



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

**“ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE
DESALOJO”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

Autora:

Rebeca Angelica Romero Orozco (ORCID: 0000-0003-2140-6993)

Asesor:

Mg. Clara Isabel Namuche Cruzado (ORCID: 0000-0003-3169-9048)

Línea de Investigación:

Derecho Civil Contractual, Derecho Constitucional.

CALLAO-PERÚ

2019

DEDICATORIA

Al Señor de los Milagros a quien me he encomendado; a mis padres Leonardo y Rita por darme la voluntad para salir adelante, y quienes han formado parte de mi vida académica apoyándome constantemente siendo mi inspiración para seguir adelante.

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, los docentes universitarios, en especial a la Mg. Ingrid Estacio Soria, quienes durante estos años contribuyeron con su experiencia y conocimiento en mi formación profesional; y a los abogados especialistas en la materia que me apoyaron en la elección del tema.

PÁGINA DEL JURADO

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Rebeca Angélica Romero Orozco, con DNI N° 76481508, con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo – Filial Callao, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de referencias y citas para las fuentes consultadas. En ese sentido, la tesis no ha sido plagiada, total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para la obtención de algún grado académico previo o título profesional de otra casa de estudios.
4. Los datos presentados en la parte de los resultados son verídicos, y no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados; por lo que, los resultados que se presentan en la presente tesis se configuran como aportes para el plano de la investigación.

En consecuencia, de identificarse la presencia de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi accionar se deriven, sometiéndonos a la normalidad vigente de la Universidad César Vallejo.

Callao, 03 de diciembre de 2019.



Rebeca Angélica Romero Orozco

DNI N°76481508

ÍNDICE

	Pág.
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimientos	iii
Página del jurado.....	iv
Índice.....	vi
Resumen.....	viii
Abstract	ix
I. Introducción.....	1
II. Método	13
2.1.- Tipo y Diseño de Investigación	14
2.2.- Escenario de estudio	14
2.3.- Participantes.....	14
2.4.-Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	15
2.5.- Procedimiento	15
2.6.- Análisis cualitativo de los datos.....	16
2.7.- Aspectos éticos	17
III. Resultados	18
IV. Discusión	29
IV. Referencias.....	40
V. Conclusiones	41
VI. Recomendaciones	45
Anexos	

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO 1: Matriz de consistencia para elaboración de desarrollo de investigación.....	48
ANEXO 2: Guía de entrevista a funcionarios, servidores públicos y abogados especialistas en derecho civil.....	50
ANEXO 3: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial ...	52
ANEXO 4: Sujetos en el proceso de desalojo.....	55
ANEXO 5: Legislación según causales para iniciar un proceso de desalojo.....	55
ANEXO 6: Cuadro de triangulación.....	57
ANEXO 7: Validación de instrumento – Guia de entrevista.....	64
ANEXO 8: Entrevistas redactadas.....	68

RESUMEN

La presente investigación se realiza con el objetivo de analizar cómo es que la celeridad de la Ley N°30933 – “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”, influye en los procesos de desalojo.

Diversos especialistas en materia civil han tomado diferentes posturas sobre la eficacia de la Ley N°30933, considerando que la mencionada es innecesaria porque no aportaría una solución real a la disminución de carga procesal en el Poder Judicial y hasta se podría considerar inconstitucional por la redacción algunos artículos.

La problemática que planteamos se encuentra en torno a determinar el contenido de la Ley N° 30933 y lo que reincidentemente se cuestiona que es la vinculación entre carga procesal y celeridad en los procesos de desalojo a fin de establecer su efectividad en la normatividad actual.

La Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, influiría en los procesos de desalojo predecesores a este, toda vez que contendría una novedosa forma procedimiento, con plazos más reducidos sin llegar a ser afectar el debido proceso.

Palabras Clave: Desalojo, Celeridad Procesal, Debido Proceso, Carga Procesal.

ABSTRACT

The investigation has the objective of analyzing how the speed of Law No. 30933 - “Law regulating the special eviction procedure with notarial intervention” influence in the evictions process.

Different specialists have taken different positions on the effectiveness of Law No. 30933, considering that is unnecessary because it would not provide a real solution to reduction the procedural burden in the Judiciary and other problem will be the redaction of some articles could even be considered unconstitutional.

The problem we raise is about determining the content of Law No. 30933 and the relation of questioned problems like procedural burden and speed in the eviction processes in order to establish if this regulation have effectiveness on current legislation.

Law No. 30933, being the fourth type of eviction process in existence, could influence if we compare predecessor of the evictions process because it would contain a new form of procedure with shorter deadlines, without affecting due process.

Keywords: Eviction, Speed in Processes, Due Process, Excessive procedural burden.

I. INTRODUCCIÓN

Actualmente en el Perú, es muy frecuente escuchar acerca de los denominados inquilinos morosos, siendo ellos una de las principales causas que desincentivan a muchas personas a convertirse en posibles arrendadores de un bien, de los cuales son propietarios y desean obtener ganancias aprovechando el mismo, por cuanto de encontrarse ante una situación de incumplimiento de contrato de arrendamiento podrían comenzar el vía crucis de un proceso judicial largo y engorroso de desalojo.

Según entrevista “*Carlos Bruce: “Haremos los esfuerzos por bajar las tasas de interés y la cuota mensual”*”, el ex Ministro de Vivienda indicó que la mayoría de las personas que alquila inmuebles ha pasado alguna vez por no poder desalojar al inquilino, debe ir Poder Judicial para un juicio que demora 2 o 3 años. (La República, 2019)

En añadidura, según el artículo “*Estado pagó del 2011 al 2016 más de S/8.760 millones por arbitrajes*” se manifestó que por un estudio de Gaceta Jurídica el Poder Judicial, incluso en procesos civiles sencillos que deberían tardar cinco meses (como desalojos o ejecución de garantías hipotecarias), toman más de cuatro años en resolverse. (Lira, 2019)

El desalojo, teóricamente, se desarrolla por la vía más rápida que es la sumarísima, sin embargo, por distintos factores sea convertido en uno de los procesos más difíciles de llevar. Por lo cual los legisladores, se han visto en el menester de emitir normativas referentes para salvaguardar los derechos de los arrendadores, sin embargo, han tenido poca efectividad.

A consecuencia de lo anterior, podemos cuestionarnos cómo es que este tipo de situaciones, repercute en la carga procesal del Poder Judicial, así como en el buen funcionamiento de garantías como son el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso.

Debido a la repercusión social y económica que aún se mantiene cabe señalar que para que se derive el desalojo de inquilinos se encuentran diversas causales y procedimientos. Se le suma la reciente Ley N° 30933, publicado con fecha 24 de abril de 2019, denominada “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”, conocida como ley de ‘desalojo notarial express’, (en adelante la Ley N°30933), que busca establecer un procedimiento especial con intervención notarial y ejecución judicial.

Sin embargo, diversos especialistas de derecho, han tomado diferentes posturas a favor y en contra de la suscitada ley:

Pasco (2019), ha indicado que “la presente Ley (N°30933) contempla incoherencias por mala redacción que constituyen problemas de cara a su aplicación práctica.”, en mención a algunos artículos de la Ley.

McGregor (2019), ha señalado que “vulnera una serie de garantías constitucionales de carácter procesal.” esto a razón sobre la competencia del notario.

Fort (2019), mencionó que en la referida ley “el notario carece de “competencia” para emitir alguna constatación que pueda afectar a terceros.”, en breve análisis sobre la primera etapa de la Ley N°30933.

La presente investigación no presenta estudios relacionados, casuística e investigaciones que se hayan desarrollado en el país, entorno al presente proceso especial de desalojo con intervención, por ser un tema de carácter novísimo. Sin embargo, advertimos incidencia en sus predecesores regímenes:

Como antecedente nacional Soto (2019), en su investigación de tesis: “La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro”, el autor sobre la amplia gama de procesos de desalojos concluyó que:

“la preocupación legítima del legislador por hacer frente a una problemática derivada de la no pronta recuperación del bien entregado de buena fe mediante un contrato de arrendamiento o, incluso, sin mediar acuerdo alguno con el propietario” (p.68)

En la presente Soto hace mención que no se tiene esclarecido la materia en la que corresponderá resolverse los procesos de desalojo toda vez que los criterios no son uniformes.

Por otro lado, como segundo antecedente nacional Vásquez (2017), en su investigación de tesis: “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.”, concluyó que:

“las vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo.” (p.65)

Vásquez indica que el estudio las normas que regulan el desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere.

Y finalmente como tercer antecedente nacional Cajusol (2018), en su investigación de 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.”, concluyó de igual manera que:

en la práctica se aprecia que este proceso no responde a la efectiva protección de quien tiene el derecho a que se le sea restituido el bien, ya sea por causas que van desde la propia regulación del proceso, por el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y por la gran carga procesal que soportan los órganos jurisdiccionales del país, sin dejar de lado la conducta (temeraria o de mala fe) de los arrendatarios. (p.104)

En el presente Cajusol adiciona que el proceso de desalojo no reviste de mayor complejidad.

Gurmendi (2016) manifiesta que para realizar trabajos previos en una tesis se deberá estudiar lo investigado anteriormente por terceros referente a una problemática similar a la investigada. (p. 29). Por lo que se tiene como figura más cercana, en investigaciones a nivel internacional, al desahucio el cual se relaciona al desalojo como acto preliminar.

Entonces, como primer antecedente internacional Zúñiga (2018), en su investigación de tesis: “Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato” para optar el grado de Magister en Derecho Notarial y Registral de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la autora identificó como uno de los problemas a la modificación de competencias en la Ley de Notarial de su país, al numeral 35 del artículo 18, sobre la solemnización del desahucio concluyendo que:

“[...] no se encuentra en sintonía con la finalidad notarial de otorgar fe pública de los actos que el Notario celebra, destacando que se trata de actos de jurisdicción voluntaria donde no se ha trabado Litis.” (p.63)

En la presente investigación Zúñiga (2018), hace mención a la citación por desahucio en donde indica que se desvirtúa la naturaleza jurídica del actuar notarial dado que dicho término se relaciona específicamente para un trámite judicial, donde existe un litigio entre las partes.

Como segundo antecedente internacional Peñafiel (2018), en su investigación de tesis: “El desahucio en materia de inquilinato y su procedimiento con la actual normativa” para optar el título de Abogado en la Universidad de Guayaquil, el autor concluyó que:

“[...]se obliga de todas maneras y con la inmersión del notario, a seguir un juicio, siempre dilatado y costoso para sacar al inquilino que no paga y no se le permite una vía más rápida.” (p.56)

Además, se señaló, aunque se termine el procedimiento ante notario este es susceptible de convertirse en litigioso, entendiéndose que de igual forma si el desahuciado se opone se hará doble trámite, por lo que el desahucio tramitado en notaria descongestiona las unidades judiciales, pero representa una gestión más costosa.

Al respecto sobre la restitución del bien como indica Palacios citado por Hinostroza (2017), “la pretensión de desalojo solo implica la invocación, por parte del acto de un derecho personal a exigir la restitución del bien” (p.206)

En ese orden de ideas la posesión se indica como beneficio autónomo, propio, de un bien cuya finalidad es o será el uso y disfrute en cualquier momento, ejerciéndose permanencia de manera relativa y del cual se tendrá el control voluntario del mismo, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento (Gonzales, 2016, p.34)

Gonzales (2013), nos señala que “un ejemplo de ello es el deber de arrendar que se impone a los propietarios que mantienen los inmuebles en situación de improductividad. Siendo una medida interventora sobre la autonomía del propietario, pero se justifica ampliamente por la función social a la que se encuentra afecta la riqueza material.” (p.819)

Sin embargo, en este análisis se toma en cuenta la naturaleza del desalojo que como indica en IX Pleno Casatorio Civil, la cual es definida como la acción posesoria judicial, que tiene por objeto recuperar la posesión de un inmueble que es detentado por una persona obligada a devolverlo.

El proceso de desalojo se desarrolla a través del proceso sumarísimo la cual se consideraría una vía donde no se pueden solventar controversias que tengan mayor complejidad dado que verifica la posesión y no el derecho de propiedad. (Manrique, 2015, p.20)

Como se indicó inicialmente existen diferentes procedimientos predecesores a la Ley N°30933, los cuales desarrollaremos brevemente a continuación (Ver Anexo 4):

- *Desalojo por vencimiento de contrato.* - Se pretendería con contratos con plazo determinado debidamente vencidos. La competencia fue discutida por el 4to Pleno Casatorio en el cual se indica que, de ser requerido el sujeto pasivo, se convertiría en precario y por ende el Juez competente sería el Especializado Civil y ya no como la competencia por cuantía del 547 C.P.C lo indica, esto en base a, que la lógica del título fenecido conlleva a que a una renta indeterminada.
- Por lo mismo, la Casación de Arequipa N° 4628-2013, nos indica que la llamada a conciliar convierte en precario al arrendatario y por ende tomaría la misma referencia anterior mencionada. Sin embargo, con respecto a esto, el pleno Jurisdiccional Nacional aclara que se dará solo con envíos de cartas notariales.
- *Desalojo por falta de pago.* – Se pretende según los Art. 585 y 591 del C.P.C, el primero se percibe para acumulación de pretensión en proceso de pago de arriendo y el segundo sustenta la causal de vencimiento o falta de pago, siendo admisible en su caso, con el documento sustentatorio, una declaración de parte y la pericia.
- *Desalojo por arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro (vinculada a Ley N° 30201).* – Dando cumplimiento al Art. 594 del C.P.C, el cual fue especificado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil como proceso rápido y a su vez especial, no se le será exigible el acta de conciliación extrajudicial. Este tipo de proceso, tiene como condición que el contrato de arrendamiento contenga entre sus estipulaciones la “cláusula de allanamiento futuro”. Adicionalmente se dispone la inscripción del arrendatario moroso en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. (Sumaria,2019)
- *Desalojo correspondiente al Decreto Legislativo N°1177.* – Este mencionado decreto en relación directa con el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, tiene como características el hecho de que no requiere conciliar, en caso de una posible apelación de sentencia esta se otorgara sin efecto suspensivo y se tramita por proceso único de ejecución. Esta última característica tiene relación con los Formularios Únicos de Arrendamiento (FUA) que son valor ejecutivo cuando están suscritos ante Notario y debidamente registrados. (Tarazona,2019)
- *Desalojo por ocupación precaria.* – Sobre esta causal hay que analizar tres puntos: “la no existencia de contrato”, “la restitución” y “la posesión”. En primer lugar, añadimos que existe diversa jurisprudencia que ha ido cimentando el criterio para considerar ocupante precario, pero no es, sino que en el Cuarto Pleno

Casatorio que ingresa la palabra restitución de un bien y da pautas sobre cómo debería analizarse la precariedad. El Art. 911 del C.P.C nos define en breve como la posesión que se ejerce sin título o este se encuentre fenecido, adicionado a esto la característica de “sin pago de la renta” añadida por el Cuarto Pleno, del mismo modo incluye la interpretación del título fenecido en relación con el Art. 1704 del C.C. con el manifiesto de voluntad a poner fin del contrato

Por las causales del proceso de desalojo, se considera una materia que posee una carga procesal alta en la vía ordinaria, pues esta controversia se resuelve bajo decisión onerosa, haciendo que en realidad este proceso, pueda demorar dos o tres años, de retraso que perjudica claramente al demandante toda vez que el demandado seguirá usando el bien a su favor (Curi, 2017, p. 8).

