Perú

contemporáneo. *Revista de Sociología*, (31), 81-110.

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociologia/article/view/19277/16114>

Cajusol N. (2018) Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento

[https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)

Carpio F. J. (2018) Deficiencias normativas en el Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, 112-114

<http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12423/1577>

Delgado A. (2018) El desahucio en arrendamiento como facultad del Notario y el debido proceso

[https://rraae.cedia.edu.ec/Record/UNIANDES\\_e4945cfb7f93959ee07186ce080dc436](https://rraae.cedia.edu.ec/Record/UNIANDES_e4945cfb7f93959ee07186ce080dc436)

Deroncele A. (2022). Competencia epistémica: Rutas para investigar.

*Revista Universidad y Sociedad*, 14(1), 102-118

[http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202022000100102&script=sci\\_arttext&tlng=en](http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202022000100102&script=sci_arttext&tlng=en)

Diestro E. (2019) El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil

<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6103>

Erliyani, R. (2020). The degradation of Notarial deed in the aspect of Law on evidence. *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 14(9), 734-745.

[https://www.ijicc.net/images/Vol\\_14/Iss\\_9/14912\\_Erliyani\\_2020\\_E1\\_R1.pdf](https://www.ijicc.net/images/Vol_14/Iss_9/14912_Erliyani_2020_E1_R1.pdf)

Garcia-Teruel, R. M. (2020). Legal challenges and opportunities of blockchain

technology in the real estate sector. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*.

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPEL-07-2019-0039/full/html>

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

<https://lpderecho.pe/simple-desalojo-lanzamiento-anticipado-titulo-ejecutivo-notarial/>

Gonzales, L. (2019). ¿Puede la investigación jurídica considerarse científicamente válida? *Ciencia Jurídica*, 8 (15), 37-58.

<http://www.cienciajuridica.ugto.mx/index.php/CJ/article/view/297/262>

Gutiérrez C., W. (2021). The notary of public faith and the strengthening of the notarial career. *Revista Jurídica Derecho*, 10(14), 116-132.

[http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2413-28102021000100007&script=sci\\_abstract&tlng=en](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?pid=S2413-28102021000100007&script=sci_abstract&tlng=en)

Hernández, R., Méndez, S., Mendoza, C., & Cuevas, A. (2017). Fundamentos de investigación. *México: McGrawHill Education*.

[https://www.itescam.edu.mx/principal/docentes/formatos/5208\\_144.docx](https://www.itescam.edu.mx/principal/docentes/formatos/5208_144.docx)

Hernández-Sampieri, R., Fernández-Collado, R., & Baptista-Lucio, P. (2017). Selección de la muestra.

[http://metabase.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/123456789/2776/506\\_6.pdf](http://metabase.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/123456789/2776/506_6.pdf)

Hernán-García, M., Lineros-González, C., & Ruiz-Azarola, A. (2022). Cómo adaptar una investigación cualitativa a contextos de confinamiento. *Gaceta sanitaria*, 35, 298-301.

<https://www.scielosp.org/article/gs/2021.v35n3/298-301/es/>

Huallparimachi G. (2021) La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de lima sur – 2020

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1284>

Kumar, R., Sachan, A., & Mukherjee, A. (2017). Qualitative approach to determine user experience of e-government services. *Computers in Human Behavior*, 71, 299-306.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0747563217300961>

INEI, I. (2017). Censo Nacional de Mercados de Abastos 2016. *Lima-PERÚ: INEI*.  
Obtenido de:

[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1448/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1448/libro.pdf).

Johnson, J. L., Adkins, D., & Chauvin, S. (2020). A review of the quality indicators of rigor in qualitative research. *American journal of pharmaceutical education*, 84(1).

<https://www.ajpe.org/content/84/1/7120.abstract>

Maldonado L. (2018) El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda

<https://repositorio.umsa.bo/handle/123456789/20538>

Marsh, A., & Gibb, K. (2019). The private rented sector in the UK. *Glasgow: UK Collaborative Centre for Housing Evidence*.

<https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1401/cache0719f.pdf>

Martínez-Corona, J. I., Palacios-Almón, G. E., & Oliva-Garza, D. B. (2023). GUÍA PARA LA REVISIÓN Y EL ANÁLISIS DOCUMENTAL: PROPUESTA DESDE EL ENFOQUE INVESTIGATIVO. *Ra Ximhai*, 19(1).

[https://www.researchgate.net/profile/Jose-Isaias-Martinez-Corona-2/publication/369385707\\_Guia\\_para\\_la\\_Revision\\_y\\_el\\_Analisis\\_Documental\\_Propuesta\\_desde\\_el\\_Enfoque\\_Investigativo/links/6419d1a866f8522c38c211b7/Guia-para-la-Revision-y-el-Analisis-Documental-Propuesta-desde-el-Enfoque-Investigativo.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Jose-Isaias-Martinez-Corona-2/publication/369385707_Guia_para_la_Revision_y_el_Analisis_Documental_Propuesta_desde_el_Enfoque_Investigativo/links/6419d1a866f8522c38c211b7/Guia-para-la-Revision-y-el-Analisis-Documental-Propuesta-desde-el-Enfoque-Investigativo.pdf)

Mendoza, S. H., & Avila, D. D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de

datos. *Boletín Científico de las Ciencias Económico Administrativas del ICEA*, 9(17), 51-53.

<https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icea/article/view/6019>

Miranda M. (2018) El Notario y las inscripciones de los contratos de arrendamiento

<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/8105>

Murdoch, W. J., Singh, C., Kumbier, K., Abbasi-Asl, R., & Yu, B. (2019). Definitions, methods, and applications in interpretable machine learning. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 116(44), 22071-22080.

<https://www.pnas.org/doi/epdf/10.1073/pnas.1900654116>

Ntsoane, L. S. (2018). The registration of special notarial bonds under the security by means of movable property act and the publicity principle: lessons from developments in Belgium. *Potchefstroom Electronic Law Journal/Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 21(1).

<https://www.ajol.info/index.php/pelj/article/view/165919>

Quispe A. (2018) Aplicación del registro administrativo de arrendamiento para vivienda R.A.V. por los Notarios del departamento de Puno – 2016

<https://1library.co/document/z124orvy-aplicacion-registro-administrativo-arrendamiento-vivienda-Notarios-departamento-puno.html>

Ochoa, J., & Yunkor, Y. (2019). El estudio descriptivo en la investigación científica. *Acta jurídica peruana*, 2(2).

<http://201.234.119.250/index.php/ajp/article/view/224>

Romero G., A. (2018). Plan de negocio y análisis de viabilidad: alquiler de mobiliario doméstico y de oficina en el marco de la economía circular.

<https://oa.upm.es/53882/>

Santiago, F. (2017). Implementation of the role of notary through capital market in the ERA of ASEAN economic community. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET)*, 8(8), 1054-1059.



[https://www.researchgate.net/profile/Faisal-Santiago-2/publication/319663298\\_Implementation\\_of\\_the\\_role\\_of\\_notary\\_through\\_capital\\_market\\_in\\_the\\_ERA\\_of\\_asean\\_economic\\_community/links/5c23230692851c22a3463e8c/Implementation-of-the-role-of-notary-through-capital-market-in-the-ERA-of-asean-economic-community.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Faisal-Santiago-2/publication/319663298_Implementation_of_the_role_of_notary_through_capital_market_in_the_ERA_of_asean_economic_community/links/5c23230692851c22a3463e8c/Implementation-of-the-role-of-notary-through-capital-market-in-the-ERA-of-asean-economic-community.pdf)

Sarasti, P. A. (2023). Servicio público notarial y seguridad jurídica en la contratación por medios telemáticos en Ecuador. *Polo del Conocimiento*, 8(6), 719-731.

<https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/5708/14195#>

Stephanus, A., & Pakpahan, K. (2021) LEGAL ANALYSIS OF EXEMPTION OF NOTARY OBLIGATION TO MAINTAIN CONFIDENTIALITY OF DEED AGAINST SUSPICIOUS FINANCIAL TRANSACTIONS. 94-95

<https://seajbel.com/wp-content/uploads/2021/12/SEAJBEL24.ISU-6-936.pdf>

Toaquiza B. (2017) Ineficacia de la aplicación del artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial en el proceso de sustanciación del trámite del Desahucio en Materia de Inquilinato

<http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/9887>

Vásquez J. (2018) La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante Notario y sus incidencias

<http://201.159.223.180/handle/3317/10959>

Wang, C., Jia, W., & Chen, Y. (2022). Housing rental scheme based on redactable blockchain. *Wireless Communications and Mobile Computing*, 2022.

<https://www.hindawi.com/journals/wcmc/2022/1137130/>

## ANEXOS

### ANEXO 1: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

- José Carlos Flores Laynes

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA: Escuela Profesional de Derecho

ÁMBITO TEMÁTICO: Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022

<b>TÍTULO</b>	
<b>Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022</b>	
<b>PROBLEMAS</b>	
<b>Problema General</b>	¿Cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?
<b>Problema Específico 1</b>	¿Cuáles son las obligaciones del Notario en la aplicación de la RAV?
<b>Problema Específico 2</b>	¿Qué funciones pueden realizar los Notarios de Lima para fomentar el uso del RAV?
<b>OBJETIVOS</b>	
<b>Objetivo General</b>	Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

<b>Objetivo Específico 1</b>	Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177
<b>Objetivo Específico 2</b>	Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.
<b>SUPUESTOS</b>	
<b>Supuesto General</b>	Las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.
<b>Supuesto Específico 1</b>	Las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177
<b>Supuesto Específico 2</b>	Los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento
<b>Categorización</b>	<p><b>Categoría 1: Las consecuencias jurídicas del RAV</b></p> <p>Subcategoría 1: Seguridad jurídica Subcategoría 1: Publicidad jurídica</p> <p><b>Categoría 2: Obligaciones del Notario</b></p> <p>Subcategoría 1: Función Notarial Subcategoría 1: Promover la eficacia del RAV</p>
<b>METODOLOGÍA</b>	

<p><b>Tipos, diseño y nivel de investigación</b></p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo  <b>Tipo:</b> Básica  <b>Diseño:</b> Teoría fundamentada  <b>Nivel:</b> Descriptivo</p>
<p><b>Muestreo</b></p>	<p><b>Escenario de estudio:</b> Notarias de Lima  <b>Participantes:</b> 2 Notarios y 6 abogados</p>
<p><b>Técnica e instrumento de recolección de datos</b></p>	<p><b>Técnicas:</b> Entrevista y análisis de documentos.  <b>Instrumentos:</b> Guía de entrevista</p>
<p><b>Método de análisis de datos</b></p>	<p>Análisis de contenido</p>

### Anexo 1.1. Matriz de triangulación de datos de entrevista

Problema General	Guía de entrevista P1 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Guía de entrevista P2 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Guía de entrevista P3 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Categorías Descubiertas	Categorías Emergentes	Semejanzas	Diferencias	Conclusión Aproximada
¿Cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?	Se establece que el RAV un registro administrativo para facilitar el alquiler de inmuebles y tiene por objeto fomentar la inversión en inmuebles destinados al alquiler. La idea de esta norma es crear un formulario destinado arrendamiento, contrato con opción de compra y de leasing, este tipo de formularios son de libre	Que el contrato de arrendamiento mediante el uso del RAV otorga seguridad jurídica a las partes mediante la fe notarial; y se encuentran amparados con la intervención del Estado.	Faculta a los Notarios a tener un registro extraprotocolar, en los cuales se emiten copias certificadas de los formularios, esto por su naturaleza ya es de acceso público.	Seguridad Jurídica  Publicidad  Jurídica	Fe Notarial	Contrato de arrendamiento  Acceso publico	Intervención del estado	La inscripción de contratos de arrendamiento en el RAV por parte de los Notarios de Lima genera consecuencias jurídicas significativas, como la seguridad jurídica, ya que el RAV es prueba fehaciente de la existencia del contrato, ey al ser registrado genera la publicidad jurídica.

	acceso a la ciudadanía, puesto que es de carácter público.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Anexo 1.2. Matriz de triangulación de datos de entrevista

<b>Problema Especifico 1</b>	<b>Guía de entrevista P4 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)</b>	<b>Guía de entrevista P5 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)</b>	<b>Guía de entrevista P6 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)</b>	<b>Categorías Descubiertas</b>	<b>Categorías Emergentes</b>	<b>Semejanzas</b>	<b>Diferencias</b>	<b>Conclusión Aproximada</b>
¿Cuáles son las obligaciones del Notario en la aplicación de la RAV?	El Notario tiene que verificar la identidad de las personas que suscriban el RAV y enviar estos formularios para su registro, asimismo deben llevar un registro extraprotocolar de los formularios cuyas firmas haya certificado y tener un orden cronológico.	La correcta calificación de los documentos, verificación de la identidad (biométrico), copias literales, entre otros, puesto que el Notario garantiza la legalidad y autenticidad de la información proporcionada al RAV	Concuerdan de que si se debería modificar las obligaciones de los Notarios en los parámetros de asesoramiento en el estricto cumplimiento de las normas, también de facultar a los Colegios de Notarios para que se haga el cumplimiento de	Obligaciones del Notario  Registro extraprotocolar	Formulario Notarial	Legalización de firma  Verificación de documentación	Asesoramiento	Las obligaciones del Notario en la aplicación del RAV son cruciales para asegurar la legalidad, transparencia y seguridad en los contratos de arrendamiento. Su papel como certificador, registrador, asesor y promotor del uso del RAV.

			estas nuevas normativas.					
--	--	--	--------------------------	--	--	--	--	--

### Anexo 1.3. Matriz de triangulación de datos de entrevista

Problema Especifico 2	Guía de entrevista P7 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Guía de entrevista P8 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Guía de entrevista P9 Escajadillo, Gonzales, Vargas, Vargas M, Pays, Espinosa, Berrospi, Sanchez (2023)	Categorías Descubiertas	Categorías Emergentes	Semejanzas	Diferencias	Conclusión Aproximada
¿Qué funciones pueden realizar los Notarios de Lima para fomentar el uso del RAV?	Consideraron que no era un tema de impulso o no, pero también manifestaron que sería factible que se aumente el uso de la escritura pública en temas de arrendamiento, ya que este otorgaría cierta ventaja al contrario del RAV.	Debería ser de manera obligatorio puesto que este puede ayudar a simplificar el trámite de arrendamiento y este tipo de registro pueda obtener efectos jurídicos igual a un instrumento publico notarial.	Manifestar que se debería de masificar la filiación de notarias en el RAV, puesto que se trata de un servicio público y debería ser de libre acceso.	Promoción del uso del RAV Filiación de notarias en el RAV	Servicio publico	Simplificación del tramite Servicio publico Libre acceso	Efectos jurídicos	Los Notarios de Lima tienen la capacidad de fomentar el uso del RAV a través de funciones como la información, el asesoramiento, la difusión y la colaboración.

## ANEXO 2: GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022”

**Entrevistado/a:**

**Cargo/profesión/grado académico:**

**Institución:**

### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

.....

.....

.....

2.- **En su opinión**, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

.....

.....

.....

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

.....

.....

.....

### Objetivo específico 1

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177



**4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?**

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

**5.- ¿Cómo se asegura el Notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?**

.....  
.....

**6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?**

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

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

**7.- A su entender ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?**

.....  
.....

**8.- Diga Usted. ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?**

.....  
.....

**9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.**

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

**FIRMA Y SELLO**

Lima,..... de..... 2023.

## ANEXO 3: CONSENTIMIENTO INFORMADO

### Consentimiento Informado del Apoderado\*\*

Título de la investigación: .....

Investigador (a) (es): .....

#### **Propósito del estudio**

Estamos invitando a su hijo (a) a participar en la investigación titulada ".....", cuyo objetivo es .....

Esta investigación es desarrollada por estudiantes (colocar: pre o posgrado), de la carrera profesional ..... o programa ....., de la Universidad César Vallejo del campus ....., aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución .....



Describir el impacto del problema de la investigación.

#### **Procedimiento**

Si usted acepta que su hijo participe y su hijo decide participar en esta investigación (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerá datos personales y algunas preguntas sobre la investigación: ".....".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de ..... minutos y se realizará en el ambiente de ..... de la institución .....

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

\*\* Obligatorio hasta menores de 18 años, consentimiento informado cuando es firmado por el padre o madre. Si fuese otro tipo de apoderado sería consentimiento por sustitución.

**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

**Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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



**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador (a) (es) (Apellidos y Nombres) ..... email: .....  
y Docente asesor (Apellidos y Nombres) ..... email: .....

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: .....

Fecha y hora: .....

## ANEXO 4: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(es) de Instrumento: Flores Laynes, José Carlos

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI
.-

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

Lima, 12 de mayo del 2023.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No 09940210 Telf: 992303480

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. La Torre Guerrero Angel Teruvia  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Grados Académicos del experto: Doctor  
 1.4. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.  
 1.5. Autor(A) de Instrumento: Flores Laynes, José Carlos

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con Los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN**

95%
-----

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf: 09961864

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vega Polguera, Jovita  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Grados Académicos del experto: Magister  
 1.4. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista  
 1.5. Autor(A) de Instrumento: Flores Laynes, José Carlos.