Sobre la carga procesal, adicionalmente, se tiene que advertir que no es una condición para la dilación, sin embargo, se encuentra entre sus efectos desencadenando otros tipos de problemas como es el caso de los plazos los cuales extenderán una vulneración de derechos que afecta a las partes. (Hernández, 2008, p.61)

Al día de hoy no existe una respuesta acertada ante la problemática suscitada, esto debido al no haberse abordado con herramientas institucionales efectivas. Por lo que a pesar que se haya incrementado más órganos jurisdiccionales como advierte Gutiérrez: “[...]esto no ha contribuido a la reducción de la sobrecarga, pues, el número de causas pendientes empezó a superar el millón desde el 2005 y hasta ahora no hay señales claras que permitan prever una reducción.” (p.17)

Por lo que tenemos que incidir que, la excesiva carga procesal viene a consecuencia de un proceso ineficiente, llena de actuaciones improductivas e indebidas, junto con otros factores. Y por lo mismo esta problemática desencadena otro tipo de consecuencia que como bien indica el autor Adrián: “muchas veces (las cargas) son asumidas o no respondiendo a una estrategia previamente delineada por la parte, considerando varios factores. Es entre estos muchos elementos donde pueden aparecer algunos atinentes al interés o deseo de obtener una ventaja.” (p.142)

Esto aunado con las ideas que propone la Ley N°30933 sobre un proceso más célere, en el cual respecto sobre la celeridad procesal Callegari (2011), indico que es uno de los medios para aminorar los efectos nocivos de la perpetuación de la demanda en juicio

indicando de igual modo que se vincula con los derechos humanos, y sin lugar a dudas referencia a la modernización del trámite procesal (p.114)

Igualmente, Canelo (2006), citando al Dr. Sánchez, indico que la celeridad tiene como fin de que las diligencias judiciales se logren con prontitud debida dejando aquel factor que signifique alguna demora en el desarrollo o continuidad. (p.4)

Añadiéndose a los mencionados procesos de desalojo ya expuestos, el nuevo procedimiento según Ley N° 30933 en la cual se incluye la participación de notarios. Siendo aquel que antes la necesidad social que cumple con dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en donde el intervenga, lo cual traería una suerte de disminución en las posibles causas de conflicto o litigio. Tal como dice Fessler Helmut citado por Gonzales: “El notario no coacciona, ni interfiere, si informa y adecua a la legalidad.” (p.1431)

La Ley N°30399 fue publicada el 24 de abril de 2019, denominada “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”, primigeniamente, tuvo como antecedente los siguientes proyectos que lo secundaron y fueron analizados en la comisión de la justicia:

1. P. Ley 3312/2018-CR (07/09/2018) a iniciativa del congresista Carlos Bruce y su bancada “peruanos por el Kambio”: proponían “el desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo”.
2. P. Ley 3643/2018-CR (21/11/2018) a iniciativa de la congresista Cecilia Chacón y su bancada “Fuerza Popular”: Establecía “régimen de promoción de la inversión en la construcción de edificaciones destinadas al servicio de alquiler de inmuebles para uso habitacional o comercial”.
3. P. Ley 3663-2018-PE, presentado por el Poder ejecutivo: “Ley que regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario”.

Los mencionados tenían como característica en común, establecerse condiciones, y limitaciones para proceder al desalojo, explicándose como un nuevo proceso ágil, eficaz y especial (Gonzales, 2019); viéndose aprobado por mayoría en Dictamen y finalmente reunido en el texto sustitutorio de la presente ley.

Sobre la mencionada pasaremos a hacer el siguiente análisis de los puntos que a consideración son controvertidos:

Procedimiento notarial: Parte de quien aplica esta norma, son los notarios, a quienes tienen una cierta jurisdicción ya que la Ley, indica que deben ser específicamente de la provincia donde se encuentra el inmueble materia de Litis.

El procedimiento comienza en la recepción de desalojo, en donde se califica si cumple con los requisitos de procedibilidad, luego se notifica al arrendatario tanto en el inmueble arrendado como el domicilio contractual y finalmente se da “plazo” de 5 días para que se genere una oposición, la cual se limita a que 3 pretensiones: Renovación o prórroga del plazo del contrato, Pago de la renta e incumplimiento de formalidades.

Esto último ha sido criticado, toda vez que se indica que la pretensión de desalojo es declarativa condenatoria, del mismo modo se considera de naturaleza contenciosa por su esencia como mecanismo de tutela posesoria (Sevilla,2019)

La oposición configurada en el Art. 8.3 de la Ley N° 30933 indica que solo se puede sustentar oposición en 3 fundamentos: a) La renovación o prórroga del plazo del contrato, b) la constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta y c) el incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

Ante el supuesto de una oposición de arrendatario o tercero que no fundamente lo anterior no se ha indicado procedimiento alguno, sin embargo, se interpreta que será de utilización supletoria el Art. 6 de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos -Ley N° 26662, con lo el notario puede abstenerse, remitiendo lo actuado al juez.

Sobre esto último incidimos en la postura de Gonzales (2019) si “la ley establece únicamente tres supuestos o causales de oposición, no puede entenderse que la aplicación “supletoria” de otra norma diferente contravenga el texto específico de la Ley bajo comentario.” (párr.25) y del mismo modo nos cuestionaríamos ¿Entonces para que una intervención notarial?

Caso contrario, de configurarse la causal se finaliza el trámite. Esto último daría a entender que el solicitante que acuda a este procedimiento tendría que pasar por dos instancias lo que implica doble proceso, doble cumplimiento de formalidades y doble gasto. (Limo,2019)

En caso de proceder, en el Art. 8.4.1 indica que se emitirá Acta no Contenciosa con valor de título ejecutivo así con el expediente notarial se remitirá al Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial donde se encuentra el inmueble. Y en este caso, uno de los principales

beneficios que proyecta la Ley es el corto tiempo para la obtención del acta notarial especial que permite, como título ejecutivo, solicitar el lanzamiento judicial y el descerraje de corresponder. (Estacio,2019)

Procedimiento Judicial: En cuanto este procedimiento se refiere en cuanto a la redacción del Art. 9 inc. 2., sobre esté inciso se indica que el juez verifica los requisitos de la solicitud; esta última ha causado cuestionamiento por cuanto se indica que convertiría al juez en una especie de “mesa de partes”. (Trujillo,2019)

El juez, puede del mismo modo, declararlo admisible, inadmisible o improcedente, revisando la formalidad según ley. En caso de ser procedente el juez emitirá resolución de lanzamiento del arrendatario o quien tenga posesión, orden de descerraje remitiendo de esa forma oficio a la PNP (en 2 días). Por último, culminado el trámite se puede solicitar pago de costos, costas y servicios notariales.

Desglosando ideas de lo mencionado se plantea la postura sobre la afectación al tercero en el cual el derecho de defensa podría estar comprometido, esto acompañado como lo indica el autor Trujillo en el hipotético caso un propietario que no ostentase la posesión, podría simular un contrato de arrendamiento con cualquier persona y tramitar todo el procedimiento notarial para luego obtener un título de ejecución especial y lanzamiento judicial contra el tercero ocupante, quien en no podría estar bajo los alcances del artículo 593 del Código Procesal Civil. (párr.61)

El derecho de un debido proceso es desarrollado como indica Rodríguez (1998) por “el artículo 8 de la Convención Americana desarrolla extensamente el derecho general a la defensa, tanto en lo penal como en toda materia sancionadora o que pueda desembocar en la supresión o restricción de derechos subjetivos de las personas.” (p.1305). El debido proceso se encuentra previsto por el artículo 139.3° de la Constitución Política del Perú, e incluye dentro de este, el derecho de igualdad a ser oído.

En ese sentido, según lo mencionado por Maldonado y Valencia (2019): “El actual proceso ejecutivo establecido en el Código Procesal Civil otorga al ejecutado una serie de garantías mínimas que el proceso de ejecución del “desalojo notarial” no lo hace. Así, por ejemplo, la norma procesal permite al ejecutado plantear una serie de defensas de forma y de intervención de terceros que en el proceso de ejecución del “desalojo notarial” no ocurre.” (p.61)

Torres y Rioja (2014) indicaron sobre el proceso de ejecución respecto a las causales de oposición en el cual el ejecutado tiene plazos para proponer sus excepciones y defensa previas “su invocación y aplicación según a la naturaleza del título es primordial.”, esto en complementación del Art. 690-D del Código Procesal Civil.

Con todo lo indicado anteriormente procedemos a la presente investigación, siguiendo con la estructura correspondiente, plantea el siguiente problema general:

¿De qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en los procesos de desalojo?

Indicando como problemas específicos, los siguientes:

¿De qué manera la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo?

¿Cómo se explica que la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo?

Para Hernández et al (2014) la justificación del estudio orientará al investigador a demostrar las razones del porqué eligió el tema, y cuán importante es su aporte en los diferentes ámbitos de estudio. (p. 41)

La presente investigación procura analizar un problema que abarca la posición del arrendatario frente a la restitución de su bien, la carga judicial, la demora en actuaciones procesales y si la omisión sobre el tercero en este régimen que nos da la nueva Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial (Ley N°30933)

En ese sentido la presente investigación será beneficiada en la parte teórica por lo que se comprobará y se obtendrán resultados que se constituirán como contribución relevante para derecho a efectos de que las autoridades pertinentes consideren los criterios que den mayor eficacia a la norma o el proceso.

Y en la parte metodológica servirá como referencia a futuras investigaciones siendo este tema novedoso por no tener casuística aún; y además porque se analizaría los supuestos para establecer que eficacia tendría para los agentes descritos por la Ley N° 30933 que participaran en este proceso especial de desalojo.

Por lo que, La presente contribuirá, en aspectos como, el hecho que formará antecedente para otras investigaciones en el proceso materia de investigación, así como ofrece una

solución teórica práctico, del tipo jurídico, debido a que se fundamentará sobre la ineficacia de la nueva ley integrada y ampliación de los lineamientos para que no se incurra en limitaciones.

Continuando con el desarrollo de la presente tesis y basándonos en los problemas anteriormente planteados, hemos señalado como objetivo general el siguiente:

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en los procesos de desalojo.

Y como objetivos específicos los siguientes, los mismos que van en concordancia con los problemas propuestos:

-Analizar de qué manera la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo.

-Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

En ese orden de ideas, como respuesta al objetivo general señalado se plantea el siguiente supuesto general:

La celeridad de la Ley N°30933 si influye en los procesos de desalojo debido a que el plazo del proceso judicial sería incuestionable y adicionalmente se emite en título ejecutivo de la constatación realizada por notario.

Y como supuestos específicos los siguientes:

-La ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo debido a que en la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional.

-La afectación al debido proceso de la Ley N°30933 si repercute en los procesos de desalojo toda vez que limitaría la defensa que puede ejercer el ejecutado como la actual norma establece.

II. MÉTODO

2.1.- TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Por su naturaleza o alcance, corresponde a una investigación tipo **Explicativa**, **Descriptiva** y a su vez **Exploratoria** dado desarrollan dos o más variables entre sí, especificando características de un proceso poco estudiado.

Corresponde a la presente investigación el diseño de **Teoría Fundamentada** porque se pretende argumentar de manera lógica y jurídica en base las fuentes del derecho como son la jurisprudencia, la norma y la doctrina los fundamentos para determinar si es posible para la modificación de la Ley N°30933, Ley que regula el proceso especial de desalojo con intervención notarial, el cual es materia de investigación.

2.2.- ESCENARIO DE ESTUDIO

En la presente investigación se tendrá en cuenta por la urbe que es donde se concentra la mayoría de casos por proceso de desalojo a la Provincia de Lima.

2.3.- PARTICIPANTES

Se indica que los participantes deberán ser jueces, profesionales abogados de especialidad en civil. Por lo que se tomó los siguientes criterios de elección de sujetos:

Tabla 1.- Criterio de Sujetos

SUJETO	NOMBRE Y APELLIDOS	GRADO ACADÉMICO	EXPERIENCIA LABORAL	AÑOS DE EXPERIENCIA
1	José Félix Castillo Salvatierra	Licenciado en Derecho	Abogado Litigante	28 años
2	Luis Felipe Loayza León	Licenciado en Derecho	Docente universitario/ Abogado Litigante	9 años
3	Francisco Avendaño Arana	Magister en Derecho	Docente universitario/ Abogado Litigante	32 años
4	Omar Sumaria Benavente	Doctor en Derecho	Docente universitario/ Abogado Litigante	24 años
5	Jesús Alexander Estrada Herrera	Bachiller en Derecho	Juez Titular del 3° Juzgado de Paz Letrado del Rímac	3 años

Fuente: Elaboración propia.

2.4.-TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Según Sampieri “son muchos los instrumentos, como las entrevistas o los grupos de enfoque sin embargo el investigador es quien mediante diversos métodos o técnicas reúne los datos.” (Hernández et al.,2010)

Para la presente investigación, usaremos técnicas de recolección que nos permita analizar, clasificar reunir la información con la finalidad de lograr los objetivos de investigación.

Entrevistas: Las cuales se desarrollarán mediante el instrumento, la guía de entrevista.

Análisis Documental: Son los diversos documentos que coadyuvarán, como fuente, a nuestra investigación.

2.5.- PROCEDIMIENTO

Categorización de datos

Tabla 2. Categorización

UNIDAD DE ANÁLISIS	CATEGORIZACIÓN	DEFINICIÓN	SUB CATEGORIZACIÓN
<i>EL ANÁLISIS DE LA LEY N°30933</i>	Ley N° 30933: ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial	Ley N° 30933 establece un nuevo procedimiento especial de desalojo con la intervención del notario (en una primera etapa), siendo competente aquel que ejerza función notarial en la provincia donde se ubica el bien inmueble arrendado, teniendo a su cargo la constatación y para la segunda etapa, constituida por la ejecución judicial del desalojo y en consecuencia la recuperación de la propiedad en favor del propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble. (Gonzales, 2019, párr.3)	- Efectividad de la Ley N°30933 como Proceso de Desalojo. - Derecho del Debido proceso de un tercero con legitimidad.

<i>CELERIDAD EN LOS PROCESO DE DESALOJO</i>	La Celeridad Procesal	La celeridad tiene como fin de que las diligencias judiciales se logren con prontitud debida dejando aquel factor que signifique alguna demora en el desarrollo o continuidad. (Canelo,2006)	- Carga Procesal
	Procesos de Desalojo	El proceso de desalojo se desarrolla a través del proceso sumarísimo la cual se consideraría una vía donde no se pueden solventar controversias que tengan mayor complejidad dado que verifica la posesión y no el derecho de propiedad. (Manrique, 2015, p.20)	- Tratamiento Jurídico

Fuente: Elaboración propia

Proceso de Triangulación

Navarro, Pasadas y Ruiz (2004), citando a Denzin, definen la triangulación en investigación de un fenómeno singular como una combinación entre dos o más fuentes de datos, teorías métodos de investigación.

Del mismo modo por proceso de triangulación hermenéutica Cisterna (2005) “la acción de reunión y cruce dialéctico de toda la información pertinente al objeto de estudio surgida en una investigación por medio de los instrumentos correspondientes, y que en esencia constituye el corpus de resultados de la investigación” (p.68)

En el presente se deja constancia que la triangulación se instará en la sección de anexos (Ver Anexo 5)

2.6.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

El enfoque cualitativo requiere fundamentalmente la recolección de datos, por lo que recurriremos en el presente proyecto a los métodos de interpretación e investigación jurídica para un análisis reflexivo y completo, siendo los siguientes:

Análisis y/o Método exegético: Configura que análisis directo del texto legislativo, dado que partiría de la certeza de un ordenamiento que no tiene carencias. La exegesis trata de ser taxativo con el orden o la ley que son materia de comentario supone una especie de

pleitesía ante lo escrito y mucha confiabilidad en la voluntad del legislador. Es por eso que el presente es de mucha importancia dado que ahí reside la controversia. (Ramos, 2011). Por ende, estudiaremos la norma sin alterar su contenido.

Análisis y/o Método sistemático: Se conoce como un método de apreciación que busca el significado de la norma, se le atribuye principios o conceptos, en donde la norma se encuentre mejor esclarecida, dado que no se encuentra determinado o expresado en el texto que se desea interpretar. Según Ramos, la sistemática jurídica es un procedimiento que se usa para conectar normas entre sí, en el marco de un ordenamiento legislativo, todo con propósito de obtener una respuesta coherente que la lectura de un texto normativo no está en grado de ofrecer. (Ramos, 2011).

Análisis y/o Método hermenéutico: Mediante la hermenéutica jurídica podremos interpretar de manera coherente y congruente la norma, principios y textos del ámbito jurídico, por lo tanto, se busca encontrar el sentido la normatividad materia de investigación analizándolo, comprendiéndolo y explicando a conocimiento.

Análisis y/o Método Lógico: El método busca la razón de ser, en el presente sería el espíritu de la ley materia de investigación, por ende, el uso de este método permitirá conocer la finalidad de la normativa sin que reducirse solamente a una interpretación literal.

2.7.- ASPECTOS ÉTICOS

Se tendrá en cuenta los siguiente:

- El respeto por la propiedad intelectual, y derechos de autor consignándose los nombres, así como las fuentes de donde se obtuvieron los datos;
- El respeto al estándar elaborado por la Asociación Americana – normas conocidas como APA- con la finalidad de hacer precisión a las referencias bibliográficas.
- El trabajo de investigación se ha desarrollado en cumplimiento de las normas anti plagio – se utilizó el programa TURNITIN- siendo que el reporte arrojado por el programa mencionado respalda nuestro trabajo se ha redactado con observancia de las normas administrativas y penales que eximen al autor de cualquier responsabilidad sobre el particular.

III. RESULTADOS

Para Bernal (2010, p. 236) una vez recolectada la información solo queda contrarrestarla con los objetivos de manera cuidadosa y sistemática. Esta etapa se denomina los resultados de la investigación.

Descripción de resultados técnica: Entrevista

Las preguntas planteadas han sido consideradas para la participación por medio de la entrevista en esta investigación, a cuatro abogados especialistas en temas civiles, entre ellos al Jefe de Unidad de Gestión de Despacho Judicial del Poder Judicial, y al presidente de la Comisión Consultiva de Derecho Inmobiliario, así como un Juez de paz letrado, los mismos que fueron considerados a criterio de la investigadora. En base a su observación en cuanto a procesos de desalojo y conocimiento sobre la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial - Ley N° 30933.

A continuación, se señalan los resultados obtenidos de la técnica entrevista tomando en cuenta el problema general de la investigación. (ver Anexo 2)

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

Respecto a la opinión de cual serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo Castillo Salvatierra (2019) manifestó que:

“excesiva carga procesal, falta de juzgados especializados, deficiente normativa procesal”

Asimismo, Sumaria Benavente (2019) manifestó que:

“Podría señalar que los principales problemas que originan que el desalojo sea un proceso lato es una mala interpretación jurisprudencial que ha entendido que en el desalojo se discute posesión y exige un proceso cognitivo, cuando perfectamente se podría ver directamente en la vía ejecutiva.”

Por otro lado, Avendaño Arana (2019) afirmo que:

“Básicamente, la carga procesal, el tema es judicial, no la norma procesal, no el procedimiento judicial, es los hombres que manejan el poder judicial; número uno hay una carga sumamente alta en el poder judicial y esto hace que todo se demore en el proceso judicial. El proceso judicial está diseñado de forma tal que se protege mucho al arrendatario, entonces casi por cualquier observación, apelación o incidencia de por si se demora. Hay demora además de la carga, en el proceso judicial por todo el sistema de notificaciones que eso genera una demora gigantesca. Además, hay demora por la doble instancia en muchos casos se llega a la corte suprema vía casación y todo eso conlleva que los procesos judiciales demoren años.”

Del mismo modo, Loayza León (2019) indico que:

“Sería la demasiada carga procesal que tienen los juzgados al revisar no solo procesos civiles sino también de familia y penal, ya que se ve en los juzgados de paz letrados y proceso sumarísimo.”

Cabe resaltar que Estrada Herrera (2019), afirmo que:

“En primer lugar, la sobrecarga procesal en cada juzgado aunado a los escritos dilatorios presentados por la parte demandada, en otras ocasiones, a las deficiencias en la defensa técnica legal de los abogados patrocinantes de ambas partes procesales.”

Análisis e Interpretación: Apreciamos que la mayoría de los abogados y el magistrado inciden en dos factores los cuales son la Excesiva carga procesal y Deficiencias en interpretación o técnica legal por parte de los abogados, uno de los entrevistados sostiene que de cierta forma así se protegería al arrendatario, es por eso que entre los principales problemas estaría la demora en el proceso de desalojo es tanto por excesiva carga procesal que existen en los juzgados como por deficiente defensa por parte de los abogados a sus patrocinados por mal asesoramiento.

2.En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

Sobre si la celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien, Castillo (2019) afirma:

“Con la legislación clara e inequívoca, que dispone normas procesales de mayor celeridad, con jueces y personal auxiliar debidamente capacitados, se puede obtener una mayor efectividad en el proceso de desalojo y la consecuente restitución del bien a favor del propietario y/o arrendador.”

Del mismo modo, Sumaria (2019) manifestó que:

“La celeridad procesal es una característica del proceso cuando está bien estructurado de acuerdo a la pretensión procesal. La celeridad no es un fin sino una consecuencia al igual que la carga procesal no es un problema sino una consecuencia de varios factores.”

Por otro lado, Avendaño (2019) sostiene que:

“No, no hay celeridad en los procesos de desalojo, estos procesos duran muchísimos años por las razones que he dado anteriormente y no garantizan el derecho del propietario, debería haber un equilibrio entre el derecho del propietario a recuperar rápidamente su bien y por otro lado el derecho del arrendatario a que no se vulnere sus derechos y se siga un debido proceso, debe haber un punto medio entre ambos en el proceso judicial. Hoy esto no es así los procesos judiciales básicamente por la demora que toman hacen que la balanza este a favor de los arrendatarios con lo cual no se garantizan de los propietarios.”

Loayza (2019), manifiesta que:

“Podría tomarse en cuenta que si la demanda es aceptada optar por una medida cautelar anticipatoria para que le entregue provisionalmente la posesión mientras dure el proceso, pese a que se le ha reconocido en el interdicto de recobrar artículo 506 del código procesal civil.”

Asimismo, para Estrada (2019):

“Si, por cuanto que el desarrollo procedimental del íter procesal de manera célere permite no solo mayor rapidez en el desarrollo del proceso, sino también, mayor transparencia en el mismo, permitiendo que se brinde así tutela jurisdiccional, célere, pronta, eficiente y eficaz.”

Análisis e Interpretación: El primer y segundo abogado, así como el magistrado están de acuerdo de que la celeridad garantiza una efectividad en los procesos de desalojo lo que permitiría la finalidad de restitución del bien. El cuarto abogado indica como adicional un supuesto con opción de medida cautelar, verificamos que el tercer abogado indica que no existe celeridad sobre este tipo de procesos toda vez que estos demorarían muchos años en terminar de resolverse. Los abogados interpretan que en cuanto el proceso de desalojo en general esté bien estructurado y no haya factores extrínsecos, la celeridad garantizara una tutela más eficaz.

3. ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

Castillo (2019), manifiesta que:

“El espíritu de la ley N° 30933 es dar mayor celeridad a los procesos de desalojo que actualmente existe en el ordenamiento civil, el mismo que lo cumple, sin embargo, hay algunos vacíos y ambigüedades que pueden demorar el proceso.”

Por otro lado, Benavente (2019), señala:

“El objetivo es bueno, procurar procesos de desalojo más celeres para agilizar el mercado inmobiliario, pero a mi parecer resultaba innecesario dado que a través del mismo CPC se podría utilizar la vía ejecutiva para este fin.”

Para, Avendaño (2019):

“Sin duda que sí, esa es la intención. Siendo esta que el trámite sea notarial y que la participación del juez sea virtualmente para ejecutar lo que dice el notario es decir no hay un verdadero proceso judicial, en ese sentido es una cosa totalmente opuesta a la que existe no hay procedimiento judicial el notario hace una constatación; constata que ha vencido el contrato o constata que hay falta de pago conforme a la norma y simplemente hace un acto que tiene mérito ejecutivo, con lo que el juez en teoría lo único que debe proceder es al lanzamiento. Y ese en sentido es un sistema no judicial, estando equivocada la norma porque dice procedimiento notarial de desalojo, no debería haber participación judicial, pero sin embargo ha tenido por bien hacer que participen los jueces para el lanzamiento.”

Asimismo, Loayza (2019), manifiesta que:

“Es una buena iniciativa frente a la demora procesal que conlleve una larga agonía para quien solicita la restitución de su bien pese a que existe una obligación de devolverlo.”

Sin embargo, Estrada (2019):

“En mi opinión y experiencia jurisdiccional, hasta el momento no se ha visto ni un solo proceso judicial bajo los alcances de esta ley; sin perjuicio de ello, opino que la ley no contempla diversos factores exógenos que ocasionarían que tal procedimiento no constituya un mecanismo más celerere y eficaz a los ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico nacional.”

Análisis e Interpretación: Se advierte que el tercero y cuarto abogado consideran que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es un mecanismo más celerere frente a los procesos de desalojo, dado que, si bien todavía no se ha visto en la práctica algún caso, su objetivo de agilizar los procesos con la participación del notario es buena. En cambio, El primer abogado y el magistrado consideran que por su parte que existen vacíos y ambigüedades y no constituyen mecanismo celerere y eficaz con respecto a otros ya existentes, respectivamente. Así también el segundo abogado considera que si mecanismo más celerere en cuanto al sector inmobiliario se refiere pero que resulta innecesario por lo que en todo caso hubiera existido una mejor intención utilizando la vía ejecutiva. Esto quiere decir que la intención de la ley N°30933 como mecanismo celerere en proceso de desalojo se refiere es aceptable, sin embargo, en comparativa frente a otros procesos no brinda nuevos matices.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo.

4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

Sobre si la Ley N°30933 ayudaría a disminución de la carga procesal del Poder Judicial en la materia de desalojo, Castillo (2019), manifiesta que:

“En la medida que hay una etapa previa al desalojo, con intervención notarial, un buen porcentaje de arrendatarios se verían en la obligación de restituir el inmueble arrendado, antes de verse obligados a afrontar un proceso judicial, sin embargo, sería conveniente que se cree juzgados especiales a cargo de este proceso judicial, para que no congestione la carga procesal de los juzgados.”

Benavente (2019), señala:

“No tengo datos estadísticos que puedan confirmar dicha hipótesis, sin embargo, el prescindir de la etapa cognitiva ya sea vía aplicación de esta norma o vía proceso ejecutivo aceleraría el trámite del proceso de desalojo.”

Del mismo modo para, Avendaño (2019):

“Sin duda que sí, la norma tiene sus defectos pero la idea es que la participación judicial sea mínima en consecuencia ya no van a tener que haber demandas, con la contestación, con la etapa probatoria, con sentencia, con apelación, con sentencia de segunda instancia, casación; ya ese procedimiento desaparece y simplemente se le quita una cosa más al juez lo cual es bueno porque reducimos su carga y si reducimos su carga tiene menos juicios que atender y si tienes menos juicios que atender y si tienes menos juicios que atender puede atender mejor lo que les queda. La idea de la norma si en efecto, es descongestionar un poquito el poder judicial por un lado y por el otro hacer mucho más rápido el lanzamiento que es lo que debe buscarse, que es lo que creo que debe buscarse por qué se debe proteger de alguna manera al propietario que tiene un bien que ha invertido en el frente a un inquilino que no paga renta y se queda eternamente en él.”

Loayza (2019), manifiesta que:

“En mi opinión considero que la ley si establece un plazo menor, pero tiene que reunirse lo exigido por la Ley, aún falta ver si en la práctica funcionara de esa manera.”