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

51
91

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

**75 %**

Lima, 01 de mayo del 2023

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf.: 43611140

## ANEXO 5: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**Objetivo General:** Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Fuente Documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos</p> <p><a href="https://www.emov.gob.ec/sites/default/files/transparencia_2018/a2.4.pdf">https://www.emov.gob.ec/sites/default/files/transparencia_2018/a2.4.pdf</a></p>	<p>Código Orgánico General De Procesos de la Republica de Ecuador del 2015</p>	<p>El Código Orgánico General de Procesos de Ecuador, en su Disposición Quinta del Artículo 36, establece que los Notarios tienen la atribución exclusiva de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, entonces sí se les otorga la facultad de realizar dicha inscripción.</p> <p>En ese caso, cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico para dichos contratos de arrendamiento. Sin embargo, es importante destacar que la inscripción de los contratos de arrendamiento ante el Notario no implica necesariamente que sean registrados en el Registro Oficial, sino que se trata de una inscripción interna en la notaría para llevar un control de los contratos realizados.</p>	<p>Los Notarios tienen la atribución exclusiva de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general. Cada notaría debe llevar un archivo numerado y cronológico para dichos contratos de arrendamiento, lo cual constituye una inscripción interna en la notaría para el control de los contratos realizados.</p>
<p>EXP. N.O 0016-2002-AIITC</p>	<p>Resolución del Tribunal</p>	<p>El caso se refería a la impugnación de una ley que</p>	<p>La ley que permite el uso de un formulario</p>



<p><a href="https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf">https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf</a></p>	<p>Constitucional del 2002</p>	<p>permitía el uso de un formulario registral legalizado por un Notario público en lugar de una escritura pública para el registro de bienes inmuebles. El Colegio de Notarios de Junín impugnó la ley alegando que violaba el principio de seguridad jurídica.</p> <p>El Tribunal Constitucional confirmó la ley al considerar que no vulneraba el principio de seguridad jurídica. El Tribunal razonó que el uso del formulario registral no socavaba la seguridad de los derechos de propiedad, ya que el formulario seguía estando sujeto a los mismos requisitos legales que una escritura pública. El Tribunal también consideró que la ley era necesaria para promover la eficiencia en el proceso de registro.</p> <p>La decisión en EXP. N.O 0016-2002-AIITC es importante porque aclara el alcance del principio de seguridad jurídica en Perú. La decisión del Tribunal deja claro que el principio de seguridad jurídica no impide al gobierno promulgar leyes</p>	<p>registral legalizado por un Notario Público en lugar de una escritura pública para el registro de la propiedad inmobiliaria no viola el principio de seguridad jurídica.</p>
--	--------------------------------	--	---

		que promuevan la eficiencia, incluso si dichas leyes no se adhieren estrictamente a las formalidades legales tradicionales.	
--	--	---	--

**Objetivo específico 1:** Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

<b>Fuente Documental</b>	<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	<b>Análisis del contenido</b>	<b>Conclusión</b>
DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA  <a href="https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legislativo-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/">https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legislativo-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/</a>	Poder Ejecutivo de la Republica del Perú, del año 2015	<p>El decreto aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, que establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles para vivienda.</p> <p>El decreto define al arrendamiento de inmuebles para vivienda como el contrato que regula el uso, con o sin opción de compra, de inmuebles que reúnan las características y satisfagan las necesidades señaladas en el Decreto Legislativo. El decreto también establece los siguientes principios para el arrendamiento de inmuebles para vivienda:</p>	<p>Los Notarios son funcionarios públicos autorizados para desempeñar diversas funciones jurídicas, entre ellas las siguientes:</p> <p>Autenticar documentos: Los Notarios pueden autenticar documentos certificando que las firmas de los documentos son auténticas y que el contenido de los documentos es exacto.</p> <p>Registro de la propiedad: Los Notarios pueden inscribir una propiedad en el registro público. Esto</p>

		<p>Libertad de contratación: Las partes son libres de pactar los términos y condiciones del arrendamiento, dentro de los límites establecidos por la ley.</p> <p>Seguridad jurídica: El contrato de arrendamiento debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad Predial para que sea oponible a terceros.</p> <p>Seguridad en la tenencia: El arrendatario tiene derecho a disfrutar de la vivienda arrendada durante la vigencia del contrato, salvo justa causa de resolución.</p> <p>Equidad: Los términos y condiciones del contrato de arrendamiento deben ser justos y equitativos, teniendo en cuenta las condiciones económicas y sociales de las partes.</p>	<p>otorga al propietario un título legal sobre la propiedad.</p> <p>Redactar contratos: Los Notarios pueden redactar contratos, como arrendamientos, contratos de compraventa y testamentos.</p> <p>Asesoramiento jurídico: Los Notarios pueden asesorar jurídicamente a sus clientes.</p>
<p>EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC</p> <p><a href="https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/930791A36B0D70D9052586DC00002561/\$FILE/0001-2003-AI.pdf">https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/930791A36B0D70D9052586DC00002561/\$FILE/0001-2003-AI.pdf</a></p>	<p>Resolución del Tribunal Constitucional del 2003</p>	<p>La decisión del Tribunal permitió el uso de un formulario registral legalizado por un Notario público en lugar de una escritura pública para el registro de bienes inmuebles. Un formulario registral es un documento más sencillo que preparan las partes de la transacción</p>	<p>Los Notarios siguen estando obligados a desempeñar una serie de funciones importantes, como la autenticación de documentos y el asesoramiento jurídico. Sin embargo, la decisión ha reducido el papel de</p>

		<p>y que luego legaliza un Notario público. El formulario registral no necesita ser atestiguado por dos personas.</p> <p>La decisión del Tribunal facilitó y abarató el registro de la propiedad inmobiliaria en Perú. Sin embargo, la decisión también tuvo el efecto de reducir el papel de los Notarios en el proceso de registro. Los Notarios ya no están obligados a preparar escrituras públicas para el registro de bienes inmuebles. En su lugar, simplemente deben legalizar los formularios registrales.</p>	<p>los Notarios en el registro de la propiedad inmobiliaria.</p>
--	--	---	--

**Objetivo específico 2:** Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

<b>Fuente Documental</b>	<b>Contenido de la fuente a analizar</b>	<b>Análisis del contenido</b>	<b>Conclusión</b>
<p>Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú</p> <p><a href="https://www.indecopi.gob.pe/documentos/20182/143803/ABOG_001_2014_ST_CLC.pdf">https://www.indecopi.gob.pe/documentos/20182/143803/ABOG_001_2014_ST_CLC.pdf</a></p>	<p>INDECOPI el año 2014</p>	<p>El INDECOPI ha tomado una serie de medidas para abordar estas preocupaciones. En 2014, el INDECOPI publicó una serie de directrices para los Notarios, que establecen una serie de principios que los Notarios deben seguir</p>	<p>a Ley del Notariado permite ciertas formas de publicidad informativa, siempre y cuando se realice de manera objetiva y veraz. Los Notarios pueden difundir información sobre su</p>

		<p>para promover la competencia en el mercado. El INDECOPI también ha llevado a cabo una serie de investigaciones sobre presuntas prácticas anticompetitivas en el mercado.</p> <p>Como resultado de los esfuerzos del INDECOPI, el mercado de servicios notariales en Perú se ha vuelto más competitivo. El número de Notarios ha aumentado y los precios han bajado. Los consumidores tienen ahora más opciones cuando se trata de servicios notariales.</p> <p>El trabajo de INDECOPI en el mercado de servicios notariales es un ejemplo de cómo la ley de competencia puede ser utilizada para promover la competencia y beneficiar a los consumidores.</p> <p>Los Notarios no deben participar en prácticas anticompetitivas, como la fijación de precios o el reparto de mercados.</p> <p>Los Notarios deben ser transparentes sobre sus precios y servicios.</p>	<p>ubicación, horarios de atención, servicios que ofrecen y tarifas aplicables. Esta publicidad informativa debe ser clara y no puede inducir a error o confusión en los usuarios.</p> <p>Es importante destacar que el Colegio de Notarios del Perú tiene la responsabilidad de supervisar y regular la publicidad de los Notarios, velando por el cumplimiento de las normas éticas y profesionales. El incumplimiento de estas normas puede acarrear sanciones disciplinarias para los Notarios.</p>
--	--	--	---

		Los Notarios no deben discriminar a los consumidores.	
<p>Proyecto de Ley N° 982-2021-CR</p> <p><a href="https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/OTeyOQ==/pdf/PL098220211213">https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/OTeyOQ==/pdf/PL098220211213</a></p>	<p>Congreso de la República, Congresista Susel Paredes del año 2021</p>	<p>El proyecto de ley propone modificar la Ley del Notariado en varios aspectos, entre ellos:</p> <p>Exigir que los Notarios estén acreditados por el Ministerio de Justicia. Actualmente, los Notarios no están obligados a estar acreditados por el Ministerio de Justicia. El proyecto de ley obligaría a todos los Notarios a estar acreditados por el Ministerio de Justicia para poder ejercer.</p> <p>Creación del Consejo Nacional del Notariado. Se crea el Consejo Nacional del Notariado, encargado de supervisar la actividad notarial en Perú.</p> <p>Dispone la creación de un Fondo Notarial. El proyecto de ley crea el Fondo Notarial, que se destinará a ayudar económicamente a los Notarios que no puedan trabajar por enfermedad u otros motivos.</p>	<p>El proyecto de ley mejoraría la calidad de los servicios notariales en Perú. Actualmente, no existe una norma uniforme para los servicios notariales en Perú. El proyecto de ley crearía un sistema nacional de acreditación de Notarios, que garantizaría que todos los Notarios cumplen un determinado nivel de competencia.</p>

## ANEXO 6: VALIDACIÓN DE LAS GUÍAS DE ANÁLISIS DOCUMENTAL



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. CONSUELO E. GARCIA DIAZ  
 I.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo  
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**  
 I.4. Documento Analizado: Informe técnico: Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú - INDECOPI  
 I.5. Autores del Instrumento: José Carlos Flores Laynes  
 I.6. Fecha de la validación Documental: 26/05/2023

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- **El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación**

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

<b>95</b>
-----------



Consuelo E. Garcia Diaz  
 ABOGADA  
 C.A.L.H. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. CONSUELO E. GARCIA DIAZ
- I.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
- I.4. Documento Analizado: Norma Peruana: DECRETO SUPREMO N° 017-2015- VIVIENDA
- I.5. Autores del Instrumento: José Carlos Flores Laynes
- I.6. Fecha de la validación Documental: 26/05/2023

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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


**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento **no** cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

**95**



Consuelo E. Garcia Diaz  
ABOGADA  
C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. CONSUELO E. GARCIA DIAZ
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
- 1.4. Documento Analizado: Ley de Ecuador: Suplemento del Registro Oficial No. 506 el Código Orgánico General de Procesos
- 1.5. Autores del Instrumento: José Carlos Flores Laynes
- 1.6. Fecha de la validación Documental: 26/05/2023

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento **no** cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95
----



Consuelo E. Garcia Diaz  
ABOGADA  
C.A.M. N° 0431

**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. CONSUELO E. GARCIA DIAZ
- I.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
- I.4. Documento Analizado: Resoluciones del Tribunal Constitucional: EXP. N.O 0016-2002-AI/TC / EXPS. ACUMS. N.os 0001/0003-2003-AI/TC
- I.5. Autores del Instrumento: José Carlos Flores Laynes
- I.6. Fecha de la validación Documental: 26/05/2023

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95



Consuelo E. Garcia Diaz  
ABOGADA  
C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos / Nombres y grado académico: Mg. CONSUELO E. GARCIA DIAZ
- I.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Análisis Documental**
- I.4. Documento Analizado: Proyecto de ley N° 982-2021-CR
- I.5. Autores del Instrumento: José Carlos Flores Laynes
- I.6. Fecha de la validación Documental: 26/05/2023

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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


**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento **no** cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

**95**



Consuelo E. Garcia Diaz  
ABOGADA  
C.A.L.N. N° 0431

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

## Anexo 7: Matriz de resultados de entrevista

Objetivo General: Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.									
Preguntas	Escajadillo	Gonzales	Vargas	Vargas M	Pays	Espinosa	Berrosipi	Sanchez	Ponderamiento por respuestas
1	Sí, constituye un registro administrativo (no tiene efectos jurídicos sustantivos) donde ingresan los contratos de arrendamiento celebrados a través de los formularios regulados por el referido dispositivo normativo.	El Decreto Legislativo N° 1177 se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda asimismo se aplica a los contratos contenidos en los FUA, FUOA y FUAL.	Si, tengo conocimiento de la ley sus reglamentos y de su aplicación. Se trata de una norma que busca estandarizar los contratos que versan sobre arrendamientos de inmuebles para vivienda y que propone dos formas de contratación que de acuerdo con su teoría potencian su uso y crean seguridad jurídica.	Sí, el alcance del RAV va desde acceso de los Notarios Públicos a través del portal para registrar información relevante de ciertos contratos de alquiler que están en unos formularios especiales que indica la norma, hasta el acceso de la ciudadanía al portal que contiene la información del RAV, ya que esta es de carácter público.	Si, los contratos inscritos en el registro administrativo brindan protección al arrendatario frente a desalojos arbitrarios. Si el arrendador intenta desalojar al inquilino sin justa causa, el arrendatario puede invocar la inscripción del contrato como evidencia de su derecho a permanecer en la vivienda	Si, el objetivo del RAV es formalizar y difundir el mercado de alquiler de viviendas en el Perú, así como facilitar el acceso a los beneficios tributarios y financieros que establece dicho decreto, esto en beneficio de los arrendadores y arrendatarios.	Sí, al registrar el contrato en el RAV, las partes pueden estar seguras de que es válido y exigible. Esto significa que las partes pueden confiar en los términos del contrato y que pueden demandarse mutuamente si la otra parte incumple el contrato.	Si, tengo conocimiento que para optar por el desalojo notarial, se tiene que registrar en el RAV, por lo que la consecuencia jurídica sería la de la resolución y ejecución del contrato.	Los contratos inscritos en el RAV se consideran documentos públicos. Esto significa que tienen el mismo valor probatorio que un documento firmado por ambas partes y ante notario.

2	Al ser un registro administrativo, por definición, su objetivo ni efecto principal es otorgar seguridad jurídica, pues no contiene información que goce de presunción de exactitud, validez ni certeza. Ello es tanto así que la misma norma señala que la información del RAV no reemplaza la del Registro Público.	La norma que regula este registro señala que la información que contenga este registro puede ser utilizada para evaluar la capacidad financiero de los arrendatarios por parte de las empresas del sistema financiero y para evaluar el otorgamiento de beneficios en programas de vivienda a cargo del estado. Asimismo, el registro tiene por finalidad que los potenciales arrendadores o arrendatarios que pretendan	Considero que la seguridad jurídica es un tema muy complejo en el ámbito de aplicación social en que vivimos. La diversidad cultural, las costumbres y el nivel académico de los profesionales obligados a clarificar y aplicar las normas es en ocasiones un impedimento para la correcta aplicación de las normas. Sin perjuicio de lo indicado estandarizar procesos administrativos contribuye a la seguridad	Sí, porque los Arrendadores pueden dar en arrendamiento sus bienes, amparados en la protección que otorga este registro, pues se realiza este trámite con intervención del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se deberían ver vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, podrán realizar el PUD en base a la inscripción en este registro.	Si, puesto que el uso del RAV hace que el contrato de arrendamiento sea conocido y reconocido por cualquier persona que adquiera derechos sobre el inmueble arrendado, esto brinda seguridad tanto al arrendador como al arrendatario, ya que se establece de manera clara y accesible la existencia del contrato y sus condiciones.	En mi opinión, creo que el uso del RAV otorga seguridad jurídica a las partes del contrato de arrendamiento de vivienda, ya que establece los términos y condiciones esenciales bajo los cuales se celebran los contratos de arrendamiento de vivienda mediante el FUA o el FUAO, en los cuales se certificara notarialmente la firma de los otorgantes en estos formularios, los derechos y obligaciones de las partes, así como las	No, pues no es un Registro Jurídico sino solo administrativo, así que no esta revistado bajo la seguridad jurídica que habla el código civil.	Si, ya que es un registro con un respaldo de una entidad estatal que brinda seguridad jurídica a los contratos de arrendamiento, esto en base al DL 1177	La inscripción en el RAV proporciona seguridad jurídica. Las consecuencias jurídicas de los contratos inscritos en el RAV están claramente definidas en el Decreto Legislativo 1177, lo que significa que las partes de un contrato pueden confiar en que sus derechos estarán protegidos.
---	--	--	---	--	--	---	---	--	--

		<p>celebrar un contrato de arrendamiento, puedan acceder al rav para, previamente, verificar la buena conducta contractual de estos delo indicado se acredita que la finalidad del rav no es otorgar seguridad jurídica, finalmente el mismo Decreto Legislativo N 1177 señala que el rav no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizarse en el registro de</p>	<p>jurídica, sin embargo, podría ser mejor si de forma visual se simplificara su aplicación y se dotara al FUA o FUAO de las características que goza un instrumento público lo actual además mitigaría el riesgo de corrupción o malas interpretaciones. Podría concluir en que aporta a la seguridad jurídica pero no en la medida que se requiere.</p>			<p>causales de desalojo que les resultan aplicables, lo que evita la existencia de cláusulas ilegales.</p>			
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		predios de la SUNARP.							
3	Según la norma los notarios expiden copias certificadas de los formularios que custodian en un registro extraprotocolar.	El archivo del notario, por su naturaleza ya es de acceso publico, como ha sostenido en reiteradas sentencias el tribunal constitucional.	Si, igual de importante que la publicidad notarial es el mismo RAV y en ese sentido mantener una doble calificación podría ser un inconveniente en la voluntad de las partes. El escenario ideal bajo mi punto de vista es manejar una sola publicidad interconectada entre los notarios y el registro correspondiente.	Al estar los contratos en el archivo del notario, este puede expedir publicidad a través de traslados notariales.	Sí, el decreto legislativo N° 1177 estipula que el uso del RAV de parte de los Notarios, deben tener un registro extraprotocolar; dicho esto, esta publicidad jurídica es fundamental para garantizar la transparencia y seguridad en las relaciones contractuales; y los archivos notariales son una instancia idónea para generar y mantener esa publicidad.	El decreto legislativo habla acerca de una creación extraprotocolar de los dichos formularios, y estos deben estar ordenados de manera cronológica. Dichos archivos al estar en la Notaria generan una publicidad, ya que es de orden publico el acceso de dichos archivos notariales.	No, ya que según el decreto legislativo N° 1177, la publicidad la genera la misma pagina del ministerio de vivienda cuando se registra los contratos de arrendamiento.	Si, ya que el mismo DL habla que los notarios deben tener un archivo cronológico de los contratos de arrendamiento que registran en el RAV.	El RAV es una valiosa herramienta para generar publicidad jurídica. Al registrar los contratos en el RAV, las partes de un contrato pueden estar seguras de que su acuerdo se dará a conocer al público. Esto puede ayudar a prevenir el fraude y la falsificación, y puede facilitar el cumplimiento del contrato ante los tribunales.