En cuanto a Estrada (2019), indica que:

“No, pues al contrario no solo va a generar una mayor carga sino el debate de nuevos problemas jurídicos en sede judicial ante las incongruencias y errores normativos que contiene dicha ley, así como diversos aspectos constitucionales que se evidencian en la misma, todo lo cual en sede judicial va a generar mayor rémora procesal.”

Análisis e interpretación: Cabe precisar que el primer, segundo, tercer, y cuarto abogado indican en que la Ley si coadyuva a descongestionar la carga procesal ya sea porque desmotivaría al arrendatario a seguir un proceso judicial o el proceso sería ejecutivo (sin etapa de cognición) estableciéndose un menor plazo. Sin embargo, el magistrado por su parte indico que la ley por sus incongruencias y errores lo que generaría demora en sede judicial. Esto quiere nos quiere indicar que la Ley N°30933 si ayudaría a descongestionar la carga procesal sin embargo para que se tenga plena afirmación de la misma, se tendría que recurrir a datos estadísticos sobre procesos de desalojo en general para hacer una debida comparación.

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

Entre los problemas que existen al haber una alta carga procesal por proceso de desalojo, Castillo (2019), señalo que:

“Al haber una alta carga procesal en los juzgados de trámite ordinario, va a ocasionar que los plazos previstos en la ley N°30933 no se cumplan, como viene ocurriendo actualmente, cuando los juzgados siempre se disculpan por la demora de los procesos judiciales por que tienen demasiada carga procesal en trámite.”

Benavente (2019), manifestó que:

“Reitero que la carga no es un problema sino la consecuencia de varios factores. En el caso del desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, obligan al arrendador a seguir un proceso cognitivo en lugar de ir a una ejecución directa, lo que genera incentivos en el arrendatario para el incumplimiento y detentar la posesión del bien mientras dure el proceso. Luego, un proceso lato incrementa los costos de arrendamiento. Por otro lado, la falta de formalización de los contratos de arrendamiento para evadir el pago de impuestos, tiene también como consecuencia el crear incentivos para ir a este tipo de procesos.”

Para, Avendaño (2019):

“El problema que existe en los procesos se demora una eternidad y durante el proceso judicial el inquilino no pagar renta con lo cual vive gratis con lo cual el propietario está perdiendo dinero, no solamente no paga la renta por proceso judicial no paga los gastos en el edificio por la junta de propietarios porque esta última se la cobra al propietario o sea pierde, y si bien las normas civiles

permiten al propietario a demandar no solamente el desalojo sino los frutos que debió percibido ese bien, los jueces no otorgan el pago de los mismos, es decir hay perjuicio severo al propietario.”

Loayza (2019), manifiesta que:

“El problema es que los bienes no tienen la circulación que deberían tener. Los bienes cuando más se incentiva su circulación es donde la economía de un determinado país también es más eficiente. El estado debe modificar las normas para que los bienes mantengan circulación, que puedan transferirse, pero si encontramos normas que no tutelen ese interés entonces la economía no será más eficiente.”

Estrada (2019), indicó que:

“El principal problema es que los mismos se tramiten con mayor lentitud, salvo que la parte demandante interesada constantemente impulse el proceso concurriendo personalmente al juzgado.”

Análisis e interpretación: El primer abogado y el magistrado mencionan que al existir una alta carga procesal los tramites serían lentos ocasionando así que los plazos no se cumplan. Del mismo modo el segundo tercero y cuarto abogado inciden que se advertiría un perjuicio para detentar la posesión del bien en sentido económico. Por lo que se interpreta que una alta carga procesal generaría un perjuicio en cuanto a la restitución del bien se refiere, toda vez que el tiempo transcurrido sería aprovechado por los demandados arrendatarios desfavoreciendo la economía de los arrendadores demandantes

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia?

Castillo (2019), manifiesta que:

“Efectivamente debe crearse juzgados especializados en desalojo con intervención notarial o una especie de ejecutores arbitrales a cargo de los colegios de abogados.”

Para, Benavente (2019):

“Creo que la carga procesal especialmente en materia desalojo no justifica una sub especializada. El proceso civil a nivel general debe ser reformulado, una de esas propuestas es la implementación de la oralidad.”

Para, Avendaño (2019):

“No, creo que debe quitársele al poder judicial competencia exclusiva para ver procesos de desalojo que es lo que intenta hacer esta norma, y no solo debe ampliarse la norma, no solamente en los casos de vencimiento de contrato o falta de pago sino también por casos de precarios, claramente en casos de un invasor , debería haber una constatación de que no tiene contrato y se le debería desalojar inmediatamente, por eso más que crear juzgados especializados lo cual supone que sigan viendo los procesos, y yo lo que opino es que no vean ningún tipo de proceso excepcionalmente algunos para los cuales no habría necesidad de crear un juzgado especial, además no es una materia de alta complejidad, es una materia que cualquier juzgado civil lo puede ver.”

Loayza (2019), manifiesta que:

“Podría ser una alternativa, pero la solución está aún muy lejos, para ello debería de cambiarse ciertas normas de derecho civil y procesal civil, debe haber preparación jurídica por parte de los magistrados y de los especialistas legales, todo ello va junto. Debería verse otros ordenamientos jurídicos a fin de verificar como está estructurado la defensa posesoria.”

Estrada (2019):

“No, porque en mi experiencia jurisdiccional en la judicatura a mi cargo no constituye una de las principales materias que genere sobrecarga procesal.”

Análisis e interpretación: Se advierte que el primer y cuarto abogado indican que sería viable crearse juzgados especializados para procesos de desalojo. El segundo, tercero y el magistrado indicaron que no consideran que la creación de juzgados especializados en desalojo ayudaría a la disminución de carga procesal porque no justificaría dificultad. De esto se infiere que la opción de un juzgado especializado en materia de desalojo representa una idea muy alejada toda vez que se tiene que atender junto con otros factores que es la preparación jurídica de especialistas y jueces como un cambio en la normativa.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

Si es que la Ley N° 30933 afectaría al derecho de defensa de un tercero perjudicado el cual, de ser el caso, acredite la posesión del inmueble y que no haya formado parte de la relación material en etapa notarial, Castillo (2019), señalo que:

“En la ley N° 30933 no se ha previsto la intervención de terceros poseedores o con interés en el inmueble materia de desalojo. Lo único que los podría proteger para tomar conocimiento del procedimiento especial de desalojo es porque el notario está obligado a notificar en el inmueble materia del desalojo el inicio de dicho procedimiento, conforme lo dispone el Art. 8.2 de la indicada ley”

Benavente (2019), manifestó su opinión:

“Creo que dichas afirmaciones siguen confundiendo a la pretensión de desalojo con un contenido de derecho real, cuando en realidad se trata del cumplimiento de una obligación de restitución del bien. Obligación nacida de un contrato, mandato judicial o acto administrativo, por lo que debe ser dirigida a quien es el titular de la obligación.”

Para, Avendaño (2019):

“La mayoría sostiene que se afectaría el derecho de defensa del arrendatario porque no hay contradicción, sin embargo yo creo que no tiene que haber contradicción, creo que se tergiversado lo que se conoce como contradicción, hay procesos de ejecución que no deberían tener contradicción simplemente deben ejecutarse si el afectado, luego puede ir a un proceso judicial para hacer valer su derecho y pedir la restitución del bien y/o demandar daños y perjuicios pero hay procesos en los que no debería, por ejemplo en el Perú la venta extrajudicial de los bienes dados en garantía mobiliaria y allí no existe contradicción, explico cómo se ha tergiversado, por ejemplo una ejecución de una hipoteca, si yo la ejecuto por la vía arbitral y luego para ejecutarlo o rematarlo voy al poder judicial, debería básicamente para que venda el bien pero no, hay contradicción por lo cual hay apelación a la corte, entonces yo creo que en realidad no debería haber contradicción en este tipo de procesos simplemente el juez debe ser un “lanzador” de la constatación que hace el notario, pero acepto que hay quienes sostienen la idea de la pregunta, sin embargo eso significa desvirtuar la norma, eso significa crear todo un procedimiento a nivel de juez luego de la constatación va a ver demanda, va a ver contestación, va a ver resolución de segunda instancia se va a elevar a la corte superior y finalmente a la corte suprema por lo que para ¿qué sirve la ley notarial? Para nada.”

Loayza (2019), indico lo siguiente:

“Lo que sucede es que estamos frente a supuestos específicos de recobro del bien inmueble, es como una medida cautelar donde el deudor u obligado, no tiene derecho de defensa sino en el proceso principal. Esta ley ha sido creada para ese fin, en la que hay casi una certeza del derecho que se pretende amparar y por ello no hay forma de oponerse, si existe la oposición se iría a un proceso judicial a discutirlo”

Estrada (2019):

“No se afectaría en modo alguno, por cuanto que los notarios ante la oposición formulada por cualquier tercero deciden dejar de conocer el procedimiento notarial derivándolo a la instancia

judicial para que sea ésta la que entre todos los que intervinieron en el procedimiento se esclarezca la materia controvertida, lo que va a dar lugar a que el juzgador le permita al tercero opositor en sede judicial la posibilidad plenaria de ejercer su derecho a la defensa.”

Análisis e interpretación: En este caso el primer abogado, así como el magistrado acuerdan de que no se ve afectado el derecho de defensa en la ley N°30933, toda vez que existiría notificación del proceso con lo cual se tendría conocimiento y por qué el notario en caso de encontrar oposición del tercero lo derivaría a instancia judicial. Del mismo modo el segundo, tercero y cuarto indican que la ley no da entrada a que un tercero participe porque no era en discusión la posesión. Por lo que se infiere que la ley N° 30933 no ha indicado pronunciamiento alguno sobre terceros sin embargo no se hablaría de una afectación de los mismos por que la finalidad es el cumplimiento de la restitución del inmueble entendiéndose como un proceso de cumplimiento añadiendo que se indica en su disposición final una aplicación supletoria de la Ley N° 26662.

8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

Sobre si se deberían añadir cláusulas solemnes en los contratos que se adhiera a la Ley N°30933 para que no se vulnere el derecho de debido proceso ante la idea de buscar que un acuerdo que sea lesivo a terceros. Castillo (2019), manifiesta que:

“En realidad, lo que debería hacerse es modificar la indicada ley, para que se norme en forma precisa la intervención de terceros con interés en el inmueble materia de desalojo.”

Benavente (2019), señala:

“De por sí el contrato de arrendamiento de acuerdo a formulario con firma legalizada configura una forma *ad probationem*. Las cláusulas *ad solemnitatem* solo se pueden aplicar cuando son esencialmente necesarias para la validez estructural del contrato, cada vez son menos, y responden a una necesidad o interés público que de una primacía a la seguridad jurídica y legalidad por sobre la verdad de los hechos. Como en el caso de derecho de familia. Sin embargo, originan un sistema de prueba de tasada y cada vez son menos.”

Para, Avendaño (2019):

“Bueno la norma habla de dos cláusulas al menos , una cláusula de allanamiento futuro y una de sometimiento a la norma, pero crea formalismos excesivos, que va a hacer que sea muy oneroso, por ejemplo, el contrato tiene que estar en escritura pública cuando hacemos contratos masivos, hacerlo por escritura pública es un costo importante y habría hecho eventualmente que el contrato

sea con firmas legalizadas, pienso que mientras más simple sea el contrato es más fácil la ejecución en términos de costos, es menos caro ejecutar. Pero si deben tener una o dos cláusulas, casi estos contratos podrían hacerse en un formulario sería mucho más fácil, es por ejemplo cuando se vende un carro, existe un formulario (acta de transferencia), o casi como si fuera una letra, debería haber un formulario que se llena en caso no paga la renta, con eso simplificamos el proceso. El fraude no lo evitas con una cláusula solemne, el fraude lo evitas dándole ciertos requisitos de formalidad al acto, y eso se ha intentado hacer vía escritura pública, obligar a las personas elevar a escritura pública los contratos no es barato, en la práctica va a ver muchas personas que no vayan a querer elevarlos a escritura pública, refiriéndome al arrendatario, en todo caso se van a trasladar los costos al arrendador, en ese orden de ideas por la formalidad opino que los riesgos es que hayan menos contratos para que se recurra a estos procedimientos, entonces que se prefiere menos formalidades pero con algún vicio de formalidad, habría bastado la legalización de la firma, en ejemplo la cláusula de allanamiento es con firma legalizada y punto, sería simple y mucho más, incido, si tuviéramos un formulario estándar para este tipo de contratos en donde se llenarían los campos y se legalizaría la firma.”

Señala Loayza (2019), que:

“Debería ser un requisito para ampararse bajo esta Ley, sino la tutela jurídica se iría a un proceso judicial. Las partes tiene que colocar sus intereses tanto en la renta como en la forma de protegerla, es un requisito sine qua non, ahí sí estaría amparada esa tutela.”

Estrada (2019), explica que:

“Debe existir cierta formalidad solemne, pero que esta no sea bajo ninguna circunstancia excesivamente onerosa y mucho menos que importe la constitución de una escritura pública que resulta onerosa para la generalidad de la población.

Análisis e interpretación: Para el primer y cuarto abogado indican que si se podría adherir a los contratos que se redacten bajo este régimen una cláusula solemne, sin embargo, dependería de la elección de los contratantes. Por otra parte, el segundo y tercer abogado indican que no dado que ya se exige mucha formalidad, tanto el magistrado indica que resultaría oneroso. En ese sentido esto quiere decir que la ley N° 30933 exige formalidades que son muy necesarias, sin embargo, podría resultar onerosa generaría desinterés en los contratantes.

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

Castillo (2019), considera que:

“Si se refiere a la intervención de terceros que tengan interés en el inmueble materia del desalojo, me parece que no afectaría su derecho, por cuanto, si el tercero es un poseedor actual del inmueble va a tener la oportunidad de conocer el procedimiento de desalojo mediante la notificación que va a enviar a dicho inmueble el notario dando a conocer el inicio del proceso notarial de conformidad a lo dispuesto en el Art. 8.2 de la Ley N° 30933. Por otro lado, el tercero también tiene la oportunidad de oponerse al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial e igualmente apersonarse en el juzgado como litisconsorte, tercero o como sucesor procesal, de conformidad con los artículos 92 a 108 del código procesal civil, con lo cual considero que no se estaría afectando el debido proceso. Siendo un asunto no contencioso en base al principio de inhibición notarial (Art. 6 de la Ley de Competencia notarial en asuntos no contenciosos) el notario no solo tiene el derecho sino tiene el deber de inhibirse frente al surgimiento de un eventual conflicto, debiendo remitir los actuados al juez o dar por concluido el trámite según corresponda, sin posibilidad de calificar la naturaleza de la oposición. Lo que sí debería legislarse en forma expresa es la intervención de terceros en este procedimiento especial de desalojo señalándose las causales en los cuales puede oponerse y no por cualquier causa o sin expresión de causa.”

Benavente (2019), señala:

“Hay cierta posición que manifiesta una pretendida inconstitucionalidad por cuanto se estaría atribuyendo una cierta jurisdicción al funcionario al decidir sobre un conflicto de intereses con relevancia jurídica en la oposición del arrendatario frente al requerimiento del arrendador. No creo que sea inconstitucional, o por lo menos si es debatible el tema, pero si innecesario este desplazamiento de jurisdicción que es un fenómeno que se viene dando en los últimos años. En lugar de este desplazamiento de jurisdicción por materias, creo que lo más importante es fortalecer a poder judicial, dotarlo de mecanismos rápidos y ágiles y de esa manera recobrar la confianza de la ciudadanía en la administración de justicia.”

Avendaño (2019), indico:

“Yo creo que no, como digo anteriormente, no existe ningún inconveniente para que el notario constate, no resuelva, porque esa es una de las críticas que se hacen, que el notario está haciendo las veces de un juez, está teniendo una actividad jurisdiccional, no siendo esto último cierto, el notario lo único que hace, es constata, como lo puede hacer cualquiera, constata dos posibles eventos, que el contrato no haya vencido, y segundo posibilidad que el inquilino no haya pagado la renta conforme a contrato, simplemente constata, entonces esto no afecta ningún derecho por el notario no está actuando como juez luego de eso emite un acta que le han dado valor con merito ejecutivo con la norma, lo que la norma no quiere es que se arme un procedimiento judicial, porque si se arma un proceso judicial con contradictorio estaríamos hablando de años en el poder judicial, yo creo que no se afecta el derecho, además siempre el afectado de haber pagado la renta o si el contrato no habría vencido, siempre podrá ir a un proceso judicial con el objeto de hacer valer su derecho, pero yo no creo que se afecte el derecho constitucional. Lo mismo hay leyes que permiten la venta extrajudicial de la hipoteca, ejemplo título de crédito hipotecario negociable, el caso de la

hipoteca por servicio de infraestructura, se permite en la ley de garantía mobiliaria la venta extrajudicial, todos esos son procedimientos sin acudir al juez, y a alguien se le vende un bien forzosamente, esas normas no afectan el debido proceso, siempre el afectado puede acudir al poder judicial si es que se le afecta su derecho al debido proceso.”

Loayza (2018), manifiesta que:

No lo considero inconstitucional más aun cuando aún en la práctica todavía no se ha dado, vamos a ver en los siguientes meses o años como funciona esta Ley, si es o no eficiente.

Para, Estrada (2019):

“Sí, es absolutamente inconstitucional, por cuanto que al notario se le viene confiriendo función jurisdiccional exclusiva de los órganos jurisdiccionales del poder judicial, convirtiendo al magistrado conforme a la citada ley, en una especie de mero ejecutor de lo decidido por éste, y no considero que este suficientemente garantizado el ejercicio al derecho de defensa de manera plenaria a la contraparte.”

Análisis e interpretación: Se advierte que para el magistrado indico afirmativamente que la Ley N° 30933 si se considera inconstitucional por la participación del notario en la cual se le confiere una especie de función jurisdiccional. Esto en contraste con el primer, segundo, tercer y cuarto abogado los cuales niegan que no se estaría afectando al derecho al debido proceso del tercero en etapa notarial dado que se considera que este no está asumiendo una función jurisdiccional. De lo cual se interpreta que la ley N° 30933 al señalar aplicación supletoria de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, el notario derivaría el procedimiento a instancia judicial en cuanto el tercero formule oposición por lo que no habría en este supuesto alguna afectación al debido proceso, invocando que se inhibiría en emitir el acta y seguir en procedimiento.

IV. DISCUSIÓN

En el presente trabajo de investigación se evidenciará la comparativa de mis resultados de investigación, los cuales han sido obtenidos mediante las entrevistas realizadas a especialistas en derecho civil y a un operador jurídico, lo que se contrastará con las diferentes teorías planteadas de autores que están en nuestro marco teórico.

Mis resultados respecto a mi objetivo General son: Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

De los resultados obtenidos se colige que hay diferentes puntos de vista, sin embargo, en la presente investigación se ha demostrado que la Ley N° 30933 si influye de manera positiva en cuanto a la celeridad de los procesos de desalojo toda vez que se visualizaría un beneficio al sector inmobiliario.

De las entrevistas realizadas a los operadores jurídicos especialistas se contrastan con el marco teórico con el fin de resolver los problemas de la investigación, se ha obtenido el siguiente resultado:

Objetivo General: Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

- De las entrevistas realizadas tres especialistas en derecho civil determinaron que la celeridad de la Ley N° 30933 si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario, teniendo en cuenta que la finalidad de esta es que no se vea perjudicado el sector inmobiliario. Sin embargo, de igual forma se considera que se tendría explorar más sobre este mecanismo dado que aún no se han visualizado procesos judiciales bajo los alcances de esta ley para poder hacer una debida equiparación con otros regímenes que se han estado aplicando.

Al respecto habiendo analizado los resultados de las entrevistas y aporte en recabar información para la investigación, es apreciable hacer comparación con teorías del marco teórico a efectos de presentar con claridad nuestro objetivo general, por lo que hago referencia de lo mencionado por el autor Estacio el cual indica que “sin lugar a dudas, uno de los principales beneficios que proyecta la Ley es el corto tiempo para la obtención del acta notarial especial que permite, como título ejecutivo, solicitar el lanzamiento judicial y el descerraje de corresponder.” (párr.5) esto aunado a lo mencionado por Canelo (2006), “la celeridad tiene como fin de que las diligencias judiciales se logren con

prontitud debida, dejando aquel factor que signifique alguna demora en el desarrollo o continuidad.” (p.4)

De siguiente manera, pasaremos a discutir nuestro primer Objetivo Especifico el cual se titula: Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo.

- De las entrevistas realizadas los especialistas en derecho civil determinaron por mayoría que la ley N° 30933 no influiría al incremento de la carga procesal por diferentes factores como son desincentivo por parte de los arrendatarios a seguir un proceso judicial, exclusión de etapa de cognición, mínima participación judicial y establecimiento de menores plazos, sin embargo, esto tendría que ser contrastado con la práctica dado que no existe datos para una debida comparación, así mismo dos de los entrevistaron acotaron que sería viable una reducción de participación órganos judiciales en materia de desalojo . Solo uno de los entrevistados, en este caso el magistrado, determino que, si influiría en el incremento la precipitada ley en la carga procesal, puesto que presenta incongruencias como errores normativos lo cual generaría mayor debate.

A propósito de lo mencionado y analizado los resultados que nos ha servido de mucha utilidad para obtener información en la presente investigación, es relevante realizar una comparación con lo explicado por el autor Adrián (2017): “muchas veces [las cargas] son asumidas o no respondiendo a una estrategia previamente delineada por la parte, considerando varios factores.” (p.142), por lo cual se tiene en cuenta que la alta carga procesal es una consecuencia de situaciones que estarán sujetas a cómo responderá en gestión el sistema jurisdiccional.

Sin embargo, sobre la reducción de participación judicial añadimos brevemente lo indicado por Gutiérrez (2015): “[...]esto no ha contribuido a la reducción de la sobrecarga, pues, el número de causas pendientes empezó a superar el millón desde el 2005 y hasta ahora no hay señales claras que permitan prever una reducción.” (p.17), esto en relación de distribución de competencias y creación de más órganos judiciales.

Por último, el segundo Objetivo Especifico consiste en: Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

- De las entrevistas realizadas se obtiene que los especialistas por mayoría determinan que la ley N°30933 no contiene afectación al debido proceso, esto en relación a los terceros perjudicados los cual, acrediten la posesión del inmueble y no hayan formado parte de la relación material. Se indica que si bien la ley no ha dilucidado la intervención de terceros se puede resolver añadiendo lo que se indica en su disposición final que es la aplicación supletoria de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos - Ley N° 26662.

No obstante, es preciso acotar comparando los resultados con la información recolectada y entrevistas, por un lado, el debido proceso se encuentra previsto por el artículo 139.3° de la Constitución Política del Perú, e incluye dentro de este, el derecho de igualdad a ser oído, esto último para explicar la hipótesis presentada por el autor Trujillo (2019) “en caso que un propietario que no ostentase la posesión, podría simular un contrato de arrendamiento con cualquier persona y tramitar todo el procedimiento notarial para luego obtener un título de ejecución especial y lanzamiento judicial contra el tercero ocupante, quien no podría estar bajo los alcances del artículo 593 del Código Procesal Civil”. (párr.61), y así como la postura de Maldonado y Valencia en donde indica que: “El actual proceso ejecutivo establecido en el Código Procesal Civil otorga al ejecutado una serie de garantías mínimas que el proceso de ejecución del “desalojo notarial” no lo hace.” (p.61), en la presente Ley N° 30933 se distinguen dos etapas una notarial y una judicial de la cual se obtiene que ante la oposición de un tercero en etapa notarial se interpreta que podrá ser resuelta bajo los alcances de la Ley N°26662.

V. CONCLUSIONES

1. Se concluye que la Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de cognición.
2. Se concluye que de existir incremento de la carga procesal esto tendría que ser contrastado con la práctica dado que no existe datos para una debida comparación. por diferentes factores como son desincentivo por parte de los arrendatarios a seguir un proceso judicial, exclusión de etapa de cognición, mínima participación judicial y establecimiento de menores plazos, por consiguiente, no se puede determinar que en la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional.
3. Se determina que la ley N°30933 no contiene afectación al debido proceso en etapa notarial puesto que podría ser fácilmente resuelto en aplicación supletoria por la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos- Ley N° 26662, en relación a los terceros perjudicados los cuales no han sido parte de la relación contractual sin embargo se puede indicar que existe una omisión en la normativa al no estar mencionados lo cual podría generar diversas interpretaciones.

VI. RECOMENDACIONES

1. Resulta viable que se utilicé otras técnicas procesales, vías o mecanismos de resolución de conflictos, para que pueda hablarse de un descongestionamiento real en carga procesal del órgano jurisdiccional por procesos materia de desalojo. En este punto se propone al Proceso Monitorio en el cual como indica Montero (2014) es un instrumento pensado para crear rápidamente un título ejecutivo sin necesidad de un proceso pensado ordinario previo, con la sola base de que la parte interesada presente ante el tribunal un documento con el que fundadamente pueda acreditarse una deuda dineraria por cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible. (p.809), en este proceso la oposición se resuelve muy similar a lo propuesto por la Ley N° 30933 con la diferencia de que todo se constatará en el mismo órgano judicial; o en todo caso darle una oportunidad al procedimiento desarrollado bajo el Decreto Legislativo N°1177 destinado solo para arrendamiento de inmuebles, adecuándolo para todo tipo de arrendamiento mediante reforma legislativa.

2. Es necesario indicar que para advertir la existencia de una afectación al debido proceso por la Ley N° 30933 se tenga que manifestar casuística la cual demuestre efectivamente que el procedimiento con intervención notarial vulnera derechos fundamentales incidiendo en los casos de terceros perjudicados los cuales no formaron parte de la relación contractual materia de Litis.

3. Sería factible que adicionalmente se esclarezca la normativa predecesora a la Ley que regula el procedimiento especial de Desalojo con intervención Notarial- Ley N°30933, a fin de que no se visualicé incompatibilidades en la práctica.

IV. REFERENCIAS

- **Adrián Calvino, G.** (2017). The Processing Load and the Dynamism of the Procedural Standard; La Carga Procesal Y El Dinamismo De La Norma Procedimental. Recuperado de: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsbas&AN=edsbas.6A0B2190&lang=es&site=eds-live>
- **Brown, D., & Rosenquest, N.** (2017). CHAPTER 2: Eviction for Nonpayment of Rent. California Landlord's Law Book: Evictions, 17–34. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=lir&AN=122440410&lang=es&site=eds-live>
- **Cajusol García, N. J.** (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento. Recuperado de: http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- **Callegari, J. A.** (2011). Celeridad procesal y razonable duración del proceso. Derecho y Ciencias Sociales. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/15288>
- **Canelo, R. V.** (2006). La celeridad procesal, nuevos desafíos. Hacia una reforma integral del proceso civil en busca de justicia pronta. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal Garantista, 4. Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/\\$FILE/2006_CaneloRaul.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/$FILE/2006_CaneloRaul.pdf)
- **Cárdenas Manrique, C.** (2015). Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria.
- **Castillo Castro, L. E.** (2015). El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.
- **Crout, L.** (2018). Forced Evictions, Homelessness, and Destruction: Summer Games: Olympic Violations of the Right to Adequate Housing in Rio De Janeiro. Notre Dame Journal of International & Comparative Law, (Issue 1), 35. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=edshol.heijn.journals.ndjic18.7&lang=es&site=eds-live>

- **Curi Rocca, A. D.** (2017). La Ineficacia De La Ley N° 30201, En Los Procesos Sobre Desalojo Por Falta De Pago, Para La Restitución Oportuna Del Bien En El Plazo Legal, En El Segundo Juzgado De Paz Letrado De Huánuco Periodo Enero - Julio De 2017. Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/854>
- **Estacio, V.** (2019). El nuevo procedimiento de desalojo con intervención notarial. *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72*. Gaceta Jurídica
- **Fast, M. L., & Gudín, B. E.** (2019). The Elements of Settlements in Non-Payment Eviction Cases. *New Jersey Lawyer*, (Issue 319), 27. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=edshol.hei n.barjournals.nwjrylr0063.55&lang=es&site=eds-live>
- **Feliciano, C. D.** (2017). The reactions of neighbourhoods to the eviction of squatters in Rome: An account of the making of precarious investor subjects. *European Urban & Regional Studies*, 24(4), 352–367. <https://doi.org/10.1177/0969776416662110>
- **Gildenberg, M.** (2017). The Ins and Outs of Residential Nonpayment of Rent Evictions. *New Jersey Lawyer*, (Issue 305), 29. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=edshol.hei n.barjournals.nwjrylr0061.30&lang=es&site=eds-live>
- **Gonzales Barrón, G.** (2012). DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL. *Editorial Jurista Editores EIRL, 1*.
- **Gonzales Barrón, G.** (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- **Gonzales Barrón, G.** (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Jurista Editores.
- **Gonzales Loli, J.** (22 de abril 2019). Ni notarial ni «express»: simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial | Legis.pe. [online] Legis.pe. Recuperado de: <https://legis.pe/simple-desalojo-lanzamiento-anticipado-titulo-ejecutivo-notarial/>
- **Gurmendi P.** (2016). *Manual para la Estructuración de la tesis Universitaria*. Recuperado de: https://ucontinental.edu.pe/documentos/grados_titulos/2016/manual-de-elaboracion-del-plan-de-tesis.pdf
- **Gutiérrez C., W.** (2015). *La justicia en el Perú (1ra ed.)*. Lima: Gaceta Jurídica.