**Objetivo Especifico 1: Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177**

Preguntas	Escajadillo	Gonzales	Vargas	Vargas M	Pays	Espinosa	Berrospi	Sanchez	Ponderamiento por respuestas
4	En primer lugar verificar la identidad de las partes (comparecencia) y en segundo lugar la formalidad del documento que da cuenta de esa verificación (certificación de firmas). A la vez, llevar un registro extraprotocolar y expedir copias certificadas del formulario. Como se aprecia, el rol del notario es básicamente otorgar fecha cierta y garantía de la identidad de las partes intervinientes.	El notario debe verificar la identidad de las personas que suscriban los formularios y enviar al rav los contratos. Asimismo, debe llevar un registro extraprotocolar de los formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un original del formulario. En dicho registro extraprotocolar se anotará en orden cronológico la fecha de suscripción, los intervinientes y	Existen dos opciones, si se realiza el proceso a través del FUA o FUAO tiene la obligación de identificar a las partes, enviar al RAV los contratos y llevar un registro extra protocolar; con estas verificaciones procederá a la certificación de firmas, emisión de copias certificadas y otros que la ley señala. Mientras que si lo realiza por acta o por escritura publica debe sumar la verificación de	Acceder al portal del RAV y registrar la información de los formularios mencionados en la norma.	Se entiende que los notarios tienen la función de recibir, revisar y, en su caso, inscribir los contratos de arrendamiento en el RAV. Esto implica verificar que el contrato cumpla con los requisitos legales y que las partes involucradas estén debidamente identificadas.	La función del notario es garantizar que el contrato de arrendamiento sea válido y exigible, esto al realizar las debidas verificaciones que establece el decreto legislativo. Al dar fe de la firma del contrato, certificar su autenticidad e inscribirlo en el RAV, el notario contribuye a proteger los intereses tanto del arrendador como del arrendatario.	Llena el FUA de acuerdo con lo indicado por las partes y Legaliza las firmas y enviar dicha FUA al RAV para que se proceda a subir al sistema.	Si, el DL marca varios aspectos, pero entre ellos tenemos que los Notarios tienen la responsabilidad de verificar la validez y legalidad de los contratos de arrendamiento presentados para su inscripción en el RAV.	Los notarios son responsables de la recepción y registro de los contratos susceptibles de inscripción en el RAV. Esto incluye verificar la identidad de las partes del contrato, asegurarse de que el contrato tiene una forma válida y registrar el contrato en la base de datos del RAV.



		la fecha de remisión del documento al RAV	las capacidades, la libertad de contratación, la información a los otorgantes y con ello dota al instrumento de Fe pública.						
5	El notario no tiene la responsabilidad de asegurarse de que la información proporcionada al RAV sea correcta y completa. La responsabilidad recae en el arrendatario y el arrendador, quienes deben proporcionar información precisa y completa al momento de brindar la información al	El notario está obligado a tomar todas las medidas razonables para garantizar que la información facilitada a la rav es correcta y completa. El notario revisará que el fua este debidamente llenado y asesorará a las partes para asegurarse de que está completo y cumple la ley.	Puedo decir que el notario tiene la responsabilidad de garantizar la exactitud y la integridad de la información que se proporciona al RAV. Al realizar la correcta calificación de los documentos, verificación de identidad bajo el control biométrico y entre otros, el notario puede estar seguro de que la información es	El notario tiene la responsabilidad de garantizar la legalidad y la autenticidad del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, debe asegurarse de que la información proporcionada al registro administrativo de arrendamiento sea correcta y completa.	Los notarios están sujetos a un deber de diligencia profesional, lo que implica que deben actuar de manera cuidadosa y competente al realizar sus funciones.	Cuando se realiza un contrato de arrendamiento de vivienda, el notario público tiene la responsabilidad de verificar la identidad de las partes involucradas, confirmar que tienen capacidad legal para celebrar el contrato y certificar la firma de ambas partes en el contrato. El notario también puede asesorar a	El Notario realiza las diligencias pertinentes que establece el DL, pero de ahí las partes tienen la obligación de brindar la información correcta y verídica, lo cual ellos tienen la mayor responsabilidad.	Con un debido estudio de los documentos que brindan las partes, el mismo DL faculta al notario actuar con diligencia en verificar las identidades, si esta debidamente facultado, si es propietario del bien inmueble, la renta, esto en base del llenado del formulario.	Inscripción del contrato en la base de datos RAV. El notario debe registrar el contrato en la base de datos RAV de forma precisa y completa. Esto ayuda a garantizar que la información sobre el contrato esté a disposición del público.

	Notario para que se registre el contrato de arrendamiento.		correcta y completa antes de enviarla al registro administrativo.			las partes sobre los términos y condiciones legales del contrato.			
6	El fomento del RAV se encuentra en las funciones implícitas de la actividad notarial de asesorar a las partes, por lo que no sería factible que se modifique dichas funciones.	Creemos que no. La promoción del rav corresponde al ministerio de vivienda, construcción y saneamiento y en su caso al estado. Sin perjuicio de ello, personalmente, cuando me han pedido información e inclusive entrevistas en medios, he dado los datos y divulgación necesaria, pues los notarios apoyamos la formalización y	En mi opinión se deberían facultar a los colegios de notarios a emitir informes con carácter de cumplimiento obligatorio sobre las nuevas normativas.	No es necesario modificar las funciones del notario, porque siempre les va a convenir promocionar un servicio por el cual van a cobrar.	Si se modifican las funciones del Notario para incluir actividades de promoción del uso del RAV, podría haber beneficios en términos de divulgación, asesoramiento y cumplimiento normativo. Sin embargo, también deben considerarse aspectos como la capacidad de los Notarios para asumir estas tareas adicionales y la necesidad de	No se deberían de modificar, ya que el notario debe respetar la autonomía de las partes que acuden a su oficio, y no puede imponerles ni inducirles a optar por el RAV si no es su deseo o conveniencia. El notario debe informar y orientar a las partes sobre las características, ventajas y desventajas del RAV, pero sin influir en su decisión final.	Estoy en contra, los Notarios están prohibido de realizar cualquier tipo de publicidad.	Estaría conforme, dentro de los parámetros que marca la ley del notario, esto sin generar ningún aprovechamiento entre la información que brinda y la que tienen las partes.	El RAV es una herramienta valiosa que puede ayudar a garantizar que los actos jurídicos se den a conocer al público. Sin embargo, su uso no está muy extendido. Modificando las funciones del notario, el Gobierno puede contribuir a aumentar el uso de la RAV y hacerla más accesible al público.

		el desarrollo nacional			preservar su independencia y neutralidad.				
<b>Objetivo Especifico 2: Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.</b>									
<b>Preguntas</b>	<b>Escajadillo</b>	<b>Gonzales</b>	<b>Vargas</b>	<b>Vargas M</b>	<b>Pays</b>	<b>Espinosa</b>	<b>Berrospi</b>	<b>Sanchez</b>	<b>Ponderamiento por respuestas</b>
7	Si, los Notarios deberían fomentarlo pues tiene diversas utilidades para los arrendadores, por ejemplo, informando debidamente a las partes sobre sus beneficios y los alcances de este, se deja en decisión de ellos si recurrir o no a esta herramienta.	En verdad no es un tema que los notarios deben o no impulsar. Para algunos temas, como posibilidad de subsidios por arrendamiento o ejecución puede tener algunas ventajas. Pero la escritura publica también genera ventajas y los costos no son realmente muy diferentes. Dependerá del usuario elegir lo	No como está estipulado actualmente, debería existir un consenso notarial en la interpretación y la ejecución como lo existen en otros actos de tal manera que la uniformidad y simplicidad les otorguen el peso y eficacia que emana del espíritu de la norma.	Sí, para generar seguridad jurídica y adicionalmente le conviene para generar ganancias por este trámite.	Si, ya que el fomentar el uso del RAV por parte de los Notarios contribuye a fortalecer el sistema legal y garantizar la protección de los derechos de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Al promover su uso, se promueve la transparencia, la seguridad jurídica y se facilita el acceso	El notario debe mantener una conducta ética y profesional que garantice su independencia, imparcialidad y probidad, y que no afecte su prestigio ni el de la función notarial. El notario no debe realizar actividades de promoción del RAV que puedan generar conflictos de interés o comprometer su responsabilidad civil o penal.	No necesariamente deben impulsarlo, pues las partes son libres de optar por la escritura pública.	Si, ya que como manifesté, este tipo de registro brinda seguridad jurídica, por lo que los notarios deben de orientar al publico que va a su notaria, a contar con esta opción.	La RAV puede contribuir a fomentar la confianza del público en el sistema jurídico. También puede contribuir a mejorar la eficiencia del sistema jurídico facilitando la búsqueda y ejecución de contratos.

		que mas le convenga.			a información relevante, beneficiando así a la comunidad en general.				
8	Nos referimos a un contrato (acuerdo de voluntades para arrendar un bien) las limitaciones solo pueden fundamentarse en valores de especial relevancia. El RAV constituye una herramienta de apoyo a la cual los interesados pueden recurrir si en caso lo consideran necesario para sus intereses, de allí que este debe ser facultativo, pues nada evita	El uso del rav deberá ser aplicado por el notario si el solicitante elige los formularios. Lo que debería es dar facilidades para que todos los notarios tengan conexión directa para este registro, Además, su uso debe ser facultativo porque se trata de un registro administrativo que básicamente busca recoger información y	Si, en el supuesto que se logre simplificar el trámite y se le otorguen los efectos jurídicos de un instrumento publico notarial. Pero el uso debe ser facultativo, ya que al ser un mecanismo de poco uso y con muchos espacios que dan pie a la interpretación, priorizo por los procesos administrativos pre establecidos y que están alineados a la ejecución	Sí es factible a través de modificación normativa pero no es recomendable a mi parecer, ya que, si bien el RAV brinda seguridad jurídica, le carga costos de transacción al ciudadano.	Esta obligatoriedad del uso del RAV por parte de los notarios puede tener ventajas en términos de transparencia, seguridad jurídica y protección de los derechos de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Al hacerlo obligatorio, se busca establecer un registro centralizado y confiable que facilite el acceso	Entienda que el RAV es un régimen especial y facultativo que se crea para promover y facilitar el arrendamiento de viviendas, pero no debe ser el único ni el exclusivo mecanismo para regular esta materia, ya que existen otras formas de contratación que pueden adaptarse mejor a las necesidades y preferencias de las partes.	No, ya que eso significaría cambiar la ley del notario, y no creo que todos los notarios estén de acuerdo de tener ese tipo de exclusividad del uso del RAV	Sí, es factible que el uso del RAV sea obligatorio para los Notarios de Lima. Esto se debe a que el RAV es una herramienta valiosa para arrendadores y arrendatarios, y puede ayudar a reducir los conflictos y promover la equidad en el mercado de alquileres.	Entre estos beneficios se incluyen una mayor seguridad jurídica para las partes de los contratos, una mayor publicidad jurídica de los contratos, una ejecución facilitada de los contratos y una reducción del tiempo y los costes de registro de los contratos.

	que las partes pacten mecanismos más efectivos para tutelar sus intereses.	brindar información respecto sobre los arrendamientos. Solo es informativo.	eficiente del tipo de contrato a realizar.		a información relevante y proporcione publicidad jurídica.				
9	Creo que todos los notarios deben estar registrados en el RAV, ya que así se facilita el acceso a la información relevante de los contratos de alquiler, se agiliza el proceso de desalojo en caso de incumplimiento y se promueve el uso de los modelos de contrato estandarizados.	Creo que, si un producto puede ser otorgado en una notaria, debe ser posible de ser conseguido en todas las notarias, pues se trata de un servicio publico. En ese sentido, carece de lógica que existan algunas notarias que puedan dar un servicio y otras que no. Todas deberían estar afiliadas.	No lo considero necesario. Los notarios gozan de investidura y facultades por mandato legal. La promoción y uso del tipo de contrato es responsabilidad de los organismos que emiten las normas y como todos los servicios ofrecidos serán de consumo a partir de su necesidad, eficiencia y aceptación de los	Considero que sí deberían estar registrados todos los notarios, sin embargo para una adecuada promoción yo reformularía la norma para que el encargado del RAV tenga oficinas para atención de ciudadanos, certificación de firmas con uso de biométricos, el llenado y digitalización del formulario y el	Es importante destacar que la implementación para todos los Notarios en el RAV implicaría cambios en la normativa y requeriría un enfoque coordinado y consultas con las autoridades competentes y los profesionales notariales. También se deberían considerar los recursos necesarios para	De acuerdo con mi experiencia, creo que deberían estar todos los notarios registrados en el RAV, para que haya una correcta promoción y uso, ya que permite a los notarios ofrecer un servicio ágil, eficiente y moderno a sus clientes, al registrar electrónicamente los contratos de arrendamiento de vivienda.	Me parece correcto, pues así los clientes tendrán varias notarías como opción.	Conforme, ya que, en esta era digital, el uso de este servicio debe estar dentro de todas las notarías, para que exista una adecuada uso, ya que el fin de este DL es el de que los contratantes reflejen una buena conducta financiera y puedan acceder a otros tipos de beneficios que brinda el ministerio de vivienda.	Creo que todos los Notarios deberían estar inscritos en el RAV, para que haya una correcta promoción y uso. El RAV es una herramienta valiosa que puede ayudar a que los actos jurídicos sean conocidos por el público. Sin embargo, su uso no está muy extendido. Al exigir que todos los notarios estén inscritos

			consumidores. Los notarios tienen prohibido cualquier tipo de publicidad y en un análisis amplio se podría estar tergiversando su función.	ingreso a su sistema, de manera gratuita, así El Estado brindaría seguridad jurídica sin trasladarle costos transaccionales al ciudadano.	capacitar y apoyar a los Notarios en el uso adecuado del registro.				en el RAV, el gobierno puede ayudar a aumentar el uso del RAV y hacerlo más accesible al público.
--	--	--	---	---	--	--	--	--	---

# DESARROLLO DE ENTREVISTAS:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022”

**Entrevistado/a:** Francisco Javier Escajadillo Chimayco

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado y Magister en Derecho Registral y Notarial (USMP).

**Institución:** Tribunal Registral de la Sunarp.

### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

Sí, constituye un registro administrativo (no tiene efectos jurídicos sustantivos) donde ingresan los contratos de arrendamiento celebrados a través de los formularios regulados por el referido dispositivo normativo.

2.- **En su opinión**, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

Al ser un registro administrativo, por definición, su objetivo ni efecto principal es otorgar seguridad jurídica, pues no contiene información que goce de presunción de exactitud, validez ni certeza. Ello es tanto así que la misma norma señala que la información del RAV no reemplaza la del Registro Público.

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

Según la norma los notarios expiden copias certificadas de los formularios que custodian en un registro extraprotocolar.



**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

**4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?**

En primer lugar verificar la identidad de las partes (comparecencia) y en segundo lugar la formalidad del documento que da cuenta de esa verificación (certificación de firmas). A la vez, llevar un registro extraprotocolar y expedir copias certificadas del formulario. Como se aprecia, el rol del notario es básicamente otorgar fecha cierta y garantía de la identidad de las partes intervinientes.

**5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?**

El notario no tiene la responsabilidad de asegurarse de que la información proporcionada al RAV sea correcta y completa. La responsabilidad recae en el arrendatario y el arrendador, quienes deben proporcionar información precisa y completa al momento de brindar la información al Notario para que se registre el contrato de arrendamiento.

**6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?**

El fomento del RAV se encuentra en las funciones implícitas de la actividad notarial de asesorar a las partes, por lo que no sería factible que se modifique dichas funciones.





**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

**7.- A su entender** ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?

Si, los Notarios deberían fomentarlo pues tiene diversas utilidades para los arrendadores, por ejemplo, informando debidamente a las partes sobre sus beneficios y los alcances de este, se deja en decisión de ellos si recurrir o no a esta herramienta.

**8.- Diga Usted.** ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

Nos referimos a un contrato (acuerdo de voluntades para arrendar un bien) las limitaciones solo pueden fundamentarse en valores de especial relevancia. El RAV constituye una herramienta de apoyo a la cual los interesados pueden recurrir si en caso lo consideran necesario para sus intereses, de allí que este debe ser facultativo, pues nada evita que las partes pacten mecanismos más efectivos para tutelar sus intereses.

**9.-** Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

Creo que todos los notarios deben estar registrados en el RAV, ya que así se facilita el acceso a la información relevante de los contratos de alquiler, se agiliza el proceso de desalojo en caso de incumplimiento y se promueve el uso de los modelos de contrato estandarizados.

Lima, 17 de abril de 2023.

FIRMA Y SELLO

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución del **Tribunal Registral de la SUNARP**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Francisco Javier Escajadillo Chimayco**

Fecha y hora: Lima, 17 de abril de 2023.





### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022"

**Entrevistado/a:** Jorge Luis Gonzales Loli

**Cargo/profesión/grado académico:** Notario de Lima/ Doctor en Derecho/ Catedrático Universitario.

**Institución:** Notaria Gonzales Loli — Docente PUCP — U. de Lima

#### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

**EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 SE APLICA, DE MANERA ESPECIFICA, AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA ASIMISMO SE APLICA A LOS CONTRATOS CONTENIDOS EN LOS FUA, FUAO Y FUAL.**

2.- En su opinión, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

**LA NORMA QUE REGULA ESTE REGISTRO SEÑALA QUE LA INFORMACIÓN QUE CONTENGA ESTE REGISTRO PUEDE SER UTILIZADA PARA EVALUAR LA CAPACIDAD FINANCIERO DE LOS ARRENDATARIOS POR PARTE DE LAS EMPRESAS DEL SISTEMA FINANCIERO Y PARA EVALUAR EL OTORGAMIENTO DE BENEFICIOS EN PROGRAMAS DE VIVIENDA A CARGO DEL ESTADO. ASIMISMO, EL REGISTRO TIENE POR FINALIDAD QUE LOS POTENCIALES ARRENDADORES O ARRENDATARIOS QUE PRETENDAN CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PUEDAN ACCEDER AL RAV PARA, PREVIAMENTE, VERIFICAR LA BUENA CONDUCTA CONTRACTUAL DE ESTOS DELO INDICADO SE ACREDITA QUE LA FINALIDAD DEL RAV NO ES OTORGAR SEGURIDAD JURÍDICA, FINALMENTE EL MISMO DECRETO LEGISLATIVO N 1177 SEÑALA QUE EL RAV NO SUSTITUYE NI REEMPLAZA ENMODO ALGUNO LAS**



**INSCRIPCIONES QUE CORRESPONDAN REALIZARSE EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA SUNARP.**

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

**EL ARCHIVO DEL NOTARIO, POR SU NATURALEZA YA ES DE ACCESO PÚBLICO, COMO HA SOSTENIDO EN REITERADAS SENTENCIAS EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

4.- **Conoce usted,** ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?