- **HABER, H.** (2015). Regulation as Social Policy: Home Evictions and Repossessions in the Uk and Sweden. *Public Administration*, 93(3), 806–821. <https://doi.org/10.1111/padm.12171>
- **Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P.** (2010). *Metodología de la investigación (Edición 5)*. México: McGraw-Hill.
- **Ibbetson, D. J., & Dyson, M.** (2013). *Law and Legal Process: Substantive Law and Procedure in English Legal History*. Cambridge: Cambridge University Press. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=644588&lang=es&site=eds-live>
- **Kraner, N. J., & Weiss, C.** (2017). Preventing Unjust Eviction: The Critical Need for Counsel. *New Jersey Lawyer*, (Issue 308), 52. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=edshol.hein.barjournals.nwjrylr0061.85&lang=es&site=eds-live>
- **La República.** (15 de marzo de 2019). *Carlos Bruce: “Haremos los esfuerzos por bajar las tasas de interés y la cuota mensual”*. *Larepublica.pe*. Recuperado de: <https://larepublica.pe/economia/1431594-haremos-esfuerzos-bajar-tasas-interes-cuota-mensual/>
- **Limo, J.** (2019). Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. ¿Por qué nuestros legisladores hacen difícil lo que debe ser fácil? *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72*. Gaceta Jurídica
- **Lira, A.** (12 de noviembre de 2019). *Estado pagó del 2011 al 2016 más de S/8.760 millones por arbitrajes*. *El Comercio*. Recuperado de <https://elcomercio.pe/politica/estado-pago-del-2011-al-2016-mas-de-s8760-millones-por-arbitrajes-noticia/>
- **Maldonado, M. A. T., & Valencia, F. Z.** (2019). El desalojo notarial. Un necesario análisis desde una perspectiva sustantiva y procesal. *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72*. Gaceta Jurídica
- **May, L.** (2011). *Global Justice and Due Process*. Cambridge: Cambridge University Press. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=347857&lang=es&site=eds-live>

- **Mc Gregor, S.** (21 de junio 2019). Aspectos procesales y problemáticos de la Ley 30933 (Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial). Legis.pe. Recuperado de: <https://legis.pe/aspectos-procesales-problematicos-ley-30933-ley-regula-procedimiento-especial-desalojo-intervencion-notarial/>.
- **Montero, J.** (2014) “Derecho Jurisdiccional II”. Tomo II. Editorial Tiran Lo Blanch. Valencia.
- **Nagy, C. I.** (2016). The Procedural Aspects of the Application of Competition Law: European Frameworks - Central European Perspectives. Groningen: Europa Law Publishing. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=1361877&lang=es&site=eds-live>
- **Navarro, L., Pasadas, S., & Ruíz, J.** (2004). La triangulación metodológica en el ámbito de la investigación social: dos ejemplos de uso. Instituto de Estudios Sociales de Andalucía (IESA/CSIC). Departamento de Estudios telefónicos (España). Recuperado de: <http://www.academia.edu/download/55026234/409413.pdf>
- **Ninamancco, F.** (6 de mayo de 2019). El otro sendero del desalojo express II: ¿mare tenebrosum? El problema de los terceros en la Ley del Desalojo Notarial. Recuperado de: <https://laley.pe/art/7800/el-otro-sendero-del-desalojo-express-ii-mare-tenebrosum-el-problema-de-los-terceros-en-la-ley-del-desalojo-notarial>.
- **Nobile, J.** (2019). A LIFELINE FOR LOW-INCOME RESIDENTS: Housing Justice Alliance may even eviction odds in court. Crain’s Cleveland Business, 40(27), 10. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=b9h&AN=137433327&lang=es&site=eds-live>
- **Noreña-Peña, A., Moreno, N. A., Rojas, J. G., & Rebolledo-Malpica, D. M.** (2012). Aplicabilidad de los criterios de rigor y éticos en la investigación cualitativa. *Aquichan*, 12(3), 263-274.
- **Parkin, J.** (2019). Dialogic Due Process. University of Pennsylvania Law Review, 167(5), 1115–1159. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=139205277&lang=es&site=eds-live>

- **Parreño Castellano, J. M., Domínguez Mujica, J., Armengol Martín, M. T., Boldú Hernández, J., & Pérez García, T.** (2019). Real estate dispossession and evictions in Spain: a theoretical geographical approach. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, (80), 1–25. <https://doi.org/10.21138/bage.2602>
- **Pasco Arauco, A.** (26 de abril de 2019). Horrores en la Ley de “Desalojo Notarial”. [online] *La Ley - El Ángulo Legal de la Noticia*. Recuperado de: <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- **Peñañiel Sabando, H. F.** (2018). *El desahucio en materia de inquilinato y su procedimiento con la actual normativa* (Tesis Bachiller, Universidad de Guayaquil Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y Políticas). Recuperado de: <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/29141>
- **Ramos Nuñez, C.** (2011). *Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Grijley. Lima.
- **Rioja Bermúdez, A.** (01 de diciembre de 2008). Celeridad Procesal Y Actuación De La Sentencia Impugnada En El Proceso Civil Peruano. PROCESAL CIVIL: ALEXANDER RIOJA BERMUDEZ. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2008/12/01/celeridad-procesal-y-actuacion-de-la-sentencia-impugnada-en-el-proceso-civil-peruano/>
- **Rodríguez, V.** (1998). El debido proceso legal y la convención americana sobre derechos humanos. Recuperado de: <http://www.corteidh.or.cr/tablas/a17762.pdf>
- **Sabrina Nasser de Carvalho.** (2017). Dynamic Allocation of the Burden of Proof in the New Procedural Law – Premises for Its Better Understanding. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, (1), 346. <https://doi.org/10.12957/redp.2017.28494>
- **Sánchez Vásquez, V.** (2019). DESALOJO NOTARIAL. UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL NI TAN NOTARIAL NI TAN ESPECIAL. Blog de Vicente Sánchez Vásquez. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/vicentesanchez/2019/05/04/desalojo-notarial-un-procedimiento-especial-ni-tan-notarial-ni-tan-especial/>.
- **Sevilla, P.** (2019). Cuando el legislador desconoce el derecho. A propósito de la Ley N° 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72*. Gaceta Jurídica
- **Silva, M.** (2013). *Guía de Metodología de la Investigación*. Trujillo: Oficina de Investigación

- **Soederberg, S.** (2018). Evictions: A Global Capitalist Phenomenon. *Development & Change*, 49(2), 286–301. <https://doi.org/10.1111/dech.12383>
- **Soto Guevara, E.** (2019). La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/11042/4015>
- **Stoica, V., & Garjau, E.** (2018). Practical Notions regarding the Contractual Provision on the Warranty against the Eviction of Selling Contracts. *AGORA International Journal of Juridical Sciences*, (Issue 2), 85. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=edshol.heim.journals.agoraijs2018.20&lang=es&site=eds-live>
- **Sumaria, O.** (2019). El “novedoso” y “extravagante” “desalojo notarial”. *Comentarios a la Ley N° 30933. Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72.* Gaceta Jurídica
- **Tarazona, F.** (2019). Comentarios a la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72.* Gaceta Jurídica
- **Trujillo, E.** (2019). La quimera de un desalojo ultra sumarísimo. Análisis crítico a la Ley N° 30933. A propósito de la Ley N° 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72.* Gaceta Jurídica
- **Vásquez Gavancho, J. J.** (2017). La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. Recuperado de: <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/15374>
- **Zúñiga Rendón, M. V.** (2018). Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato. Recuperado de: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10826>

ANEXOS

ANEXO N° 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE DESARROLLO DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: ROMERO OROZCO REBECA ANGELICA

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO
PROBLEMA GENERAL	¿De qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en los procesos de desalojo?
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	<p>Problema específico 1</p> <p>¿De qué manera la ineficacia de la Ley N°30933 influye para el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo?</p> <p>Problema específico 2</p> <p>¿Cuál es la influencia que ejercen los abogados de las partes en la toma de decisiones en la audiencia de conciliación?</p>
SUPUESTO GENERAL	La celeridad de la Ley N°30933 si influye en los procesos de desalojo debido a que el plazo del proceso judicial sería incuestionable y adicionalmente se emite en título ejecutivo la constatación realizada por notario.
SUPUESTOS ESPECÍFICOS	<p>Supuesto específico 1</p> <p>La ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo debido a que en la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional.</p> <p>Supuesto específico 2</p> <p>La afectación al debido proceso de la Ley N°30933 si repercute en los procesos de desalojo toda vez que limitaría la defensa que puede ejercer el ejecutado como la actual norma establece.</p>

OBJETIVO GENERAL	Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Objetivo Específico 1 Analizar de qué manera la ineficacia de la Ley N°30933 influye para el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo.</p> <p>Objetivo Específico 2 Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	Diseño teoría fundamentada
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	Entrevistas, análisis documental
POBLACIÓN Y MUESTRA	La población fueron todos los magistrados y abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Notarial de la ciudad de Lima y la muestra estará compuesta por diez especialistas calificados
CATEGORÍAS	<p>Categoría 1: La Ley N°30933</p> <p>Categoría 2: Celeridad en los Proceso de Desalojo</p>
MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	Hermenéutico, exegético, lógico y sistemático

ANEXO N° 2: GUÍA DE ENTREVISTA A FUNCIONARIOS, SERVIDORES PÚBLICOS Y ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL.

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO/A: _____

CARGO/PROFESIÓN/GRADO: _____

INSTITUCIÓN: _____

LUGAR: _____ FECHA: _____ DURACIÓN: ____ MIN.

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

- 1.- En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?
- 2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?
- 3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo

- 4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener clausulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

ANEXO N° 3: LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

Firmado Digitalmente por:
EDITORIA PERU
Fecha: 24/04/2019 04:31:16

4

NORMAS LEGALES

Miércoles 24 de abril de 2019 / El Peruano

PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 30933

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

Artículo 1. Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ley

Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley.

No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

Artículo 3. Competencia

Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley:

1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo.
2. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.
3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

Artículo 5. Contenido del contrato de arrendamiento
El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

- 6.1 La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.
- 6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.
2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

- 6.3 La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la presente ley. Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo

- 8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.
- 8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.
- 8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:
- La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
 - La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;
 - El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.
- 8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:
- Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.
 - Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9.
- 8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:
- No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
 - Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

Artículo 9. Trámite judicial de lanzamiento

- 9.1 Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.
- 9.2 Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble.

La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

- 9.3 El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.
- 9.4 Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
FINALES****PRIMERA. Aplicación supletoria del Código Civil, del Código Procesal Civil y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos**

En todo lo no regulado en la presente ley se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil, y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, según corresponda.

SEGUNDA. Libre elección del notario

El solicitante tiene el derecho a tramitar el procedimiento de desalojo con intervención notarial, ante el notario de su libre elección de cualquier distrito dentro de la provincia en la que se encuentra el inmueble materia de desalojo, conforme a la competencia establecida en el numeral 1 del artículo 3 de la presente ley.

TERCERA. Modificación del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado

Modifícanse los literales k) y l) del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, con el siguiente texto:

"Artículo 58.- Inexigencia de la minuta

No será exigible la minuta en los actos siguientes:

- [...]
- Arrendamiento de inmuebles sujetos a la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.
 - Otros que la ley señale".

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA
TRANSITORIA****ÚNICA. Contratos de arrendamiento anteriores a la vigencia de la presente ley**

Los contratos de arrendamiento que se celebraron en el marco del Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, y los anteriores a este podrán acogerse a la presente ley, siempre y cuando suscriban una adenda que cumpla con las mismas formalidades del contrato de arrendamiento establecidas en la presente ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los dieciséis días del mes de abril de dos mil diecinueve.

DANIEL SALAVERRY VILLA
Presidente del Congreso de la República

LEYLA CHIHUÁN RAMOS
Primera Vicepresidenta del Congreso
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

SALVADOR DEL SOLAR LABARTHE
Presidente del Consejo de Ministros

1762977-1

LEY Nº 30934

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE MODIFICA LA LEY 27806,
LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA
INFORMACIÓN PÚBLICA, RESPECTO A LA
TRANSPARENCIA EN EL PODER JUDICIAL,
EL MINISTERIO PÚBLICO, LA JUNTA NACIONAL
DE JUSTICIA, EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Y LA ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA**

Artículo único. Incorporación del Título VI en la Ley 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, modificada por la Ley 27927 y el Decreto Legislativo 1353

Incorpórase el Título VI en la Ley 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, modificada por la Ley 27927 y el Decreto Legislativo 1353, en los términos siguientes:

"TÍTULO VI

**TRANSPARENCIA EN EL PODER JUDICIAL,
EL MINISTERIO PÚBLICO, LA JUNTA NACIONAL
DE JUSTICIA, EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Y LA ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA**

Artículo 38.- Ámbito de aplicación

El presente régimen legal de transparencia se aplica a todas las instituciones integrantes del sistema de justicia: Poder Judicial, Ministerio Público, Junta Nacional de Justicia, Tribunal Constitucional y Academia de la Magistratura.

Artículo 39.- Obligaciones de transparencia

Las entidades que forman parte del sistema de justicia están obligadas a publicar en sus respectivos portales de transparencia, por lo menos, la siguiente información:

1. La hoja de vida del juez o del fiscal, de los miembros de la Junta Nacional de Justicia, del Tribunal Constitucional y del Consejo Directivo de la Academia de la Magistratura. En esa publicación se incluye la información básica sobre su formación académica y experiencia laboral, sanciones disciplinarias impuestas, patrimonio conforme a su declaración jurada de ingresos y de bienes y rentas, sentencias, resoluciones o dictámenes emitidos o en las que haya participado como integrante de un colegiado.
2. La declaración jurada de intereses de los jueces, fiscales y, en general, de los miembros del sistema de justicia que permitan conocer si están o no incurso en situaciones en las cuales sus intereses personales, laborales, económicos o financieros

puieran estar en conflicto con el cumplimiento de los deberes y funciones del cargo.

3. Todas las sentencias judiciales, dictámenes fiscales y jurisprudencia sistematizada de fácil acceso por materias, con una sumilla en lenguaje sencillo y amigable, conforme a los lineamientos y directrices establecidos por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, a través de la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales, y en coordinación con el Poder Judicial y el Ministerio Público.
4. La relación de entrevistas y visitas que tengan los jueces y fiscales y, en general, de los miembros de la Junta Nacional de Justicia, del Tribunal Constitucional y de la Academia de la Magistratura, con indicación del asunto que las haya motivado.
5. Los informes anuales de las entidades que integran el sistema de justicia sobre las actividades realizadas en el marco de sus competencias.
6. Los informes elaborados por las oficinas de control del Poder Judicial y del Ministerio Público o las que hagan sus veces.
7. Los procesos de selección y nombramiento, ratificación y disciplinarios de los jueces y fiscales por la Junta Nacional de Justicia.
8. Información detallada y útil para la generación de políticas públicas en la materia.
9. Acceso al Registro Nacional de Abogados Sancionados por Mala Práctica Profesional, creado por el Decreto Legislativo 1265 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo 002-2017-JUS.

Artículo 40.- Supervisión de la Autoridad Nacional de Transparencia y de Acceso a la Información
La Autoridad Nacional de Transparencia y de Acceso a la Información estará a cargo de la supervisión del cumplimiento de las obligaciones de transparencia contenidas en la presente ley".

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia

La presente norma entrará en vigencia a partir de los treinta días hábiles siguientes de su publicación.

SEGUNDA. Adecuación del texto único ordenado

El Poder Ejecutivo adecuará el Texto Único Ordenado de la Ley 27806, aprobado por el Decreto Supremo 043-2003-PCM, a lo dispuesto en la presente ley en el plazo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ley.

TERCERA. Financiamiento

La implementación de la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al tesoro público.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los dieciséis días del mes de abril de dos mil diecinueve.

DANIEL SALAVERRY VILLA
Presidente del Congreso de la República

LEYLA CHIHUÁN RAMOS
Primera Vicepresidenta del
Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

SALVADOR DEL SOLAR LABARTHE
Presidente del Consejo de Ministros

1762977-2

ANEXO 4: SUJETOS EN EL PROCESO DE DESALOJO

Figura 1. *Sujetos en el proceso de desalojo*

Pueden interponer demanda de desalojo:	Pueden ser demandados:
<ol style="list-style-type: none"> 1. El propietario 2. El arrendador 3. El administrador 4. Todo aquel que considere tener derecho de restitución salvo el actual poseedor hay interpuesto interdicto (Art. 586° primera parte del Código Procesal Civil) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. El arrendatario 2. El sub-arrendatario 3. El precario (Art. 911 del C.C) 4. Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (Art. 586 segunda parte del Código Procesal Civil)

Fuente: Adecuado del Código Civil.

ANEXO N° 5: LEGISLACIÓN SEGÚN CAUSALES PARA INICIAR UN PROCESO DE DESALOJO

Figura 2 *Legislación según causales para iniciar un proceso de Desalojo*

Causales	Concordancias
<i>Desalojo por vencimiento de contrato, por la vía sumarísima.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - “Art. 547” del Código Procesal Civil - Cuarto Pleno Casatorio Civil, define juez competente. - Casación 4628-2013, Arequipa., sobre la invitación a conciliar, no vinculante. - Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, Chiclayo. Aclaración en envío de la carta notarial. - “Art. 1700” del Código Civil.

<i>Desalojo por falta de pago, por la vía sumarísima.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Artículos “585°, y 591°” del Código Procesal Civil. - “Art. 1697°”, numeral 1 del Código Civil.
<i>Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Desalojo conforme a lo regulado por el D. L. 1177, 18 de julio de 2015. Regula el proceso de desalojo a través de la vía del proceso único de ejecución y no requerirá de conciliación previa para su inicio, y contiene la novedosa disposición respecto de los efectos de la apelación sin efecto suspensivo.
<i>Desalojo por ocupación precaria (Considerando el IV Pleno Casatorio Civil).</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación 2195-2011, Ucayali., supuestos de posesión precaria. - Art.1704 del Código Civil.
<i>Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro,</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Proceso especial regulado por el Art. 594 del Código Procesal Civil, y que fue materia de pronunciamiento en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, Chiclayo. - Ley 30201, con fecha 28 de mayo del 2014.

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 6: CUADRO DE TRIANGULACIÓN

PREGUNTAS	JOSE CASTILLO SALVATIERRA ABOGADO 1	OMAR SUMARIA BENAVENTE ABOGADO 2	FRANCISCO AVENDAÑO ARANA ABOGADO 3	FELIPE LOAYZA LEON ABOGADO 4	JESUS ESTRADA HERRERA JUEZ	CONVERGENCIA (ACUERDO)	DIVERGENCIA (DESACUERDO)	INTERPRETACIÓN DE ABOGADOS
<p>1.- En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?</p>	<p>-excesiva carga procesal -falta de juzgados especializados -deficiente normativa procesal</p>	<p>Podría señalar que los principales problemas que originan que el desalojo sea un proceso lato es una mala interpretación jurisprudencial que ha entendido que en el desalojo se discute posesión y exige un proceso cognitivo, cuando perfectamente se podría ver directamente en la vía ejecutiva.</p>	<p>Básicamente, la carga procesal, el tema es judicial, no la norma procesal, no el procedimiento judicial, es los hombres que manejan el poder judicial; número uno hay una carga sumamente alta en el poder judicial y esto hace que todo se demore en el proceso judicial. El proceso judicial está diseñado de forma tal que se protege mucho al arrendatario, entonces casi por cualquier observación, apelación o incidencia de por sí se demora. Hay demora además de la carga, en el proceso judicial por todo el sistema de notificaciones que eso genera una demora gigantesca. Además, hay demora por la doble instancia en muchos casos se llega a la corte suprema vía casación y todo eso conlleva que los procesos judiciales demoren años.</p>	<p>Sería la demasiada carga procesal que tienen los juzgados al revisar no solo procesos civiles sino también de familia y penal, ya que se ve en los juzgados de paz letrados y proceso sumarisimo.</p>	<p>En primer lugar, la sobrecarga procesal en cada juzgado aunado a los escritos dilatorios presentados por la parte demandada, en otras ocasiones, a las deficiencias en la defensa técnica legal de los abogados patrocinantes de ambas partes procesales.</p>	<p>Los abogados y el magistrado inciden en dos factores: Excesiva carga procesal y Deficiencias en interpretación o técnica legal.</p>	<p>Ninguno</p>	<p>La interpretación es que se conlleva a la demora en el proceso de desalojo tanto por excesiva carga procesal en los juzgados como por deficiente defensa por parte de los abogados a sus patrocinados por mal asesoramiento.</p>
<p>2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?</p>	<p>Con la legislación clara e inequívoca, que dispone normas procesales de mayor celeridad, con jueces y personal auxiliar debidamente capacitados, se puede obtener una mayor efectividad en el proceso de desalojo y la consecuente restitución del bien a favor del propietario y/o arrendador.</p>	<p>La celeridad procesal es una característica del proceso cuando está bien estructurado de acuerdo a la pretensión procesal. La celeridad no es un fin sino una consecuencia al igual que la carga procesal no es un problema sino una consecuencia de varios factores.</p>	<p>No, no hay celeridad en los procesos de desalojo, estos procesos duran muchísimos años por las razones que he dado anteriormente y no garantizan el derecho del propietario, debería haber un equilibrio entre el derecho del propietario a recuperar rápidamente su bien y por otro lado el derecho del arrendatario a que no se vulnere sus derechos y se siga un debido proceso, debe haber un punto medio entre ambos en el proceso judicial. Hoy esto no es así los procesos judiciales básicamente por la demora que toman hacen que la balanza este a favor de los arrendatarios con lo cual no se garantizan de los propietarios</p>	<p>Podría tomarse en cuenta que si la demanda es aceptada optar por una medida cautelar anticipatoria para que le entregue provisionalmente la posesión mientras dure el proceso, pese a que se le ha reconocido el interdicto de recobrar artículo 506 del código procesal civil. (AFIRMATIVA)</p>	<p>Si, por cuanto que el desarrollo procedimental del iter procesal de manera célere permite no solo mayor rapidez en el desarrollo del proceso, sino también, mayor transparencia en el mismo, permitiendo que se brinde así tutela jurisdiccional, célere, pronta, eficiente y eficaz.</p>	<p>El primer y segundo abogado, así como el magistrado están de acuerdo de que la celeridad garantiza una efectividad en los procesos de desalojo lo que permitiría la finalidad de restitución del bien. El cuarto abogado indica como adicional un supuesto con opción de medida cautelar</p>	<p>El tercer abogado indica que no existe celeridad sobre este tipo de procesos toda vez que estos demorarían muchos años en terminar de resolverse.</p>	<p>Los abogados interpretan que en cuanto el proceso de desalojo en general esté bien estructurado y no haya factores extrínsecos, la celeridad garantizará una tutela más eficaz.</p>

3. ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

<p>El espíritu de la ley N° 30933 es dar mayor celeridad a los procesos de desalojo que actualmente existe en el ordenamiento civil, el mismo que lo cumple, sin embargo, hay algunos vacíos y ambigüedades que pueden demorar el proceso.</p>	<p>El objetivo es bueno, procurar procesos de desalojo más célere para agilizar el mercado inmobiliario, pero a mi parecer resultaba innecesario dado que a través del mismo CPC se podría utilizar la vía ejecutiva para este fin.</p>	<p>Sin duda que sí, esa es la intención. Siendo esta que el trámite sea notarial y que la participación del juez sea virtualmente para ejecutar lo que dice el notario es decir no hay un verdadero proceso judicial, en ese sentido es una cosa totalmente opuesta a la que existe no hay procedimiento judicial el notario hace una constatación; constata que ha vencido el contrato o constata que hay falta de pago conforme a la norma y simplemente hace un acto que tiene mérito ejecutivo, con lo que el juez en teoría lo único que debe proceder es al lanzamiento. Y ese en sentido es un sistema no judicial, estando equivocada la norma porque dice procedimiento notarial de desalojo, no debería haber participación judicial, pero sin embargo ha tenido por bien hacer que participen los jueces para el lanzamiento.</p>	<p>Es una buena iniciativa frente a la demora procesal que conlleva una larga agonía para quien solicita la restitución de su bien pese a que existe una obligación de devolverlo.</p>	<p>En mi opinión y experiencia jurisdiccional, hasta el momento no se ha visto ni un solo proceso judicial bajo los alcances de esta ley; sin perjuicio de ello, opino que la ley no contempla diversos factores exógenos que ocasionarían que tal procedimiento no constituya un mecanismo más célere y eficaz a los ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico nacional.</p>	<p>El tercero, y cuarto abogado consideran que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es un mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo, dado que, si bien todavía no se ha visto en la práctica algún caso, su objetivo de agilizar los procesos con la participación del notario es buena.</p>	<p>El primer abogado y el magistrado consideran que por su parte que existen vacíos y ambigüedades y no constituyen mecanismo célere y eficaz con respecto a otros ya existentes, respectivamente. El segundo abogado considera que si mecanismo más célere en cuanto al sector inmobiliario se refiere pero que resulta innecesario por lo que en todo caso hubiera existido una mejor intención utilizando la vía ejecutiva.</p>	<p>Esto quiere decir que la intención de la ley N°30933 como mecanismo célere en proceso de desalojo se refiere es aceptable, sin embargo, en comparativa frente a otros procesos no brinda nuevos matices.</p>
<p>4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?</p>	<p>No tengo datos estadísticos que puedan confirmar dicha hipótesis, sin embargo, el prescindir de la etapa cognitiva ya sea vía aplicación de esta norma o vía proceso ejecutivo aceleraría el trámite del proceso de desalojo.</p>	<p>Sin duda que sí, la norma tiene sus defectos pero la idea es que la participación judicial sea mínima en consecuencia ya no van a tener que haber demandas, con la contestación, con la etapa probatoria, con sentencia, con apelación, con sentencia de segunda instancia, casación; ya ese procedimiento desaparece y simplemente se le quita una cosa más al juez lo cual es bueno porque reducimos su carga y si reducimos su carga tiene menos juicios que atender y si tienes menos juicios que atender puede atender mejor lo que les queda. La idea de la norma si en efecto, es descongestionar un poquito el poder judicial por un lado y por el otro hacer mucho más rápido el lanzamiento que es lo que debe buscarse, que es lo que creo que debe buscarse por qué se debe proteger de alguna manera al propietario que tiene un bien que ha invertido en el frente a un inquilino que no paga renta y se queda eternamente en él.</p>	<p>En mi opinión considero que la ley si establece un plazo menor, pero tiene que reunirse lo exigido por la Ley, aún falta ver si en la práctica funcionara de esa manera.</p>	<p>No, pues al contrario no solo va a generar una mayor carga sino el debate de nuevos problemas jurídicos en sede judicial ante las incongruencias y errores normativos que contiene dicha ley, así como diversos aspectos constitucionales que se evidencian en la misma, todo lo cual en sede judicial va a generar mayor rémora procesal.</p>	<p>El primer, segundo, tercer, y cuarto abogado indican en que la Ley si coadyuva a descongestionar la carga procesal ya sea porque desmotivaría al arrendatario a seguir un proceso judicial o el proceso sería ejecutivo (sin etapa de cognición) estableciéndose un menor plazo</p>	<p>El magistrado por su parte indico que la ley por sus incongruencias y errores lo que generaría demora en sede judicial.</p>	<p>Esto quiere decir que si la Ley N°30933 si ayudaría a descongestionar la carga procesal sin embargo para que se tenga plena afirmación de la misma, se tendría que recurrir a datos estadísticos sobre procesos de desalojo en general para hacer una debida comparación.</p>