**EL NOTARIO DEBE VERIFICAR LA IDENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SUSCRIBAN LOS FORMULARIOS Y ENVIAR AL RAV LOS CONTRATOS. ASIMISMO, DEBE LLEVAR UN REGISTRO EXTRAPROTOCOLAR DE LOS FORMULARIOS CUYAS FIRMAS HAYA CERTIFICADO, DE TAL MANERA QUE OBRE EN SU PODER UN ORIGINAL DEL FORMULARIO. EN DICHO REGISTRO EXTRAPROTOCOLAR SE ANOTARÁ EN ORDEN CRONOLÓGICO LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN, LOS INTERVINIENTES Y LA FECHA DE REMISIÓN DEL DOCUMENTO AL RAV**

5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?

**EL NOTARIO ESTÁ OBLIGADO A TOMAR TODAS LAS MEDIDAS RAZONABLES PARA GARANTIZAR QUE LA INFORMACIÓN FACILITADA A LA RAV ES CORRECTA Y COMPLETA. EL NOTARIO REVISARÁ QUE EL FUA ESTE DEBIDAMENTE LLENADO Y ASESORARÁ A LAS PARTES PARA ASEGURARSE DE QUE ESTÁ COMPLETO Y CUMPLE LA LEY.**



6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?

**CREEMOS QUE NO. LA PROMOCIÓN DEL RAV CORRESPONDE AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO Y EN SU CASO AL ESTADO. SIN PERJUICIO DE ELLO, PERSONALMENTE, CUANDO ME HAN PEDIDO INFORMACIÓN E INCLUSIVE ENTREVISTAS EN MEDIOS, HE DADO LOS DATOS Y DIVULGACIÓN NECESARIA, PUES LOS NOTARIOS APOYAMOS LA FORMALIZACIÓN Y EL DESARROLLO NACIONAL**

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

7.- **A su entender** ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?

**EN VERDAD NO ES UN TEMA QUE LOS NOTARIOS DEBEN O NO IMPULSAR. PARA ALGUNOS TEMAS, COMO POSIBILIDAD DE SUBSIDIOS POR ARRENDAMIENTO O POSIBILIDADES DE EJECUCIÓN PUEDE TENER ALGUNAS VENTAJAS. PERO LA ESCRITURA PUBLICA TAMBIÉN GENERA VENTAJAS Y LOS COSTOS NO SON REALMENTE MUY DIFERENTES. DEPENDERÁ DEL USUARIO ELEGIR LO QUE MAS LE CONVENGA.**

8.- **Diga Usted.** ¿Será factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

**EL USO DEL RAV DEBERÁ SER APLICADO POR EL NOTARIO SI EL SOLICITANTE ELIGE LOS FORMULARIOS. LO QUE DEBERÍA ES DAR FACILIDADES PARA QUE TODOS LOS NOTARIOS TENGAN CONEXIÓN DIRECTA PARA ESTE REGISTRO,**

**ADEMÁS, SU USO DEBE SER FACULTATIVO PORQUE SE TRATA DE UN REGISTRO ADMINISTRATIVO QUE BÁSICAMENTE BUSCA RECOGER INFORMACIÓN Y BRINDAR INFORMACIÓN RESPECTO SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS. SOLO ES INFORMATIVO.**



9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

**CREO QUE, SI UN PRODUCTO PUEDE SER OTORGADO EN UNA NOTARIA, DEBE SER POSIBLE DE SER CONSEGUIDO EN TODAS LAS NOTARIAS, PUES SE TRATA DE UN SERVICIO PUBLICO. EN ESE SENTIDO, CARECE DE LÓGICA QUE EXISTAN ALGUNAS NOTARIAS QUE PUEDAN DAR UN SERVICIO Y OTRAS QUE NO. TODAS DEBERÍAN ESTAR AFILIADAS.**



**FIRMA Y SELLO**

Lima 09 de Abril 2023.

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Notaria Gonzales Loli**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**



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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarlfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarlfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Jorge Luis Gonzales Loli**

Fecha y hora: Lima, Lima 09 de Abril 2023.



---

**FIRMA Y SELLO**



### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022"

**Entrevistado/a:** Cristian Andre Vargas Ramos

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado encargado de cartera / Abogado/  
Magister en Finanzas y Derecho Corporativo

**Institución:** Notaria Espinosa Ore

#### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

**Si, tengo conocimiento de la ley sus reglamentos y de su aplicación. Se trata de una norma que busca estandarizar los contratos que versan sobre arrendamientos de inmuebles para vivienda y que propone dos formas de contratación que de acuerdo con su teoría potencian su uso y crean seguridad jurídica.**

2.- En su opinión, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

**Considero que la seguridad jurídica es un tema muy complejo en el ámbito de aplicación social en que vivimos. La diversidad cultural, las costumbres y el nivel académico de los profesionales obligados a clarificar y aplicar las normas es en ocasiones un impedimento para la correcta aplicación de las normas.**

**Sin perjuicio de lo indicado estandarizar procesos administrativos contribuye a la seguridad jurídica, sin embargo, podría ser mejor si de forma visual se simplificara su aplicación y se dotara al FUA o FUAO de las características que goza un instrumento público lo actual además mitigaría el riesgo de corrupción o malas interpretaciones.**

**Podría concluir en que aporta a la seguridad jurídica pero no en la medida que se requiere.**

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?



Si, igual de importante que la publicidad notarial es el mismo RAV y en ese sentido mantener una doble calificación podría ser un inconveniente en la voluntad de las partes.

El escenario ideal bajo mi punto de vista es manejar una sola publicidad interconectada entre los notarios y el registro correspondiente.

**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

**4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?**

Existen dos opciones, si se realiza el proceso a través del FUA o FUAO tiene la obligación de identificar a las partes, enviar al RAV los contratos y llevar un registro extra protocolar; con estas verificaciones procederá a la certificación de firmas, emisión de copias certificadas y otros que la ley señala.

Mientras que si lo realiza por acta o por escritura pública debe sumar la verificación de las capacidades, la libertad de contratación, la información a los otorgantes y con ello dota al instrumento de Fe pública.

**5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?**

Puedo decir que el notario tiene la responsabilidad de garantizar la exactitud y la integridad de la información que se proporciona al RAV. Al realizar la correcta calificación de los documentos, verificación de identidad bajo el control biométrico y entre otros, el notario puede estar seguro de que la información es correcta y completa antes de enviarla al registro administrativo.

**6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?**

En mi opinión se deberían facultar a los colegios de notarios a emitir informes con carácter de cumplimiento obligatorio sobre las nuevas normativas.

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.



7.- A su entender ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?

No como está estipulado actualmente, debería existir un consenso notarial en la interpretación y la ejecución como lo existen en otros actos de tal manera que la uniformidad y simplicidad les otorguen el peso y eficacia que emana del espíritu de la norma.

8.- Diga Usted. ¿Será factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?


Si, en el supuesto que se logre simplificar el trámite y se le otorguen los efectos jurídicos de un instrumento publico notarial.

Pero el uso debe ser facultativo, ya que al ser un mecanismo de poco uso y con muchos espacios que dan pie a la interpretación, priorizo por los procesos administrativos pre establecidos y que están alineados a la ejecución eficiente del tipo de contrato a realizar.

9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

No lo considero necesario. Los notarios gozan de investidura y facultades por mandato legal. La promoción y uso del tipo de contrato es responsabilidad de los organismos que emiten las normas y como todos los servicios ofrecidos serán de consumo a partir de su necesidad, eficiencia y aceptación de los consumidores. Los notarios tienen prohibido cualquier tipo de publicidad y en un análisis amplio se podría estar tergiversando su función.

Lima 15 de Abril 2023.



CRISTIAN AGUIRRE VARGAS RAMOS  
ABOGADO  
Reg. CAL. 58800

FIRMA Y

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Notaría Espinosa Ore**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Cristian Andre Vargas Ramos**

Fecha y hora: Lima, Lima 15 de Abril 2023.



CRISTIAN ANDRE VARGAS RAMOS  
ABOGADO  
Reg. CAL. 55800



## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022”

**Entrevistado/a:** Carlos Martin Vargas Machuca Guzmán

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado

**Institución:** Notaria Fernando Medina Raggio

### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

**1.-** ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

Sí, el alcance del RAV va desde acceso de los Notarios Públicos a través del portal para registrar información relevante de ciertos contratos de alquiler que están en unos formularios especiales que indica la norma, hasta el acceso de la ciudadanía al portal que contiene la información del RAV, ya que esta es de carácter público.

**2.- En su opinión,** ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

Sí, porque los Arrendadores pueden dar en arrendamiento sus bienes, amparados en la protección que otorga este registro, pues se realiza este trámite con intervención del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se deberían ver vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, podrán realizar el PUD en base a la inscripción en este registro.

**3.-** ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

Al estar los contratos en el archivo del notario, este puede expedir publicidad a través de traslados notariales.



**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

**4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?**

Acceder al portal del RAV y registrar la información de los formularios mencionados en la norma.

**5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?**

El notario tiene la responsabilidad de garantizar la legalidad y la autenticidad del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, debe asegurarse de que la información proporcionada al registro administrativo de arrendamiento sea correcta y completa.

**6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?**

No es necesario modificar las funciones del notario, porque siempre les va a convenir promocionar un servicio por el cual van a cobrar.

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

**7.- A su entender ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?**

Sí, para generar seguridad jurídica y adicionalmente le conviene para generar ganancias por este trámite.

**8.- Diga Usted. ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?**

Sí es factible a través de modificación normativa pero no es recomendable a mi parecer, ya que, si bien el RAV brinda seguridad jurídica, le carga costos de transacción al ciudadano.

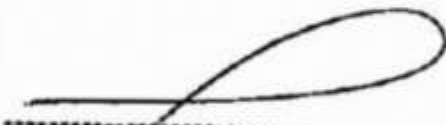
**9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.**

Considero que sí deberían estar registrados todos los notarios, sin embargo para





una adecuada promoción y reformularía la norma para que el encargado del RAV tenga oficinas para atención de ciudadanos, certificación de firmas con uso de biométricos, el llenado y digitalización del formulario y el ingreso a su sistema, de manera gratuita, así El Estado brindaría seguridad jurídica sin trasladarle costos transaccionales al ciudadano.



Carlos Vargas Machuca Guzman  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 64940  
FIRMA Y SELLO

Lima, 16 de abril del 2023.

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Notaria Fernando Medina Raggio**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

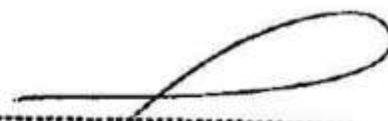
Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: josecarfloreslaynes@gmail.com y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: cgarciadi21@ucv.edu.pe

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Carlos Martin Vargas Machuca Guzmán**

Fecha y hora: Lima, 16 de abril del 2023.



Carlos Vargas Machuca Guzman  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 64940



### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022”

**Entrevistado/a:** Kimbarlly Miczu Pays Becerra

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogada

**Institución:** Notaria Espinosa Ore

#### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

Si, los contratos inscritos en el registro administrativo brindan protección al arrendatario frente a desalojos arbitrarios. Si el arrendador intenta desalojar al inquilino sin justa causa, el arrendatario puede invocar la inscripción del contrato como evidencia de su derecho a permanecer en la vivienda.

2.- **En su opinión**, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

Si, puesto que el uso del RAV hace que el contrato de arrendamiento sea conocido y reconocido por cualquier persona que adquiera derechos sobre el inmueble arrendado, esto brinda seguridad tanto al arrendador como al arrendatario, ya que se establece de manera clara y accesible la existencia del contrato y sus condiciones.

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar publicidad jurídica en los archivos notariales?

Sí, el decreto legislativo N° 1177 estipula que el uso del RAV de parte de los Notarios, deben tener un registro extraprotocolar; dicho esto, esta publicidad jurídica es fundamental para garantizar la transparencia y seguridad en las relaciones contractuales; y los archivos notariales son una instancia idónea para generar y mantener esa publicidad.



**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

**4.- Conoce usted, ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?**

Se entiende que los notarios tienen la función de recibir, revisar y, en su caso, inscribir los contratos de arrendamiento en el RAV. Esto implica verificar que el contrato cumpla con los requisitos legales y que las partes involucradas estén debidamente identificadas.

**5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?**

Los notarios están sujetos a un deber de diligencia profesional, lo que implica que deben actuar de manera cuidadosa y competente al realizar sus funciones.

**6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?**

Si se modifican las funciones del Notario para incluir actividades de promoción del uso del RAV, podría haber beneficios en términos de divulgación, asesoramiento y cumplimiento normativo. Sin embargo, también deben considerarse aspectos como la capacidad de los Notarios para asumir estas tareas adicionales y la necesidad de preservar su independencia y neutralidad.

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

**7.- A su entender ¿Los Notarios deben fomentar el uso del RAV, por qué?**

Si, ya que el fomentar el uso del RAV por parte de los Notarios contribuye a fortalecer el sistema legal y garantizar la protección de los derechos de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Al promover su uso, se promueve la transparencia, la seguridad jurídica y se facilita el acceso a información relevante, beneficiando así a la comunidad en general.

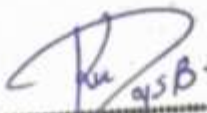


**8.- Diga Usted.** ¿Será factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

Esta obligatoriedad del uso del RAV por parte de los notarios puede tener ventajas en términos de transparencia, seguridad jurídica y protección de los derechos de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Al hacerlo obligatorio, se busca establecer un registro centralizado y confiable que facilite el acceso a información relevante y proporcione publicidad jurídica.

**9.-** Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

Es importante destacar que la implementación para todos los Notarios en el RAV implicaría cambios en la normativa y requeriría un enfoque coordinado y consultas con las autoridades competentes y los profesionales notariales. También se deberían considerar los recursos necesarios para capacitar y apoyar a los Notarios en el uso adecuado del registro.



KIMBARILLY PAYS BECERRA  
CAL N° 79063

**FIRMA Y SELLO**

Lima, 17 de mayo del 2023.

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Notaría Espinosa Ore**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: josecarfloreslaynes@gmail.com y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: cgarciadi21@ucv.edu.pe

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Kimbarlly Miczu Pays Becerra**

Lima, 17 de mayo del 2023



KIMBARILLY PAYS BECERRA  
CAL N° 79063





### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** “Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022”

**Entrevistado/a:** Aldo Eduardo Ramon Espinosa Ore

**Cargo/profesión/grado académico:** Notario de Lima

**Institución:** Notaria Espinosa Ore

#### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

Si, el objetivo del RAV es formalizar y difundir el mercado de alquiler de viviendas en el Perú, así como facilitar el acceso a los beneficios tributarios y financieros que establece dicho decreto, esto en beneficio de los arrendadores y arrendatarios.

2.- **En su opinión,** ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?

En mi opinión, creo que el uso del RAV otorga seguridad jurídica a las partes del contrato de arrendamiento de vivienda, ya que establece los términos y condiciones esenciales bajo los cuales se celebran los contratos de arrendamiento de vivienda mediante el FUA o el FUAO, en los cuales se certificara notarialmente la firma de los otorgantes en estos formularios, los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de desalojo que les resultan aplicables, lo que evita la existencia de cláusulas ilegales.



3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar una publicidad jurídica en los archivos notariales?

El decreto legislativo habla acerca de una creación extraprotocolar de los dichos formularios, y estos deben estar ordenados de manera cronológica. Dichos archivos al estar en la Notaria generan una publicidad, ya que es de orden público el acceso de dichos archivos notariales.

**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

4.- ¿Cuál son las funciones notariales en la aplicación del RAV?

La función del notario es garantizar que el contrato de arrendamiento sea válido y exigible, esto al realizar las debidas verificaciones que establece el decreto legislativo. Al dar fe de la firma del contrato, certificar su autenticidad e inscribirlo en el RAV, el notario contribuye a proteger los intereses tanto del arrendador como del arrendatario.

5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?

Cuando se realiza un contrato de arrendamiento de vivienda, el notario público tiene la responsabilidad de verificar la identidad de las partes involucradas, confirmar que tienen capacidad legal para celebrar el contrato y certificar la firma de ambas partes en el contrato. El notario también puede asesorar a las partes sobre los términos y condiciones legales del contrato.



6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?

No se deberían de modificar, ya que el notario debe respetar la autonomía de la voluntad de las partes que acuden a su oficio, y no puede imponerles ni inducirles a optar por el RAV si no es su deseo o conveniencia. El notario debe informar y orientar a las partes sobre las características, ventajas y desventajas del RAV, pero sin influir en su decisión final.

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

7.- **A su entender** ¿Los Notarios deben impulsar el uso del RAV, por qué?

El notario debe mantener una conducta ética y profesional que garantice su independencia, imparcialidad y probidad, y que no afecte su prestigio ni el de la función notarial. El notario no debe realizar actividades de promoción del RAV que puedan generar conflictos de interés o comprometer su responsabilidad civil o penal.

8.- **Diga Usted.** ¿Será factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

Entienda que el RAV es un régimen especial y facultativo que se crea para promover y facilitar el arrendamiento de viviendas, pero no debe ser el único ni el exclusivo mecanismo para regular esta materia, ya que existen otras formas de contratación que pueden adaptarse mejor a las necesidades y preferencias de las partes.



9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

De acuerdo con mi experiencia, creo que deberían estar todos los notarios registrados en el RAV, para que haya una correcta promoción y uso, ya que permite a los notarios ofrecer un servicio ágil, eficiente y moderno a sus clientes, al registrar electrónicamente los contratos de arrendamiento de vivienda.

Lima, 16 de mayo del 2023



ALDO ESPINOSA ORE  
NOTARIO DE LIMA

**FIRMA Y SELLO**

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Notaría Espinosa Ore**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Aldo Eduardo Ramon Espinosa Ore**

Lima, 16 de mayo del 2023



ALDO ESPINOSA ORE  
NOTARIO DE LIMA



## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022"

**Entrevistado/a:** Sergio Berrospi Vivar

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado – Especialidad en Derecho Registral

**Institución:** Estudio De la Flor, García Montúfar y Arata Abogados

### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima?

**Sí, al registrar el contrato en el RAV, las partes pueden estar seguras de que es válido y exigible. Esto significa que las partes pueden confiar en los términos del contrato y que pueden demandarse mutuamente si la otra parte incumple el contrato.**

2.- **En su opinión, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?**

**No, pues no es un Registro Jurídico sino solo administrativo, así que no esta revistado bajo la seguridad jurídica que habla el código civil.**

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar una publicidad jurídica en los archivos notariales?

**No, ya que según el decreto legislativo N° 1177, la publicidad la genera la misma pagina del ministerio de vivienda cuando se registra los contratos de arrendamiento.**

### Objetivo específico 1

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177



4.- ¿Conoce cuáles son las funciones notariales en la aplicación del RAV?

**Llena el FUA de acuerdo con lo indicado por las partes y Legaliza las firmas y enviar dicha FUA al RAV para que se proceda a subir al sistema.**

5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?

**El Notario realiza las diligencias pertinentes que establece el DL, pero de ahí las partes tienen la obligación de brindar la información correcta y verídica, lo cual ellos tienen la mayor responsabilidad.**

6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?

**Estoy en contra, los Notarios están prohibido de realizar cualquier tipo de publicidad.**

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

7.- A su entender ¿Los Notarios deben impulsar el uso del RAV, por qué?

**No necesariamente deben impulsarlo, pues las partes son libres de optar por la escritura pública.**

8.- Diga Usted. ¿Sera factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

**No, ya que eso significaría cambiar la ley del notario, y no creo que todos los notarios estén de acuerdo de tener ese tipo de exclusividad del uso del RAV**





9.- Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

**Me parece correcto, pues así los clientes tendrán varias notarías como opción.**

  
-----  
Sergio Berrospi Vivar  
Reg. C.A.L. 82047  
**FIRMA Y SELLO**

Lima, 31 de mayo 2023.

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Estudio De la Flor, García Montúfar y Arata Abogados**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Sergio Berrospi Vivar**

Lima, 31 de mayo 2023.



-----  
**Sergio Berrospi Vivar**  
Reg. C.A.L. 82047



## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022"

**Entrevistado/a:** Flora Patricia Sanchez Herrera

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado

**Institución:** Abogada – Grupo T&T

### Objetivo general

Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

1.- ¿Conoce cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima, diga cuáles son?

**Si, tengo conocimiento que para optar por el desalojo notarial, se tiene que registrar en el RAV, por lo que la consecuencia jurídica sería la de la resolución y ejecución del contrato.**

2.- **En su opinión, ¿Cree usted que el uso del RAV otorga seguridad jurídica, por qué?**

**Si, ya que es un registro con un respaldo de una entidad estatal que brinda seguridad jurídica a los contratos de arrendamiento, esto en base al DL 1177**

3.- ¿Cree usted que el uso del RAV debe generar una publicidad jurídica en los archivos notariales, por qué?

**Si, ya que el mismo DL habla que los notarios deben tener un archivo cronológico de los contratos de arrendamiento que registran en el RAV.**



**Objetivo específico 1**

Conocer las funciones notariales respecto a la aplicación del RAV, conforme a lo señalado del Decreto Legislativo N° 1177

4.- ¿Conoce cuáles son las funciones notariales en la aplicación del RAV?

**Si, el DL marca varios aspectos, pero entre ellos tenemos que los Notarios tienen la responsabilidad de verificar la validez y legalidad de los contratos de arrendamiento presentados para su inscripción en el RAV.**

5.- ¿Cómo se asegura el notario de que la información que proporciona al RAV es correcta y completa?

**Con un debido estudio de los documentos que brindan las partes, el mismo DL faculta al notario actuar con diligencia en verificar las identidades, si esta debidamente facultado, si es propietario del bien inmueble, la renta, esto en base del llenado del formulario.**

6.- ¿Cuál es su opinión si se modifica las funciones del Notario para que este pueda realizar actividades de promoción del uso del RAV?

**Estaría conforme, dentro de los parámetros que marca la ley del notario, esto sin generar ningún aprovechamiento entre la información que brinda y la que tienen las partes.**

**Objetivo específico 2**

Analizar en qué medida los Notarios de Lima pueden fomentar el uso del RAV con el fin de concienciar sobre la importancia de formalizar los contratos de arrendamiento.

7.- A su entender ¿Los Notarios deben impulsar el uso del RAV, por qué?

**Si, ya que como manifesté, este tipo de registro brinda seguridad jurídica, por lo que los notarios deben de orientar al público que va a su notaría, a contar con esta opción.**



**8.- Diga Usted.** ¿Será factible que el uso del RAV sea de manera obligatoria por los Notarios de Lima?

**Sí, es factible que el uso del RAV sea obligatorio para los Notarios de Lima. Esto se debe a que el RAV es una herramienta valiosa para arrendadores y arrendatarios, y puede ayudar a reducir los conflictos y promover la equidad en el mercado de alquileres.**

**9.-** Cual es su perspectiva respecto de que todos los Notarios deben estar registrados en el RAV, para que exista una correcta promoción y uso.

**Conforme, ya que, en esta era digital, el uso de este servicio debe estar dentro de todas las notarías, para que exista una adecuada uso, ya que el fin de este DL es el de que los contratantes reflejen una buena conducta financiera y puedan acceder a otros tipos de beneficios que brinda el ministerio de vivienda.**

  
Flora Patricia Sanchez Herrera  
Reg. C.A.L. 54273  
  
**FIRMA Y SELLO**

Lima, 03 de Junio 2023.

### **Consentimiento Informado (\*)**

#### **Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022**

Investigador (a) (es): José Carlos Flores Laynes.

#### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo objetivo es Identificar cuáles son las consecuencias jurídicas originados por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima.

Esta investigación es desarrollada por estudiantes de pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución de la **Grupo T&T**

Describir el impacto del problema de la investigación.

Es la falta de conciencia y el bajo uso del RAV por parte de los Notarios y las partes involucradas y definir cuáles son las consecuencias jurídicas originadas por los contratos inscritos en la RAV por los Notarios de Lima

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022".
2. Esta entrevista tendrá un tiempo aproximado de veinte (20) minutos y se realizará via zoom. Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

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

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

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

#### **Beneficios (principio de beneficencia):**

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

**Confidencialidad (principio de justicia):**

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

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador, Flores Laynes, José Carlos email: [josecarfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarfloreslaynes@gmail.com) y Docente asesor García Díaz, Consuelo Elizabeth, email: [cgarciadi21@ucv.edu.pe](mailto:cgarciadi21@ucv.edu.pe)

**Consentimiento**

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

Nombre y apellidos: **Flora Patricia Sanchez Herrera**

Lima, 03 de Junio 2023.



---

Flora Patricia Sanchez Herrera  
Reg. C.A.L. 54273





## OTROS ANEXOS

### Solicitud de Información al Fondo de MiVivienda

Solicitud N° 001

#### SEÑORES DE FONDO DE MIVIVIENDA.-

Yo, José Carlos Flores Laynes, con DNI N° 45700744, con correo electrónico [josecarlosfloreslaynes@gmail.com](mailto:josecarlosfloreslaynes@gmail.com), de mis consideraciones:

Reciban un cordial y afectuoso saludo, comento que soy un estudiante de pregrado de la Universidad Cesar Vallejo, el cual esta realizando una investigación (tesis) el cual se titulo "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", y por la presente solicito a su despacho me pueda brindad la siguiente información:

- 1.- Las Notarias autorizadas (inscritas) que aplican el uso del RAV a nivel nacional o en su defecto de Lima.
- 2.- Cuantos contratos de arrendamiento para vivienda se encuentran registrados gracias al RAV, esto a nivel de Notarias a nivel nacional o su defecto de Lima.
- 3.- Si existe un trabajo en conjunto con el Colegio de Notarios de Lima y el Fondo de Mivivienda, a cerca de la promoción y uso del RAV
- 4.- Cual es el mecanismo que usan (como se inscriben) los Notarios a nivel nacional para hacer uso del RAV

Sin otro particular, quedo de usted.

Saludos cordiales,



José Carlos Flores Laynes

DNI N° 45700744



**2. Cuantos contratos de arrendamiento para vivienda se encuentran registrados gracias al RAV, esto a nivel de Notarias a nivel nacional o su defecto de Lima**

Respecto a la consulta 2), se detalla en el siguiente cuadro los contratos registrados en el SRAV al 25.05.2023.

PROVINCIA	FUA	FUAO	Total general
AREQUIPA	164		164
CAJAMARCA	81	1	82
CHICLAYO	101		101
CHINCHA	5		5
CUSCO	44		44
HUAMANGA	16	3	19
HUANCAYO	70	3	73
ICA	21		21
IQUITOS	1		1
LIMA	1011	5	1016
MAYNAS	1		1
PIURA	66		66
TACNA	24		24
TRUJILLO	220	4	224
<b>Total general</b>	<b>1825</b>	<b>16</b>	<b>1841</b>

**3. Si existe un trabajo en conjunto con el Colegio de Notarios de Lima y el Fondo de Mivivienda, a cerca de la promoción y uso del RAV**

Respecto a la consulta 3, el RAV es administrado por el Fondo MIVIVIENDA quien brinda la plataforma informática para su funcionamiento y capacita a las notarias para el correcto uso de la plataforma creada para este fin.

**4. Cuál es el mecanismo que usan (como se inscriben) los Notarios a nivel nacional para hacer uso del RAV**

Respecto al punto 4), informamos que las Notarías deben suscribir con el FMV S.A. y remitir el formato por correo electrónico [operacionesbav@mivivienda.com.pe](mailto:operacionesbav@mivivienda.com.pe) o remitir de forma física al FMV S.A.

Para mayo detalle se envía el siguiente enlace <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=428>.



PERSONAS EN BLOQUE DE SISTEMAS / Sistema de Registro de Contratos de Alquiler en el RAV / Inicio Sistema / Ayuda RAV



## AYUDA RAV



### ¿NECESITA AYUDA CON EL SISTEMA?

- Devo registrar su equipo por primera vez en el RAV, haga click [aquí](#)
- Devo ayuda para Registrar su Contrato de Alquiler en el RAV, haga click [aquí](#)
- Devo aprobar un Cambio de Alquiler registrado en el RAV, haga click [aquí](#)
- Devo ayuda para adjuntar la Copia Certificada del Contrato RAV en el sistema, haga click [aquí](#)

### ¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO PARA TENER ACCESO AL RAV?

Para tener acceso al RAV debe suscribir un convenio con el Fondo MIVIVIENDA S.A. Descargue el documento [aquí](#), complete los datos solicitados y envíe el documento en formato pdf al correo electrónico [ray@mivivienda.com.bo](mailto:ray@mivivienda.com.bo). Un funcionario del Fondo Mivivienda se comunicará con usted a la brevedad.

### ¿CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS?

El Notario interviene en el Régimen Especial del servicio de alquiler de inmuebles con fines vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1177, y tiene a su cargo la ejecución de las obligaciones siguientes:


- Verificar la identidad de las personas que suscriben los contratos contenidos en los Formularios mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica.
- Verificar que el arrendador sea el propietario del inmueble materia de alquiler.
- Consultar que el representante o apoderado de cualquiera de las partes se encuentra facultado y con poder vigente para celebrar el contrato respectivo.
- Completar el Formulario correspondiente en el sistema del RAV para su posterior impresión, certificación y registro en su Registro Extrajudicial.
- Certificar las firmas del arrendador y arrendatario, o sus representantes o apoderados, en los Formularios que contienen los Contratos sujetos al régimen especial del Decreto Legislativo, así como en sus modificaciones, de corresponder.
- Espedir copias certificadas de los Formularios.
- Remitir electrónicamente los copias certificadas de los Formularios al RAV, en los plazos establecidos por el FMY, lo que se hará por correo electrónico en forma automática los registros en el RAV.
- Entender el acta notarial o la escritura pública correspondiente de acuerdo a los supuestos previstos en el Decreto Legislativo.
- Llevar y conservar un Registro Extrajudicial de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que otro en su poder un formulario original. En dicho Registro debe anotarse en orden cronológico la fecha de suscripción del formulario, los involucrados y la fecha de registro del documento al RAV.
- Cumplir con las disposiciones relativas al conocimiento del cliente, debido diligencia y conocimiento del mercado, registro de operaciones, y reporte de operaciones financieras y su comunicación, conforme en las normas especiales para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los notarios, aprobadas por Resolución SBS N° 5109-2012 y sus normas modificatorias y/o sustitutorias.

[Texto citado oculto]

# ANEXO 7: Decreto Legislativo N° 1177

557578

NORMAS LEGALES

Sábado 18 de julio de 2015 /  El Peruano

## PODER EJECUTIVO

### DECRETOS LEGISLATIVOS

#### DECRETO LEGISLATIVO N° 1177

#### DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley N° 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, así como otorgar incentivos fiscales para el arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley;

Que, con el fin de reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú es necesario implementar mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios, a través del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda; así como reactivar el mercado de construcción a través de la promoción de la inversión en inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y  
Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;  
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

#### DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

##### TÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.

###### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo del presente Decreto Legislativo.

###### Artículo 3.- Definición de Vivienda

Para efectos del presente Decreto Legislativo, se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, éstos forman parte de la vivienda.

###### Artículo 4.- Formularios

4.1 Para los fines del presente Decreto Legislativo, créanse los Formularios siguientes:

a. Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda - FUA,

b. Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda - FUAO.  
c. Formulario Único de Arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda - FUAL.

Mediante dichos Formularios se celebran y suscriben los Contratos: de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda y de Arrendamiento - Financiero de inmueble destinado a vivienda; regulados en el presente Decreto Legislativo.

4.2 El contenido de los Formularios es aprobado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo, el cual establece; entre otros aspectos; los términos y condiciones esenciales bajo los cuales se celebran los respectivos contratos, los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de desalojo que les resultan aplicables, además de la información necesaria para el adecuado control fiscal, para lo cual se debe requerir la opinión técnica de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT.

4.3 Los Formularios tienen mérito de ejecución, siempre que estén suscritos ante un Notario, debidamente habilitado, o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado, de acuerdo a la normatividad vigente. La copia certificada de los Formularios suscritos ante un Notario, se inscribe en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV y tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna, salvo que las partes la acuerden. El trámite de inscripción en los registros antes indicados se realiza de forma independiente la una de la otra.

4.4 Para acceder al régimen establecido en el presente Decreto Legislativo, los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL deben registrarse en el RAV.

4.5 Los Formularios deben contener el asentimiento expreso e irrevocable del Arrendatario a favor del Arrendador, para dar a conocer la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, cuotas periódicas, y conceptos complementarios del inmueble arrendado, proporcionando dicha información al Registro a que se refiere el artículo 5 del presente Decreto Legislativo y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo soliciten.

#### Artículo 5.- Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV.

5.1 Créase, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV, el RAV, en el que se registra electrónicamente:

a. Los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios o Jueces de Paz Letrados, de ser el caso, cuyas firmas certifiquen, así como su prórroga, de corresponder.

b. Las resoluciones judiciales que ordenen el desalojo que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo regulados en el presente Decreto Legislativo; para lo cual, además de notificar de manera regular a las partes, el Juzgado de la causa comunicará estas resoluciones al RAV.

Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

En adición a lo anterior, también se podrán brindar los servicios adicionales que determine el FMV.

5.2 El acceso a la información del RAV es de carácter público, pudiendo ésta ser utilizada para evaluar la capacidad financiera de los Arrendatarios por parte de las empresas del Sistema Financiero y para evaluar el otorgamiento de beneficios en programas de vivienda a cargo del Estado. Sin perjuicio de lo señalado, la SUNAT puede requerir al FMV la información del RAV en la forma, plazo y condiciones que se señale mediante Resolución de SUNAT.

5.3 La información contenida en el RAV, debe ser sistematizada de tal forma que los potenciales Arrendadores o Arrendatarios que pretendan celebrar un contrato de arrendamiento en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente norma, puedan acceder al RAV para, previamente, verificar la buena conducta contractual de éstos. El acceso a la información

del RAV requiere de la identificación del requirente de dicha información.

5.4 El RAV no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizarse en el Registro de Predios de la SUNARP.

5.5 El FMV aprueba los lineamientos que se requieran para el mejor funcionamiento del RAV.

5.6 El FMV se encuentra facultado a efectuar el cobro de los costos administrativos por los trámites que realicen los interesados ante el RAV. Los procedimientos, requisitos y costos administrativos del RAV se aprueban mediante Decreto Supremo, con el refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del FMV, los que serán compendiados y sistematizados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA del FMV.

#### Artículo 6.- Intervención del Notario

6.1 Se requiere la intervención de un Notario, para los siguientes casos:

- a. Certificación de firmas en los Formularios.
- b. Expedición de copia certificada de los Formularios.
- c. Certificación de firmas ante la prórroga del contrato, en los casos que corresponda.
- d. Remisión de copia certificada de los Formularios al RAV.
- e. Extender el acta notarial protocolizada o de la escritura pública conforme a los supuestos previstos en el presente Decreto Legislativo.

6.2 El Notario debe verificar la identidad de las personas que suscriban los Formularios, mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica. Asimismo, es responsabilidad del Notario enviar al RAV los contratos referidos en el numeral 4.1 del artículo 4 así como llevar un Registro extraprotocolar de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un original del Formulario. En dicho Registro extraprotocolar se anotará en orden cronológico la fecha de suscripción, los intervinientes y la fecha de remisión del documento al RAV.

6.3 En defecto de Notario, se puede acudir al Juez de Paz Letrado para los fines del presente artículo.

6.4 Es competente el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, del distrito o provincia donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado.

#### Artículo 7.- Cuenta de Abono

7.1 El Arrendador debe indicar la cuenta de abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una empresa del sistema financiero autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, en la que el Arrendatario debe abonar, al inicio del Contrato, el importe que haya acordado con el Arrendador en calidad de garantía por los eventuales daños al inmueble, y, mensualmente, la renta o cuota convenida y los siguientes conceptos complementarios, según lo acuerden el Arrendador y el Arrendatario en el respectivo contrato:

- (i) Cuota mensual ordinaria de mantenimiento.
- (ii) Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua.
- (iii) Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, en los casos previstos en el Título II del presente Decreto Legislativo.
- (iv) Otros conceptos definidos como tales en el correspondiente contrato.

7.2 El monto total que el Arrendatario, a través de un único pago, abonará mensualmente en la cuenta del Arrendador, comprende el pago de la renta o cuota convenida y de los conceptos complementarios, en el caso de estos últimos, conforme hayan pactado las partes.

7.3 Una vez abonados los conceptos complementarios en la cuenta, conforme a lo indicado en los numerales precedentes, el Arrendador es responsable de su pago al órgano, entidad o empresa que corresponda, según sea el caso.

7.4 El importe entregado en garantía es usado por el Arrendador para reponer, a la terminación del Contrato, de ser el caso, las condiciones del inmueble arrendado en el estado en que se entregó, salvo por el deterioro derivado de su uso ordinario. Asimismo, puede ser usada, en segundo orden, al pago de sumas adeudadas por renta o por los conceptos complementarios.

La garantía, o su remanente, luego de ser aplicada

conforme a lo indicado en el párrafo anterior, se devuelve al Arrendatario, sin intereses y contra la devolución del inmueble.

7.5 Es responsabilidad del Arrendador mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el numeral 7.1 precedente. Dicha cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el Arrendador tenga contratos de arrendamiento vigentes y suscritos en el marco del presente Decreto Legislativo, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

7.6 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el Arrendador debe comunicar al Arrendatario, mediante carta notarial, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual. En caso, el Arrendador no cumpla con comunicar el cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el Arrendatario puede consignar extrajudicialmente en el Banco de la Nación la renta pactada. Si la notificación de la referida carta notarial comunicando la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al Arrendatario realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el contrato de arrendamiento, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

7.7 Las condiciones establecidas en este artículo son aplicables a los contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda regulados en el Título II del presente Decreto Legislativo, salvo lo dispuesto en el numeral 7.6 para el Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda.

#### Artículo 8.- Terminación del Contrato

Cualquiera de los contratos suscritos en el marco del presente Decreto Legislativo se termina por la ocurrencia de alguna de las causales señaladas en el numeral 14.2 del artículo 14 del presente Decreto Legislativo, así como por cualquier otra causal que acuerden las partes.

## TÍTULO II

### DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### Capítulo I

##### Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda

#### Artículo 9.- El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda.

9.1 Por el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida y por un plazo pactado. De no indicarse el plazo de duración del arrendamiento, se presume que éste es de 1 año contado desde la legalización notarial del Formulario respectivo.

9.2 El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUA a que se refiere el artículo 4 del presente Decreto Legislativo, el cual debe ser obligatoriamente inscrito en el RAV, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

9.3 El Arrendatario es responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador hasta su devolución.

9.4 En el marco del presente Decreto Legislativo, además, pueden celebrarse los contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda siguientes: contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra y contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de inmueble destinado a vivienda.

#### Capítulo II

##### Contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

#### Subcapítulo I

##### Del Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra

#### Artículo 10.- Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra

10.1 Por el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, las partes acuerdan que, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios según lo indicado en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por un plazo determinado, al final del cual, el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 11 del presente Decreto Legislativo.

10.2 El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUAO, en el que debe consignarse, según cronograma, el precio de la opción de compra del inmueble.

10.3 El FUAO, y su prórroga de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

10.4 El Arrendador debe disponer de una cuenta que reúna las características y sirva para los fines indicados en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

10.5 El Arrendador puede ceder sus derechos sin autorización del Arrendatario, si así lo pactaron en el FUAO, surtiendo efectos ésta con la sola celebración de la cesión, sin perjuicio de comunicarla al Arrendatario por carta notarial al domicilio consignado en el FUAO.

10.6 El Arrendatario es responsable por el uso y los daños que cause al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador.

10.7 Los pagos de la renta convenida no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble.

10.8 El no ejercicio de la opción de compra por parte del Arrendatario o en caso éste no cumpla con las condiciones para su ejercicio, no conlleva a la devolución de ningún concepto dinerario a su favor, ya que los pagos realizados por el Arrendatario en el marco del presente contrato, no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble, por lo que al término del contrato debe proceder a la devolución del inmueble, conforme al presente Decreto Legislativo.

#### **Artículo 11.- Ejercicio de la opción de compra del inmueble**

11.1 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe haber cumplido con el pago de las rentas mensuales, conceptos complementarios e intereses, de corresponder, según se indique en el FUAO; y, pagar el precio de compra pactado, en la cuenta de abono señalada por el Arrendador, según el cronograma contenido en el FUAO, comunicándose por carta notarial al Arrendador, para la firma de la minuta de compraventa respectiva.

11.2 Para los casos en que se financie el ejercicio de la opción de compra del inmueble a través del sistema financiero, debe tenerse en cuenta en la evaluación, el comportamiento de pago del Arrendatario a lo largo del Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, entre otros aspectos que la entidad financiera considere pertinente.

11.3 Asimismo, en caso el ejercicio de la opción de compra constituya compra de vivienda única y está dentro del rango y cumplimiento de parámetros para el financiamiento a través de un Crédito MIVIVIENDA o del Programa Techo Propio; el que los reemplace o resulte aplicable; el Arrendatario, al ejercer la opción de compra, tiene derecho a acceder al Bono del Buen Pagador - BBP o al Bono Familiar Habitacional - BFH, respectivamente, previo cumplimiento de los requisitos para su calificación como beneficiario y procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

11.4 En caso el arrendatario ejerza la opción de compra, el Notario solicita, a pedido de cualquiera de las partes, el Bloqueo de la Partida Registral del inmueble hasta que se inscriba el acto de transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

11.5 Para que la transferencia de propiedad efectuada en mérito de la minuta de compraventa, se inscriba en el

Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

11.6 Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra según se haya pactado en el FUAO, debe devolver el inmueble al Arrendador a la fecha de vencimiento del contrato, salvo que las partes de mutuo acuerdo y en forma expresa prorroguen el arrendamiento, con o sin dicha opción. De prorrogarse el arrendamiento sin ejercer la opción de compra ni considerarse la misma en el contrato prorrogado, se le aplican las disposiciones señaladas en el Capítulo I del Título II del presente Decreto Legislativo, debiendo firmar el FUA respectivo.

11.7 Si el Arrendatario ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las rentas mensuales por vencer conforme al cronograma incluido en el FUAO, salvo pacto en contrario de las partes.

#### **Subcapítulo II**

#### **Del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda**

#### **Artículo 12.- Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda**

12.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

12.2 A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, el Arrendador Financiero, quien deberá ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al Arrendatario.

12.3 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, mediante el FUAL, en el que debe consignarse el precio de compra del inmueble en caso el Arrendatario ejerciera dicha opción. El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato, debidamente certificada, puede ser inscrita a pedido de cualquiera de las partes.

12.4 El arrendamiento financiero puede ser financiado con un financiamiento del FMV que incluya un BBP, en cuyo caso, el contrato de arrendamiento financiero recibe el mismo tratamiento que los créditos hipotecarios financiados con dicho bono, en cuanto a la evaluación y clasificación del deudor, exigencia de provisiones y requerimientos patrimoniales, regulados por la SBS.

12.5 En caso el Arrendador Financiero solicite al Arrendatario el pago de una Prima por Leasing al inicio del Contrato, éste puede financiarlo con cargo al BBP o al BFH, previo cumplimiento de los requisitos para la calificación como beneficiario del mismo y de los procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

12.6 El Arrendatario, en virtud al Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica y los demás conceptos pactados en el FUAL, teniendo, al vencimiento del arrendamiento financiero, el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble.

12.7 El Arrendador Financiero podrá ceder sus derechos sin requerir la autorización o consentimiento del arrendatario, si así lo pactaron en el FUAL, surtiendo efectos dicha cesión con su sola celebración.

12.8 El Arrendatario es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador Financiero. En el marco del contrato de arrendamiento financiero (leasing), el Arrendador no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

12.9 Las cuotas periódicas por Arrendamiento - Financiero (Leasing), deben ser abonadas por el Arrendatario en la cuenta que indique el Arrendador

financiero, de acuerdo a las características y condiciones indicadas en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

#### **Artículo 13.- Ejercicio de la opción de compra en el arrendamiento financiero**

13.1 El Arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en el FUAL.

13.2 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe haber cumplido con el pago de las cuotas periódicas, conceptos complementarios, intereses, gastos y comisiones de corresponder, según se indique en el FUAL; y, pagar el precio de compra pactado, abonándolo en la cuenta señalada por el Arrendador Financiero, y en la fecha señalada en el FUAL, comunicándole a este último de dicho abono.

13.3 Si el Arrendatario ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las cuotas periódicas por vencer, salvo pacto distinto de las partes.

13.4 Para que la transferencia de propiedad efectuada se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

### **TÍTULO III**

#### **DEL DESALOJO**

#### **Artículo 14.- Procedencia y Causales de Desalojo**

14.1 En cualquiera de los contratos regulados por el presente Decreto Legislativo, el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

14.2 El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.

b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.

d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.

e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

14.3 El desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará en la vía del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, a que se refiere el artículo 15 de la presente norma.

14.4 A la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, de las cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios adeudados señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo siempre que el Arrendador haya asumido la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario, en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditará a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada.

#### **Artículo 15.- Proceso Único de Ejecución de Desalojo**

15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a. El Arrendador, demandará el desalojo, a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo.

b. A la demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo, el Reporte del RAV y el documento sustentatorio respectivo conforme al numeral 14.2 del artículo del presente Decreto Legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

c. El Proceso Único de Ejecución de Desalojo que se promueva al amparo del presente Decreto Legislativo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.

d. El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de las rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

e. Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia. Únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda, no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

f. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.

g. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el demandado o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada. Asimismo el Juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

h. Si la autoridad competente de la Policía Nacional del Perú, en los casos a que se refiere el literal g. del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial, el Juez a cargo del proceso de desalojo remite copias certificadas al Fiscal Provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.

i. Si el Arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el Juez pondrá en conocimiento de tal hecho al Fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.

j. La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al RAV en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.

k. El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.

l. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.

m. El Juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el Recurso de Apelación, el Juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.



n. En caso de proceder el desalojo, los costos y costas del proceso son asumidos por el Arrendatario.

15.2 Los Arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), son denunciados y sancionados penalmente conforme a lo dispuesto en el Título V - Delitos contra el patrimonio del Código Penal.

#### TÍTULO IV

### DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA DEL PRESENTE DECRETO LEGISLATIVO

#### Artículo 16.- Régimen Tributario Especial

Los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, de arrendamiento financiero o inmobiliaria comprendidas en los CIUs (revisión 3) 4520, 6591 y 7010 respectivamente, gozarán por un plazo tres (03) años de la exoneración del Impuesto General a las Ventas contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto Legislativo, por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales en virtud de contratos celebrados en el marco de la presente norma.

Para efecto de la exoneración antes señalada se entiende por vivienda la definición contenida en el artículo 3 del presente Decreto Legislativo.

Mediante Resolución de Superintendencia, la SUNAT establecerá las normas complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de lo establecido en el presente artículo.

#### Artículo 17.- Activo fijo del Contrato de Arrendamiento - Financiero

Para efectos tributarios, los bienes inmuebles destinados a vivienda objeto del contrato de arrendamiento - financiero (leasing) a que se refiere el presente Decreto Legislativo, no se consideran activo fijo del Arrendador.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

##### Primera.- Supletoriedad de la Norma

En todo lo no regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil y del Decreto Legislativo N° 299, y sus normas reglamentarias y complementarias, según corresponda.

##### Segunda.- Reglamentación

Mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, se aprobará el Reglamento del presente Decreto Legislativo, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de su publicación.

##### Tercera.- Autorización al Fondo MIVIVIENDA S.A.

Autorízase al Fondo MIVIVIENDA S.A. a implementar los mecanismos necesarios para salvaguardar los derechos de las partes sobre los inmuebles otorgados en Arrendamiento con Opción de Compra y Arrendamiento Financiero (Leasing), que en el marco del presente Decreto Legislativo sean financiados con cargo al BBP y demás instrumentos en administración del FMV.

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

##### Única.- Adecuación de Contratos de Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda vigentes, los contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra vigentes incluso los financiados, y los contratos de arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados para vivienda vigentes, siempre y cuando Arrendador y Arrendatario lo acuerden, pueden adecuarse y someterse a los alcances del presente Decreto Legislativo.

#### DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

Única.- Modificación de la Ley N° 29033, Ley de Creación del bono del Buen Pagador.

Modifícase el artículo 1 de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador:

#### "Artículo 1.- Creación

Créase el Bono del Buen Pagador - BBP como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en nuevos soles.

El BBP consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al crédito MIVIVIENDA o a financiamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A., por medio de las empresas del sistema financiero. Los valores de la vivienda y los valores del Bono del Buen Pagador son los siguientes:

Valor de la Vivienda	Valor de BBP (S/.)
Hasta 17 UIT	17,000.00
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT	16,000.00
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT	14,000.00
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT	12,500.00

Los valores antes indicados podrán ser actualizados mediante decreto supremo refrendado por el ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Las condiciones, procedimientos y oportunidad para el otorgamiento del citado Bono serán establecidas por el Fondo MIVIVIENDA S.A."

Toda referencia en la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador a Crédito MIVIVIENDA, debe entenderse a Crédito MIVIVIENDA o financiamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A."

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecisiete días del mes de julio del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO  
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO  
Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI  
Ministro de Economía y Finanzas

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA  
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1264951-1

### PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

**Resolución Suprema que constituye la Comisión Multisectorial de naturaleza temporal encargada de elaborar la propuesta de diseño del mecanismo de intercambio de datos relacionado a la articulación e integración de los Servicios, en el marco de la política de desarrollo e inclusión social**

RESOLUCIÓN SUPREMA  
N°188-2015-PCM

Lima, 17 de julio de 2015

## ANEXO 8:

### FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA – FUA (Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)

FUA INICIAL <input type="checkbox"/>	FUA DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>
--------------------------------------	---

#### **ESPECIFICACIONES GENERALES**

I. DATOS DEL ARRENDADOR	
Apellidos:	
Nombre (s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Apoderado (PN) o Representante Legal (PJ):	
Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I. N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
<b>En caso de Cónyuges o Convivientes</b>	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
II. DATOS DEL ARRENDATARIO	
Apellidos:	
Nombre (s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Apoderado (PN) o Representante Legal (PJ):	
Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I. N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
<b>En caso de Cónyuges o Convivientes</b>	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Departamento:	
Provincia:	
Distrito:	
Dirección:	
Partida Electrónica:	
Oficina Registral:	
Documento que acredite la propiedad del Arrendador:	
Cargas y Gravámenes del inmueble:	

(\*) Persona Natural - PN / Persona Jurídica – PJ.

(\*\*) Los anexos del presente documento forman parte integrante del FUA, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4.4 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

#### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA**

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA** que celebran las partes identificadas en las ESPECIFICACIONES GENERALES del FUA. El presente contrato se celebra conforme a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

##### **PRIMERA: DECLARACIÓN DE LAS PARTES**

1.1. Las partes que suscriben el presente contrato declaran su compromiso de someterse a las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de

Promoción del Arrendamiento para Vivienda (en adelante, el Decreto Legislativo) y su Reglamento.

1.2. Las partes declaran tener conocimiento que para acceder al Régimen establecido en el Decreto Legislativo, el presente FUA debe registrarse en el RAV.

1.3. El **ARRENDATARIO** declara tener conocimiento del Proceso Único de Ejecución de Desalojo y se somete a las disposiciones previstas en el Título III del Decreto Legislativo.

##### **SEGUNDA: ANTECEDENTES**

2.1 El Decreto Legislativo crea un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, en el cual se regula el Contrato de

Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda.

- 2.2 El Reglamento aprueba el contenido del Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a Vivienda – FUA, a través del cual se celebra y suscribe el presente contrato.

### **TERCERA: DEL INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA**

- 3.1 El **ARRENDADOR** es propietario del inmueble para uso de vivienda descrito en las ESPECIFICACIONES GENERALES (en adelante el inmueble).
- 3.2 El **ARRENDADOR** deja constancia que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y habitabilidad y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.
- 3.3 El **ARRENDATARIO** () **Sí** / () **No** *[Marcar con una X según pacten las partes]* recibe el inmueble amoblado, el cual consta de los bienes consignados en el Anexo 2.

### **CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente contrato, el **ARRENDADOR** se obliga a ceder el uso del inmueble a favor del **ARRENDATARIO**, para destinarlo a vivienda por el plazo y renta indicados en las cláusulas quinta y sexta, respectivamente, del presente documento.

### **QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO**

- 5.1 Las partes convienen que el plazo de duración del presente contrato se inicia el \_\_\_\_\_ y termina el \_\_\_\_\_, fecha en la que el **ARRENDATARIO** se obliga a desocupar y devolver el inmueble al **ARRENDADOR**, sin más deterioro que el producido por el uso diligente del mismo.
- 5.2 Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de duración podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, antes de su vencimiento, para lo cual las partes deberán suscribir el FUA de prórroga, ante Notario o Juez de Paz Letrado de ser el caso.

### **SEXTA: DE LA RENTA Y CUENTA DE ABONO**

- 6.1 Las partes acuerdan que el monto de la renta mensual convenida asciende a la suma total de \_\_\_\_\_ /100 \_\_\_\_\_), incluidos los impuestos de Ley, la cual será cancelada los días \_\_\_\_\_ de cada mes.
- 6.2 La Cuenta de Abono del **ARRENDADOR** es la Cuenta (Número, tipo y moneda de la cuenta) \_\_\_\_\_, de la entidad financiera (ESF supervisada por la SBS) \_\_\_\_\_, en la que el **ARRENDATARIO** debe abonar, al inicio del Contrato, la garantía; y, mensualmente, la renta convenida conforme a lo indicado en el numeral 6.1; y, los siguientes conceptos complementarios (marcados con una X):
- () Cuota mensual ordinaria de mantenimiento, ascendente a S/. \_\_\_\_\_.
  - () Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua, ascendente a S/. \_\_\_\_\_.
  - () Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, ascendente a S/. \_\_\_\_\_.
  - () Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de luz, ascendente a S/. \_\_\_\_\_.
  - () Otros conceptos: \_\_\_\_\_.
- 6.3 Los montos de los conceptos complementarios indicados en el numeral precedente están sujetos a variaciones según los acuerdos con sus acreedores, los que deberán ser informados al **ARRENDADOR**.
- 6.4 El (...) **ARRENDADOR** / **ARRENDATARIO** (...), es responsable del pago de los conceptos complementarios al administrador, representante de la Junta de Propietarios, y/o a la empresa de seguros, o de servicios, según sea el caso.
- 6.5 El **ARRENDADOR** es responsable de cancelar los conceptos complementarios a nombre del

**ARRENDATARIO**, éste último debe abonarlos previamente en la Cuenta de Abono del **ARRENDADOR**, siendo este último el responsable de su pago, desde que el **ARRENDATARIO** realice el abono. *[Incorporar este numeral sólo si se ha seleccionado en el numeral 6.4 al ARRENDADOR]*

- 6.6 La falta de pago por el **ARRENDATARIO** de cualquier concepto complementario, ya sea en la Cuenta de Abono o directamente a su acreedor, según lo pactado, por un periodo de seis meses consecutivos, constituye causal de Desalojo, en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 14° del Decreto Legislativo.
- 6.7 Las partes acuerdan que el pago de cuotas adeudadas, ya sea de renta mensual, conceptos complementarios o cualquier otro concepto, deberá reputarse a las deudas más antiguas.
- 6.8 Es responsabilidad del **ARRENDADOR** mantener la cuenta habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato. La cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el presente contrato se mantenga vigente, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.
- 6.9 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el **ARRENDADOR** deberá comunicar mediante carta notarial al **ARRENDATARIO**, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual.
- 6.10 Si el **ARRENDADOR** no cumple con comunicar de manera oportuna el cambio, la inhabilitación o el cierre de la cuenta, el **ARRENDATARIO** puede consignar extrajudicialmente la renta mensual convenida en el Banco de la Nación.
- 6.11 Si la notificación de la referida carta notarial que comunica la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al **ARRENDATARIO** realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el presente contrato, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

### **SÉTIMA: GARANTÍA**

- 7.1 Al inicio del presente contrato, el **ARRENDATARIO** depositará en la cuenta de abono del **ARRENDADOR** la suma de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/100 \_\_\_\_\_), por concepto de garantía del pago de la renta convenida y de los eventuales daños o deterioros que pudieran haberse ocasionado en el inmueble. Dicha suma es equivalente a [indicar el número de rentas mensuales] () rentas convenidas.
- 7.2 El importe entregado en garantía podrá ser usado por el **ARRENDADOR** para reponer, a la terminación del Contrato, de ser el caso, las condiciones del inmueble en el estado en que se entregó, salvo por el deterioro derivado de su uso ordinario. Asimismo, puede ser usada, en segundo orden, al pago de sumas adeudadas por renta o por los conceptos complementarios.
- 7.3 La garantía, o su remanente luego de ser aplicada conforme a lo indicado en el numeral precedente, será devuelta al **ARRENDATARIO**, sin intereses.

### **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

El **ARRENDADOR** está obligado a:

- 8.1 Entregar el inmueble al **ARRENDATARIO**, en la fecha y estado convenidos, contra la presentación de la constancia del depósito de la garantía.
- 8.2 Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.
- 8.3 Pagar a nombre del **ARRENDATARIO** los conceptos complementarios cuando éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono. *[Incorporar este numeral si las partes acuerden que será el*

*ARRENDADOR quien efectúe el pago de los conceptos complementarios]*

- 8.4 Reembolsar las reparaciones imposterables realizadas por el **ARRENDATARIO**.
- 8.5 Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato.
- 8.6 Comunicar al **ARRENDATARIO**, mediante carta notarial, cualquier cambio respecto de la cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual, el cual surtirá efecto en la fecha de notificación de la referida carta notarial. En caso de cambio de la Cuenta de Abono, la nueva tendrá que estar constituida en una EFS ubicada en la misma provincia de la Cuenta de Abono original.
- 8.7 Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato.
- 8.8 Devolver el importe total o el remanente de la garantía, siempre que no haya sido usado para reponer las condiciones del inmueble arrendado en el estado que se entregó, salvo por el deterioro de su uso ordinario; o no haya sido usado para el pago de sumas adeudadas por renta o conceptos complementarios.
- 8.9 Informar al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda sobre la morosidad en el pago de la renta y conceptos complementarios del inmueble arrendado.
- 8.10 Otras que le corresponda conforme a Ley.

#### **NOVENA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

El **ARRENDATARIO** está obligado a:

- 9.1 Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.
- 9.2 Abonar el importe de la garantía al inicio del contrato, pagar la renta en la oportunidad pactada en el numeral 6.1, y, de ser el caso, los conceptos complementarios, en el plazo convenido y en la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.
- 9.3 Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tendrán la condición de conceptos complementarios.
- 9.4 Dar aviso inmediato al **ARRENDADOR** respecto de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- 9.5 Permitir que el **ARRENDADOR** inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.
- 9.6 Devolver el inmueble al vencimiento del contrato, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
- 9.7 Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinarios que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.
- 9.8 Dar aviso inmediato al **ARRENDADOR** de las reparaciones que deben efectuarse, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes. Si se trata de reparaciones imposterables, el **ARRENDATARIO** debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al **ARRENDADOR**. El pago de estas reparaciones por cuenta del **ARRENDATARIO** no pueden imputarse ni compensarse al pago de la renta o conceptos complementarios.
- 9.9 No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedarán en beneficio del mismo sin obligación del **ARRENDADOR** de pagar su valor.
- 9.10 Tolerar las reparaciones que no pueden diferirse hasta el término del contrato, aun cuando importen

privación al uso de una parte de él.

- 9.11 Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.
- 9.12 No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento. *[Excluir este numeral si las partes pactan que es posible el subarrendamiento, dejándose expresamente establecido que el subarrendamiento no se encuentra dentro de los alcances del Decreto Legislativo, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 14.1 del artículo 14 del Decreto Legislativo].*

#### **DÉCIMA - DERECHOS DE LAS PARTES**

10.1 El **ARRENDADOR** tiene derecho a:

- a. Recibir el pago de la renta en la cuenta de abono señalada y en la oportunidad convenida.
- b. Ser informado de manera inmediata respecto a cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- c. Inspeccionar por causa justificada el inmueble.
- d. Que se le entregue el inmueble al vencimiento del contrato, sin más deterioro que el uso ordinario.
- e. Ser informado de manera inmediata de las reparaciones que deben efectuarse en el inmueble.
- f. Solicitar información al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el **ARRENDATARIO** está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados.

10.2 El **ARRENDATARIO** tiene derecho a:

- a. Que se le entregue el inmueble en la fecha y estado convenidos.
- b. Usar el inmueble durante todo el plazo del contrato.
- c. Recibir el reembolso de las reparaciones imposterables que haya realizado.
- d. Ser informado sobre cualquier cambio respecto a la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.
- e. Recuperar el importe total o remanente de la garantía entregada al inicio del Contrato, según corresponda.
- f. Dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional, al tiempo y a la parte que no utiliza el inmueble como consecuencia de lo indicado en el numeral 9.10 del Contrato, salvo cuando el motivo de la reparación sea imputable al **ARRENDATARIO**.
- g. Subarrendar el inmueble materia de arrendamiento. Los derechos y obligaciones que se generen por el subarrendamiento, no son oponibles al **ARRENDADOR**. *[Incluir esta cláusula si así lo acuerdan las partes]*

#### **UNDÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

11.1 El presente contrato podrá resolverse:

- a. Por mutuo acuerdo entre las partes, en acta con firmas legalizadas.
  - b. Por uso del inmueble de manera distinta a vivienda, sustentada en la comunicación notarial.
  - c. Incumplimiento de pago de la renta convenida por dos (02) meses consecutivos dentro del plazo contractual, sustentado en la comunicación notarial.
  - d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en la Cláusula Sexta, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la comunicación notarial.
  - e. Por decisión unilateral del **ARRENDADOR** o del **ARRENDATARIO**, debiendo comunicar su decisión de resolver el contrato, dando previo aviso a la otra mediante Carta Notarial, con una anticipación no menor de \_\_\_\_ *(Indicar el plazo pactado por las partes)* días calendario. Transcurrido dicho plazo el contrato queda resuelto de pleno derecho.
  - f. Por incumplimiento de una o más obligaciones del **ARRENDATARIO** o del **ARRENDADOR**.
- 11.2 Para el caso del literal b, se debe adjuntar a la Carta

Notarial el documento de constatación policial respectivo. Para el caso de los literales c y d, se debe adjuntar a la Carta antes referida, el estado de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor.

- 11.3 La resolución unilateral prevista en el literal e, da lugar al pago de una compensación, equivalente a S/.\_\_\_\_\_ [Indicar el número de rentas que pacten las partes] rentas mensuales.
- 11.4 El procedimiento para la causal de resolución prevista en los literales e. y f., se rige por las disposiciones del Código Civil.

#### **DUODÉCIMA: DEL DESALOJO**

Son causales de desalojo del inmueble, las siguientes:

- Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, establecido en la Cláusula Quinta del presente Formulario.
- Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.
- Incumplimiento de pago de la renta mensual convenida por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.
- Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.
- Uso del inmueble de manera distinta a vivienda, sustentado en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

#### **DÉCIMO TERCERA: MÉRITO DE EJECUCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN DEL FUA**

- 13.1. El presente contrato tiene mérito de ejecución ante el Poder Judicial, siempre y cuando cuente con firmas certificadas ante Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, y esté inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda y cumpla con las disposiciones del Decreto Legislativo y su Reglamento.
- 13.2. La copia certificada del FUA tiene mérito de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna.

#### **DÉCIMO CUARTA: AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES**

El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR**, a dar a conocer sus datos personales, así como su puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y servicios del inmueble, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo solicite, en el marco del Decreto Legislativo y su Reglamento.

#### **DÉCIMO QUINTA: ACUERDOS ADICIONALES**

Las partes han pactado acuerdos adicionales que se incorporan como Anexo N° 1 al presente contrato y declaran que en ninguna medida éstos contravienen el régimen del Decreto Legislativo, su Reglamento, ni demás legislación aplicable vigente, caso contrario, se entenderán por no adoptados.

*[Esta cláusula se incorpora al Formulario siempre y cuando se cuente con el Anexo N° 1 en el que se describan los acuerdos adicionales]*

#### **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO**

Toda comunicación cursada al domicilio del **ARRENDADOR** señalado en el presente contrato, se tendrá por realizada de manera correcta, salvo que éste hubiera comunicado formalmente de cualquier variación en forma oportuna. En el caso del **ARRENDATARIO**, para efecto de cualquier acción legal, se entenderá como su domicilio la dirección del inmueble materia de arrendamiento.

#### **DÉCIMO SÉTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de \_\_\_\_\_.

#### **DÉCIMO OCTAVA: MARCO NORMATIVO**

En todo lo no previsto en el presente contrato, regirá lo dispuesto en el Decreto Legislativo y su Reglamento y, en defecto de ellos, el Código Civil vigente.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el presente documento y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; y en señal de conformidad lo firmamos, en la ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del 20\_\_\_\_\_.

<p>_____ <b>EL ARRENDADOR</b></p> <p>Nombre: DNI:</p>	<p>_____ <b>EL ARRENDATARIO</b></p> <p>Nombre: DNI:</p>
<p>_____ Nombre: DNI:</p>	<p>_____ Nombre: DNI:</p>

**El Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, después de verificar la identidad de las partes y que la propiedad del inmueble corresponde al ARRENDADOR, da fe que en su presencia se suscribe el presente FUA, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo registra en el RAV.**

**Notario Público:**

**ANEXO N° 1  
ACUERDO ADICIONAL:**

Las partes, además de lo establecido en el presente FUA, acuerdan que:

**ANEXO N° 2  
INVENTARIO DE BIENES DEL INMUEBLE:**

1.	9.	17.
2.	10.	18.
3.	11.	19.
4.	12.	20.
5.	13.	21.
6.	14.	22.
7.	15.	23.
8.	16.	24.

**BORRADOR**



## ANEXO 9:

### **CONVENIO DE ACCESO AL SISTEMA DEL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE VIVIENDA**

Conste por el presente documento el **Convenio de Acceso al Sistema del Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda-RAV**, que celebran:

- El/la señor(a), .....  
Notario del distrito de notarial de ....., provincia de ..... y departamento de .....  
nombrado(a) mediante Resolución Ministerial N° ....., Colegiatura N° ..... e identificado(a) con D.N.I. N° ....., con domicilio legal en .....,  
a quien en adelante se le denominará **EL NOTARIO**.
- El **Fondo MIVIVIENDA S.A.**, con R.U.C. N.º 20414671773, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3121, San Isidro, debidamente representado por su Gerente de Operaciones, el señor Jorge Ratto Cúneo, identificado con D.N.I. N° 08775822 y su Gerente Comercial, el señor el Señor José Carlos Forero Monroe, identificado con D.N.I. N° 07642882 , ambos con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - sede Lima, a quien en adelante se le denominará **“EL FONDO”**

El presente Convenio se celebra en los términos y condiciones siguientes:

#### **CLÁUSULA PRIMERA.- DE LAS PARTES**

- 1.1 **EL NOTARIO**, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo N.º 1049– Ley del Notariado, es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.
- 1.2 **EL FONDO**, es una empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, que se rige por la Ley N.º 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. y su Estatuto, encontrándose comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que tiene como objeto social principal dedicarse a la promoción del acceso de la población a la vivienda, otorgar financiamiento a las entidades que integran el sistema financiero con el objeto de incentivar el desarrollo de proyectos habitacionales promovidos y ejecutados por el sector privado, e implementar productos y servicios que fomenten el ahorro de la población y/o la inversión del sector privado con fines de vivienda.
- 1.3 **EL FONDO**, administra el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda de acuerdo a las facultades otorgadas mediante el Decreto Legislativo N.º 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de

Promoción del Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 017-2015-VIVIENDA.

- 1.4 **EL FONDO**, administra el Bono de Arrendamiento para Vivienda de acuerdo a las facultades otorgadas mediante la Ley N° 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 023-2019-VIVIENDA y modificatorias.
- 1.5 La Ley N° 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda, establece en su artículo 11°, que el contrato de arrendamiento de inmueble para la presente norma se aplica el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda (FUA) y las disposiciones referidas al contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, establecidas en el Decreto Legislativo 1177.

## **CLÁUSULA SEGUNDA.- BASE LEGAL**

- 2.1. TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias.
- 2.2. Ley N.º 28579 - Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 2.3. Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales.
- 2.4. Código Civil Peruano y sus modificatorias.
- 2.5. Decreto Legislativo N° 1049 – Ley del Notariado.
- 2.6. Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.
- 2.7. Reglamento de la Ley de Protección de Datos Personales aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS.
- 2.8. Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 – Aprobado por Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.
- 2.9. Ley N° 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- 2.10. Reglamento de la Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda aprobado por Decreto Supremo N° 023-2019-VIVIENDA y modificatorias.
- 2.11. Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.

## **CLÁUSULA TERCERA.- DEFINICIONES**

Para la aplicación del presente convenio, las partes asignan las siguientes definiciones:

- a) **BAV:** Bono de Arrendamiento para Vivienda que se otorga al Grupo Familiar o a la Jefatura del Grupo no Dependiente.
- b) **FUA:** Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.
- c) **FUAO:** Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda.



- d) **FUAL:** Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.
- e) **RAV:** Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.
- f) **Reglamento del BAV:** Reglamento de la Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda aprobado por Decreto Supremo N° 023-2019-VIVIENDA y modificatorias
- g) **SRAV:** Sistema del Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.

#### **CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO DEL CONVENIO**

El presente Convenio tiene por objeto permitir el acceso de **EL NOTARIO** al RAV; para lo cual, **EL FONDO** pondrá a su disposición el SRAV, que permite el registro electrónico del contrato contenido en el FUA, FUAO o FUAL, según fuese el caso, y de sus anexos, de corresponder; así como, la emisión de la constancia de registro respectiva.

#### **CLÁUSULA QUINTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

##### 5.1 Obligaciones de **EL FONDO**:

- a) Brindar el soporte técnico para el adecuado funcionamiento del SRAV, en horario de oficina.
- b) Habilitar el acceso para la descarga e instalación del SRAV en las computadoras que solicite **EL NOTARIO**.
- c) Sistematizar y mantener actualizada la información contenida en el SRAV.
- d) Generar los usuarios del SRAV a solicitud de **EL NOTARIO**.
- e) Aprobar la normativa necesaria para la adecuada implementación del RAV.
- f) Comunicar a **EL NOTARIO** las modificaciones al SRAV.

##### 5.2 Obligaciones de **EL NOTARIO**:

- a) Cumplir y verificar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto Legislativo N° 1177 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA.
- b) Cumplir y verificar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley N° 30952, Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 023-2019-VIVIENDA.
- c) Verificar los modelos de contratos a utilizarse en cada operación de inscripción, debiendo distinguirse entre los contratos RAV y los contratos RAV con Bono de Arrendamiento para Vivienda.
- d) Verificar que el arrendatario (Grupo Familiar Elegible o Grupo no Dependiente Elegible) se encuentre en la relación publicada en el portal institucional de **EL FONDO**.
- e) Verificar que la renta mensual se encuentren dentro de los valores mínimos (0.178 UIT) y máximos (0.371) establecido en el Artículo 4 del Reglamento del

- BAV, la cual se encuentra incluida la cuota mensual ordinaria de mantenimiento de corresponder.
- f) Verificar que el Contrato se encuentre suscrito por la Jefatura Familiar o por la Jefatura del Grupo de No Dependientes.
  - g) Utilizar adecuadamente el SRAV.
  - h) Designar al personal que tendrá la responsabilidad de utilizar el SRAV, remitiendo la relación de usuarios de acuerdo al formato contenido en el anexo N.º 1 del presente Convenio.
  - i) Guardar confidencialidad de la contraseña asignada por **EL FONDO**.
  - j) Comunicar los cambios de usuario y equipo de cómputo utilizados para el SRAV.
  - k) Mantener al día los pagos generados por el servicio según lo establecido en la Cláusula Sexta. De no cumplir con el pago en la fecha establecida, se suspenderá el acceso al SRAV.
  - l) Verificar que el Anexo N° 1 del FUA - Acuerdos Adicionales, se incluya los siguientes acuerdos adicionales:

#### **“ACUERDOS ADICIONALES”**

1. *El Arrendatario y El Arrendador, en adelante LAS PARTES, convienen en declarar lo siguiente:*
  - i. *Que, conocen y están de acuerdo que el depósito correspondiente al pago de la renta mensual de parte del Arrendatario se debe realizar en la cuenta Recaudadora del Fondo MIVIVIENDA S.A.*
  - ii. *Que, conocen y están de acuerdo que el depósito correspondiente al desembolso del BAV para completar el pago total de la Rentamensual, se efectuará en la cuenta Recaudadora del Fondo MIVIVIENDA S.A.*
  - iii. *Que, conocen y están de acuerdo que instruirán a la entidad financiera mediante una orden de pago para que el Arrendador realice el cobro de la renta mensual.*
  - iv. *Que, conocen y están de acuerdo que la vivienda objeto del BAV cuenta como mínimo con instalaciones de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad, con un ambiente multiuso, una zona para dormitorio y un baño con puerta, con lavatorio, ducha e inodoro; así como la conformidad de obra y declaratoria de edificación; todo esto establecido en el Artículo 5 del Reglamento del BAV.*
  - v. *Que, conocen y están de acuerdo que el monto del pago de la renta mensual de la vivienda por parte del Arrendatario se encontrara habilitado en la Entidad Financiera a partir del día*

*siguiente útil de asignado el BAV de acuerdo a la fecha (día de pago) registrada en el RAV.*

*vi. Que, conocen y están de acuerdo que toda notificación realizada será a través del correo electrónico declarado en el FUA.*

*vii. Que, conocen y están de acuerdo que la renta solo será en moneda nacional.*

2. *LAS PARTES declaran bajo juramento no tener vínculo dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.*

3. *LAS PARTES aceptan que cualquier observación realizada referente a los requisitos establecidos en el Reglamento del BAV, deberán ser levantados previamente a que asigne el BAV, de acuerdo a lo establecido en la Reglamento del mismo.”*

### **CLÁUSULA SEXTA.- PRESTACIONES ECONÓMICAS**

Por el registro de la inscripción y/o modificación de cada tipo de contrato en el SRAV, **EL NOTARIO** pagará mensualmente a **EL FONDO** el costo establecido en el TUPA de **EL FONDO**. Obligación que entrara en vigencia a partir de la correspondiente aprobación del TUPA y comunicación al Notario.

**EL FONDO** remitirá a **EL NOTARIO** un reporte de los registros realizados en cada mes, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes al término de dicho mes, el cual determinará el monto y fecha a pagar.

**EL NOTARIO** realizará el pago correspondiente, antes del vencimiento de la fecha indicada en el reporte del mes anterior.

### **CLÁUSULA SÉPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD**

La información obtenida por **EL NOTARIO** en cumplimiento de sus obligaciones y toda clase de documentos que produzca, relacionados con la ejecución del presente Convenio, serán confidenciales, no pudiendo ser divulgados por **EL NOTARIO** sin autorización expresa y por escrito de **EL FONDO**, salvo de existir mandato judicial. Esta cláusula permanece vigente hasta tres (03) años después de la resolución o término del presente Convenio.

### **CLÁUSULA OCTAVA.- DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

De conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, **EL NOTARIO** se compromete a cumplir con todas las obligaciones que le corresponda para el adecuado tratamiento a los datos personales proporcionados en la ejecución del presente Convenio.

Dicho tratamiento se realizará con sujeción a los principios previstos en el Título I de la Ley y velando que medie el consentimiento previo, informado, expreso e inequívoco de sus titulares, comprometiéndose además a guardar confidencialidad respecto de los mismos y de sus antecedentes, aún después de finalizadas las relaciones con el titular del banco de datos personales, no pudiendo ser utilizados éstos para fines distintos al estricto cumplimiento del objeto del Convenio.

**EL NOTARIO** declara que el incumplimiento de las obligaciones que les corresponden en el marco de la Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento, es de exclusiva responsabilidad de la parte obligada a su cumplimiento, declarando tener conocimiento de las infracciones y sanciones administrativas que dichos incumplimientos generen.

### **CLÁUSULA NOVENA.- DE LA EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN**

Para efectos de coordinar las prestaciones a cargo de las partes, éstas acreditan como representantes a las siguientes personas:

**POR EL FONDO:** Especialista en Desembolso de Subsidios de la Gerencia de Operaciones.

**POR EL NOTARIO:**

**EL FONDO** y **EL NOTARIO** podrán modificar la designación de sus representantes acreditados en la presente Cláusula, mediante comunicación escrita, la cual tendrá efectos al día siguiente de su recepción.

### **CLÁUSULA DÉCIMA.- DE LA VIGENCIA**

El presente Convenio entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción y tendrá un plazo de duración indeterminado, pudiendo resolverse de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Segunda.

### **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.- DE LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES**

De común acuerdo, las partes podrán modificar o ampliar los términos del presente Convenio, mediante la suscripción de Adendas, las cuales formarán parte integrante de éste.

### **CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA: DE LA RESOLUCION**

El presente Convenio podrá ser resuelto:

- a) Por acuerdo entre las partes;
- b) Por decisión de alguna de las partes, la que deberá ser comunicada a la otra parte mediante una carta simple, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario. Vencido dicho plazo, el Convenio quedará resuelto de pleno derecho.

### **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA.- DEL MARCO NORMATIVO**

En todo lo no previsto en el presente Convenio, las partes se sujetan a lo establecido por las normas indicadas en la Base Legal del presente documento y demás normas del sistema jurídico que resulten aplicables.

### **CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Las partes, para todos los efectos legales, fijan como sus domicilios los indicados en la parte introductoria del presente Convenio, los cuales se reputarán como válidos mientras no se comunique su variación mediante una carta simple a la otra parte, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de la referida carta.

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: DE LAS CONTROVERSIAS**

Las partes de común acuerdo y para efectos de solucionar cualquier controversia que se genere de la interpretación y/o ejecución de este convenio, se comprometen a superarlo en trato directo y amigable. El trato directo tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contado desde el requerimiento escrito de cualquiera de las partes a fin de iniciarlo. Una vez concluido el referido plazo, cualquiera de las partes podrá someter la controversia a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en dos (02) ejemplares de igual valor y tenor, en la ciudad de Lima, a los        días del mes de ..... del año .....

---

**EL NOTARIO**

---

**EL FONDO**

---

**EL FONDO**



## Anexo 10:

### LISTA DE NOTARIAS AUTORIZADAS PARA LA APLICACIÓN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE VIVIENDA, DISPONIBLE EN EL SITIO OFICIAL DEL FONDO MIVIVIENDA

Notaria	Dirección	Distrito/Provincia	Departamento	Teléfono
Notaria Mori Tuesta	Jr. Amazonas 769 - 2do piso	Chachapoyas	Amazonas	041-479276
Notaria Pastor La Rosa	Av. Francisco Bolognesi N° 301	Chimbote, Santa	Ancash	043-322896 - 043-356426
Notaria Cam Carranza	Jr. Elias Aguirre N° 137	Chimbote, Santa	Ancash	043-344280 / 943630101
Notaria Valerio Sanabria	Av. Luzuriaga N° 674	Huaraz	Ancash	043-422744
Notaria Estacio Chan	Av. Agustin Gamarra 712	Huaraz	Ancash	043-587695
Notaria Delgado Esquinanilla	Av. Pardo 754	Santa	Ancash	043-329277
Notaria Trebejo Peña	Mz-K2 Lt69 Urb. El Pacifico Nuevo Chimbote	Santa	Ancash	043-580401 - 043-637201
Notaria Gomez de la Torre Rivera	Torbio Pacheco 403 Valiento Cercado	Arequipa	Arequipa	054-220776
Notaria Caballero Laura	Calle San Jose 330 Cercado	Arequipa	Arequipa	054-241725
Notaria Holgado de Carpio	Calle San José 313 - A Cercado	Arequipa	Arequipa	054-200924
Notaria Linares Riveros	Av. Ferrocarril 300-A	Arequipa	Arequipa	201515 / 201500
Notaria Rodriguez Velarde	Urbanización Señorial A-3	Cayma	Arequipa	054-255559
Notaria Escarza Benitez	Av. Simón Bolívar 301	Mariano Melgar	Arequipa	054-409586
Notaria Ladron de Guevara Zuzunaga	Av. Socabaya 311	Socabaya	Arequipa	054-435958 / 054-438922
Notaria Bustamante Daza	Mariscal Ureta N° 1121	Jaen	Cajamarca	(076)431572
Notaria Ruiz Castillo	Calle Pardo Miguel N° 101	Jaen	Cajamarca	(076)462579
Notaria Vera Mendez	San José 917	Chiclayo	Chiclayo	(074)209999 - 506666 - 979825848 - #294032
Notaria Lira Apaza	Prolongación Av. la Cultura 9-6-3 / Prolongación Av. la Cultura O-12-B	Cusco	Cusco	084-278890
Notaria Ocampo De la Haza	Pasaje Grace s/n con Av. Sol 616 interior 5	Cusco	Cusco	084-228711
Notaria Morales Torres	Jr. Virrey Toledo 343	Huancavelica	Huancavelica	067-451591
Notaria Castro Comejo	Jr. Antonio Raymondi N° 289	Huancavelica	Huancavelica	067-453188
Notaria Yarasca Cipriano	Jr. Ocoña Nro. 348	Lircay	Huancavelica	990995827
Notaria Avila Breña	Jr. Grau 212 - Pampas	Tayacaja	Huancavelica	067-456026
Notaria Coral Flores	Jr. Arequipa N° 945	Tayacaja	Huancavelica	064-323794
Notaria Espinoza Figueroa	Jr. 28 de Julio 895	Huanuco	Huanuco	(062)512207
Notaria Ramos Moron	Av. Victor Andres Belaunde N° 300 P.N.	Chincha	Ica	056-317395
Notaria Parlamachi Alvarado	Ur. Sol de Ica E-24	Ica	Ica	(056)211897 / 954626282 / *880188
Notaria Sanchez Baiocchi	Calle Callao N° 208	Ica	Ica	056-232825
Notaria Bamuevo Cuellar	Calle Acacias L-40 Urb. San Isidro	Ica	Ica	056-601719
Notaria Delgado Puppi	Av. Pachacutec Yupanqui N° 818	Ica	Ica	056-251374
Notaria Acero Ccasa	Av. Pachacutec Yupanqui N° 830	Ica	Ica	056-509546
Notaria Encarnacion Vasquez	Av. Armando Revoredo N° 474	Ica	Ica	056-211840
Notaria Aunis Rodriguez	Jr. Arequipa N° 284	Chanchamayo	Junin	064-531337
Notaria Ramirez Arroyo	Jr. Grau 355	Jauja	Junin	064-369471
Notaria Egoavil Torres	Jr. Francisco Irazola N° 531	Satipo	Junin	064-545578
Notaria Merino Castillo	Calle Lima N° 535	Chepén	La Libertad	044-561268
Notaria Corcuera Garcia	Jr. Orbegozo N° 289 Cercado	Trujillo	La Libertad	(044)235517
Notaria Guerra Salas	Av. Larco N° 1098 Urb. San Andres III Etapa	Trujillo	La Libertad	044-237200 / 044-383378
Notaria Cieza Urrelo	Jr. Bolognesi N° 554	Trujillo	La Libertad	044-291653 / 044-231873
Notaria Leon De la Cruz	Jr. Gamarra N° 432 1er y 2do Piso	Trujillo	La Libertad	949709032 / 044-295294
Notaria Vasquez Caspita	Jr. Gamarra 384	Trujillo	La Libertad	044-298989
Notaria Macedo Villanueva	Calle Siete de Enero N° 655	Chiclayo	Lambayeque	074-232651
Notaria Cardenas Fonseca	Saenz Peña N° 2311 Urb. Latina-Jose L. Ortiz	Chiclayo	Lambayeque	074-257319 - 074-257320
Notaria Diaz Diaz	San Jose 973 - Chiclayo	Chiclayo	Lambayeque	074-209398
Notaria Hinojosa Carrillo	Asociación El Porvenir MZ D Lt 2	Ate	Lima	357-1034
Notaria Ode Pereyra	Av. Grau Nro. 1050	Barranco	Lima	247-0596 / 247-2812 / 247-0598 / 247-5325
Notaria Montoya Vera	Av. Bolivia Nro. 615	Breña	Lima	330-9939 / 331-0030
Notaria Sotero Villar EIRL	Av. Tupac Amaru N° 1822 Raul Porras Barrenechea	Carabaylo	Lima	547-2297
Notaria Scamarone	Jr. Venezuela 105-A, Urb. Huayquillay	Comas	Lima	525-1820 / 525-1828
Notaria Laos de Lama	Jr. Santo Domingo 291	Jesús María	Lima	2024120
Notaria Rodriguez Cruzado	Av. La Molina 694	La Molina	Lima	608-5577

Notaria Banda Gonzalez	Av. Paseo de la República Nro. 385 - 2do. Piso	La Victoria	Lima	627-9977 Veronica anexo 118
Notaria Carpio Velez	Av. República de Chile 295. Of.205 - Santa Beatriz	Lima	Lima	423-0303
Notaria Gonzales Loli	Jr. Mariscal Miller 1701	Lince	Lima	640-2541
Notaria Acevedo Mendoza	Av. Javier Prado Oeste Nro. 850	Magdalena del Mar	Lima	261-5524
Notaria Urteaga Calderón	Av. Javier Prado Oeste Nro. 663	Magdalena del Mar	Lima	261-9678 / 261-9188
Notaria Gutiérrez Arianzen	Jr. Shell 120 - Of. Nro. 25	Miraflores	Lima	445-8242
Notaria Mas Cardenas	Av. Larco 449	Miraflores	Lima	446-2047 / 446-0198
Notaria Hopkins Torres	Av. 28 de Julio Nro. 1269 - Urb. San Antonio	Miraflores	Lima	242-8373
Notaria Luque Razuri	Av. Petit Thouars Nro. 4965, esquina con calle Domingo Orué	Miraflores	Lima	243-4091
Notaria Tarazona Alvarado	Calle General Vidal N° 199, Of. 101 esquina Cdra. 51 de la Av. Petit Thouars	Miraflores	Lima	7131383-2438501
Notaria Canelo Ramirez	Calle José Morelos 260	Pueblo Libre	Lima	460-4380 / 261-7549
Notaria Berrospi Polo	Av. Felipe Arancibia N° 669	Rimac	Lima	2035200/995422297
Notaria Vela Velasquez	Av. Javier Prado Este N° 2837	San Borja	Lima	7151950
Notaria Vilca Monteagudo	Av. Aviación Nro. 2468 - Of. 201, 2do. Piso	San Borja	Lima	475-0045 / 4752239 / 995173131
Notaria Fernandini Barreda	Las Begonias N° 405	San Isidro	Lima	3154100/3154123/998148170/2154132/2228940
Notaria Rosales Sepulveda	Las Camelias 455-463	San Isidro	Lima	6440001
Notaria Del Pozo Valdez	Calle Juan de Arona Nro. 837 - 845	San Isidro	Lima	207-3030 anexo 3037
Notaria Espinosa Ore	Las Camelias 162 San isidro	San Isidro	Lima	719-3975 / 719-3976 / 719-4262 / 719-4263
Notaria Marco Antonio Villota Cerna	Av. Proceres Independencia 1722B Dpto 204	San Juan de Lurigancho	Lima	3745324
Notaria Contreras Vargas	Av. San Juan N° 1097, Int. A, 3er piso	San Juan de Miraflores	Lima	4664781/3221639
Notaria Salvatierra Saldaña	Av. Los Ruiseñores 160, 1 piso	Santa Anita	Lima	362-0522 / 478-1342 / 362-1083
Notaria Mendoza Vasquez	Av. Alfredo Benavides 4962	Santiago de Surco	Lima	6440010/2792635
Notaria Changaray Segura	Elias Aguirre N° 1327 Belen	Maynas	Loreto	(065)268380 / 971210203
Notaria Foinquinos Mera	Calle Tacna N° 368	Maynas	Loreto	(065) 223979
Notaria Florentino Quispe Ramos	Jr. Morona 131	Maynas	Loreto	(065) 265639
Notaria Perez Rodriguez	Calle Ricardo Palma N° 162	Maynas	Loreto	(065) 233995 - 236435 - 242212
Notaria Soto Gamero	Calle Moquegua 429	Ilo	Moquegua	053-483323
Notaria Aragon Burgos	Pueblo Nuevo M-7, Departamento 1	Ilo	Moquegua	053-491926
Notaria Blas Alipazaga	Av. Circunvalacion Arenales N° 117	Chaupimarca	Pasco	063-421773
Notaria Guerra Angulo	Av. Leopoldo Krause N°432 - 2do Nivel - Villa Rica	Oxapampa	Pasco	063-465035
Notaria Quiroga Leon	Calle Bolivar N° 248	Sullana	Piura	073-490180
Notaria Gutiérrez Díaz	Jr. San Roman 312	Juliaca	Puno	(051) 325599
Notaria Muñoz Dominguez	Jr. Alfonso Ugarte N° 730 Morales	San Martin	San Martin	042-521497
Notaria Cisneros Olano	Jr. Augusto B. Leguia 356	Tarapoto	San Martin	042-521010
Notaria E. Aurora Anguis de Adawi	Vicente Dagnino N° 324	Tacna	Tacna	424876
Notaria Yabar Palomino	Calle Huascar N° 322	Tumbes	Tumbes	072-506528
Notaria Salazar Martinez	Jr. Coronel Portillo N° 439	Coronel Portillo	Ucayali	061-577141
Notaria Merino Reyna Campodonico	Jr. Coronel Portillo N° 480	Coronel Portillo	Ucayali	061-571579
Notaria Pineda Gavilan	Av. Tupac Amaru N° 196	Coronel Portillo	Ucayali	061-571231
Notaria Inga Caceres	Jr. Tarapaca N° 831	Coronel Portillo	Ucayali	061-578430





**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

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

Yo, GARCIA DIAZ CONSUELO ELIZABETH, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Consecuencias jurídicas y las obligaciones del Notario respecto al registro administrativo de arrendamiento para vivienda – Lima 2022", cuyo autor es FLORES LAYNES JOSE CARLOS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 05 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
CONSUELO ELIZABETH GARCIA DIAZ <b>DNI:</b> 10730037 <b>ORCID:</b> 0000-0001-7603-7377	Firmado electrónicamente por: CGARCIADI21 el 09- 07-2023 19:43:51

Código documento Trilce: TRI - 0571995