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

<p>Al haber una alta carga procesal en los juzgados de trámite ordinario, va a ocasionar que los plazos previstos en la ley N°30933 no se cumplan, como viene ocurriendo actualmente, cuando los juzgados siempre se disculpan por la demora de los procesos judiciales por que tienen demasiada carga procesal en trámite.</p>	<p>Reitero que la carga no es un problema sino la consecuencia de varios factores. En el caso del desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, obligan al arrendador a seguir un proceso cognitivo en lugar de ir a una ejecución directa, lo que genera incentivos en el arrendatario para el incumplimiento y detentar la posesión del bien mientras dure el proceso. Luego, un proceso lato incrementa los costos de arrendamiento. Por otro lado, la falta de formalización de los contratos de arrendamiento para evadir el pago de impuestos, tiene también como consecuencia el crear incentivos para ir a este tipo de procesos.</p>	<p>El problema que existe en los procesos se demora una eternidad y durante el proceso judicial el inquilino no paga la renta con lo cual vive gratis con lo cual el propietario está perdiendo dinero, no solamente no paga la renta por proceso judicial no paga los gastos en el edificio por la junta de propietarios porque esta última se la cobra al propietario o sea pierde, y si bien las normas civiles permiten al propietario a demandar no solamente el desalojo sino los frutos que debió percibir ese bien, los jueces no otorgan el pago de los mismos, es decir hay perjuicio severo al propietario.</p>	<p>El problema es que los bienes no tienen la circulación que deberían tener. Los bienes cuando más se incentiva su circulación es donde la economía de un determinado país también es más eficiente. El estado debe modificar las normas para que los bienes mantengan circulación, que puedan transferirse, pero si encontramos normas que no tutelen ese interés entonces la economía no será más eficiente.</p>	<p>El principal problema es que los mismos se tramiten con mayor lentitud, salvo que la parte demandante interesada constantemente impulse el proceso concurriendo personalmente al juzgado.</p>	<p>El primer abogado y el magistrado mencionan que al existir una alta carga procesal los tramites serian lentos ocasionando así que los plazos no se cumplan. Del mismo modo el segundo abogado inciden que se advertiría un perjuicio para detentar la posesión del bien en sentido económico.</p>	<p>Ninguno</p>	<p>Se interpreta que una alta carga procesal generaría un perjuicio en cuanto a la restitución del bien se refiere, toda vez que el tiempo transcurrido sería aprovechado por los demandados arrendatarios desfavoreciendo la economía de los arrendadores demandantes.</p>
<p>6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia?</p>	<p>Creo que la carga procesal especialmente en materia desalojo no justifica una sub especializada. El proceso civil a nivel general debe ser reformulado, una de esas propuestas es la implementación de la oralidad.</p>	<p>No, creo que debe quitársele al poder judicial competencia exclusiva para ver procesos de desalojo que es lo que intenta hacer esta norma, y no solo debe ampliarse la norma, no solamente en los casos de vencimiento de contrato o falta de pago sino también por casos de precarios, claramente en casos de un invasor, debería haber una constatación de que no tiene contrato y se le debería desalojar inmediatamente, por eso más que crear juzgados especializados lo cual supone que sigan viendo los procesos, y yo lo que opino es que no vean ningún tipo de proceso excepcionalmente algunos para los cuales no habría necesidad de crear un juzgado especial, además no es una materia de alta complejidad, es una materia que cualquier juzgado civil lo puede ver.</p>	<p>Podría ser una alternativa, pero la solución está aún muy lejos, para ello debería de cambiarse ciertas normas de derecho civil y procesal civil, debe haber preparación jurídica por parte de los magistrados y de los especialistas legales, todo ello va junto. Debería verse otros ordenamientos jurídicos a fin de verificar</p>	<p>No, porque en mi experiencia jurisdiccional en la judicatura a mi cargo no constituye una de las principales materias que genere sobrecarga procesal.</p>	<p>El primer y cuarto abogado indican que sería viable crearse juzgados especializados para procesos de desalojo. Igualmente, el quinto abogado afirmo lo anterior mencionado, pero con la acotación de que la especialización sea sobre derechos de propiedad.</p>	<p>El segundo, tercero y el magistrado indicaron que no consideran que la creación de juzgados especializados en desalojo ayudaría a la disminución de carga procesal porque no justificaría dificultad.</p>	<p>Se interpreta que la opción de un juzgado especializado en materia de desalojo representa una idea muy alejada toda vez que se tiene que atender junto con otros factores que es la preparación jurídica de especialistas y jueces como un cambio en la normativa.</p>

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

			como está estructurado la defensa posesoria.				
<p>En la ley N° 30933 no se ha previsto la intervención de terceros poseedores o con interés en el inmueble materia de desalojo.</p> <p>Lo único que los podría proteger para tomar conocimiento del procedimiento especial de desalojo es porque el notario está obligado a notificar en el inmueble materia del desalojo el inicio de dicho procedimiento, conforme lo dispone el Art. 8.2 de la indicada ley.</p>	<p>Creo que dichas afirmaciones siguen confundiendo a la pretensión de desalojo con un contenido de derecho real, cuando en realidad se trata del cumplimiento de una obligación de restitución del bien. Obligación nacida de un contrato, mandato judicial o acto administrativo, por lo que debe ser dirigida a quien es el titular de la obligación.</p>	<p>La mayoría sostiene que se afectaría el derecho de defensa del arrendatario porque no hay contradicción, sin embargo yo creo que no tiene que haber contradicción, creo que se tergiversado lo que se conoce como contradicción, hay procesos de ejecución que no deberían tener contradicción simplemente deben ejecutarse si el afectado, luego puede ir a un proceso judicial para hacer valer su derecho y pedir la restitución del bien y/o demandar daños y perjuicios pero hay procesos en los que no debería, por ejemplo en el Perú la venta extrajudicial de los bienes dados en garantía mobiliaria y allí no existe contradicción, explico cómo se ha tergiversado, por ejemplo una ejecución de una hipoteca, si yo la ejecuto por la vía arbitral y luego para ejecutarlo o rematarlo voy al poder judicial, debería básicamente para que venda el bien pero no, hay contradicción por lo cual hay apelación a la corte, entonces yo creo que en realidad no debería haber contradicción en este tipo de procesos simplemente el juez debe ser un “lanzador” de la constatación que hace el notario, pero acepto que hay quienes sostienen la idea de la pregunta, sin embargo eso significa desvirtuar la norma, eso significa crear todo un procedimiento a nivel de juez luego de la constatación va a ver demanda, va a ver contestación, va a ver resolución de segunda instancia se va a elevar a la corte superior y finalmente a la corte suprema por lo que para ¿qué sirve la ley notarial? Para nada.</p>	<p>Lo que sucede es que estamos frente a supuestos específicos de recobro del bien inmueble, es como una medida cautelar donde el deudor u obligado, no tiene derecho de defensa sino en el proceso principal. Esta ley ha sido creada para ese fin, en la que hay casi una certeza del derecho que se pretende amparar y por ello no hay forma de oponerse, si existe la oposición se iría a un proceso judicial a discutirlo</p>	<p>No se afectaría en modo alguno, por cuanto que los notarios ante la oposición formulada por cualquier tercero deciden dejar de conocer el procedimiento notarial derivándolo a la instancia judicial para que sea ésta la que entre todos los que intervinieron en el procedimiento se esclarezca la materia controvertida, lo que va a dar lugar a que el juzgador le permita al tercero opositor en sede judicial la posibilidad plenaria de ejercer su derecho a la defensa.</p>	<p>El primer abogado, así como el magistrado acuerdan de que no se ve afectado el derecho de defensa en la ley N°30933, toda vez que existiría notificación del proceso con lo cual se tendría conocimiento y por qué el notario en caso de encontrar oposición del tercero lo derivaría a instancia judicial. Del mismo modo el segundo, tercero y cuarto abogado indican que ley no da entrada a que un tercero participe porque no eta en discusión la posesión.</p>	<p>Ninguno</p>	<p>Se interpreta que la ley no ha indicado pronunciamiento alguno sobre terceros sin embargo no se hablaría de una afectación de los mismos por que la finalidad es el cumplimiento de la restitución del inmueble entendiéndose como un proceso de cumplimiento añadiendo que se indica en su disposición final una aplicación supletoria de la Ley N° 26662.</p>

8.- *¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas ad-solemnitatem para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?*

<p>En realidad, lo que debería hacerse es modificar la indicada ley, para que se norme en forma precisa la intervención de terceros con interés en el inmueble materia de desalojo.</p>	<p>De por sí el contrato de arrendamiento de acuerdo a formulario con firma legalizada configura una forma ad probationem. Las cláusulas ad solemnitatem solo se pueden aplicar cuando son esencialmente necesarias para la validez estructural del contrato, cada vez son menos, y responden a una necesidad o interés público que de una primacía a la seguridad jurídica y legalidad por sobre la verdad de los hechos. Como en el caso de derecho de familia. Sin embargo, originan un sistema de prueba de tasada y cada vez son menos.</p>	<p>Bueno la norma habla de dos cláusulas al menos , una cláusula de allanamiento futuro y una de sometimiento a la norma, pero crea formalismos excesivos, que va a hacer que sea muy oneroso, por ejemplo, el contrato tiene que estar en escritura pública cuando hacemos contratos masivos, hacerlo por escritura pública es un costo importante yo habría hecho eventualmente que el contrato sea con firmas legalizadas, pienso que mientras más simple sea el contrato es más fácil la ejecución en términos de costos, es menos caro ejecutar. Pero si deben tener una o dos cláusulas, casi estos contratos podrían hacerse en un formulario sería mucho más fácil, es por ejemplo cuando se vende un carro, existe un formulario (acta de transferencia), o casi como si fuera una letra, debería haber un formulario que se llena en caso no paga la renta, con eso simplificamos el proceso. El fraude no lo evitas con una cláusula solemne, el fraude lo evitas dadandole ciertos requisitos de formalidad al acto, y eso se ha intentado hacer vía escritura pública, obligar a las personas elevar a escritura pública los contratos no es barato, en la práctica va a ver muchas personas que no vayan a querer elevarlos a escritura pública, refiriéndome al arrendatario, en todo caso se van a trasladar los costos al arrendador, en ese orden de ideas por la formalidad opino que los riesgos es que hayan menos contratos para que se recurra a estos procedimientos, entonces que se prefiere menos formalidades pero con algún vicio de formalidad, habría bastado la legalización de la firma, en ejemplo la cláusula de allanamiento es con firma legalizada y punto, sería simple y mucho más, incido, si tuviéramos un formulario estándar para este tipo de contratos en donde se llenarían los campos y se legalizaría la firma.</p>	<p>Debería ser un requisito para ampararse bajo esta Ley, sino la tutela jurídica se iría a un proceso judicial. Las partes tiene que colocar sus intereses tanto en la renta como en la forma de protegerla, es un requisito sine qua non, ahí sí estaría amparada esa tutela.</p>	<p>Debe existir cierta formalidad solemne, pero que esta no sea bajo ninguna circunstancia excesivamente onerosa y mucho menos que importe la constitución de una escritura pública que resulta onerosa para la generalidad de la población.</p>	<p>El primer, y cuarto abogado indican que si se podría adherir a los contratos que se redacten bajo este régimen una cláusula solemne, sin embargo, dependería de la elección de los contratantes.</p>	<p>El segundo y tercer abogado indican que no dado que ya se exige mucha formalidad, tanto el magistrado indica que resultaría oneroso.</p>	<p>Esto quiere decir que la ley N° 30933 exige formalidades que son muy necesarias, sin embargo, podría resultar onerosa generaría desinterés en los contratantes.</p>
---	--	--	---	--	---	---	--

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

<p>Si se refiere a la intervención de terceros que tengan interés en el inmueble materia del desalojo, me parece que no afectaría su derecho, por cuanto, si el tercero es un poseedor actual del inmueble va a tener la oportunidad de conocer el procedimiento de desalojo mediante la notificación que va a enviar a dicho inmueble el notario dando a conocer el inicio del proceso notarial de conformidad a lo dispuesto en el Art. 8.2 de la Ley N° 30933. Por otro lado, el tercero también tiene la oportunidad de oponerse al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial e igualmente apersonarse en el juzgado como litisconsorte, tercero o como sucesor procesal, de conformidad con los artículos 92 a 108 del código procesal civil, con los cual considero que no se estaría afectando el debido proceso. Siendo un asunto no contencioso en base al principio de inhibición notarial (Art. 6 de la Ley de Competencia notarial en asuntos no contenciosos) el notario no solo tiene el derecho sino tiene el deber de inhibirse frente al surgimiento de un eventual conflicto, debiendo remitir los actuados al juez o dar por concluido el trámite según corresponda, sin posibilidad de calificar la naturaleza de la oposición.</p>	<p>Hay cierta posición que manifiesta una pretendida inconstitucionalidad por cuanto se estaría atribuyendo una cierta jurisdicción al funcionario al decidir sobre un conflicto de intereses con relevancia jurídica en la oposición del arrendatario frente al requerimiento del arrendador. No creo que sea inconstitucional, o por lo menos si es debatible el tema, pero si innecesario este desplazamiento de jurisdicción que es un fenómeno que se viene dando en los últimos años. En lugar de este desplazamiento de jurisdicción por materias, creo que lo más importante es fortalecer a poder judicial, dotarlo de mecanismos rápidos y ágiles y de esa manera recobrar la confianza de la ciudadanía en la administración de justicia.</p>	<p>Yo creo que no, como digo anteriormente, no existe ningún inconveniente para que el notario constate, no resuelva, porque esa es una de las críticas que se hacen, que el notario está haciendo las veces de un juez, está teniendo una actividad jurisdiccional, no siendo esto último cierto, el notario lo único que hace, es constata, como lo puede hacer cualquiera, constata dos posibles eventos, que el contrato no haya vencido, y segundo posibilidad que el inquilino no haya pagado la renta conforme a contrato, simplemente constata, entonces esto no afecta ningún derecho por el notario no está actuando como juez luego de eso emite un acta que le han dado valor con merito ejecutivo con la norma, lo que la norma no quiere es que se arme un procedimiento judicial, porque si se arma un proceso judicial con contradictorio estaríamos hablando de años en el poder judicial, yo creo que no se afecta el derecho, además siempre el afectado de haber pagado la renta o si el contrato no habría vencido, siempre podrá ir a un proceso judicial con el objeto de hacer valer su derecho, pero yo no creo que se afecte el derecho constitucional. Lo mismo hay leyes que permiten la venta extrajudicial de la hipoteca, ejemplo título de crédito hipotecario negociable, el caso de la hipoteca por servicio de infraestructura, se permite en la ley de garantía mobiliaria la venta extrajudicial, todos esos son procedimientos sin acudir al juez, y a alguien se le vende un bien forzosamente, esas normas no afectan el debido proceso, siempre el afectado puede acudir al poder judicial si es que se le afecta su derecho al debido proceso.</p>	<p>No lo considero inconstitucional más aun cuando aún en la práctica todavía no se ha dado, vamos a ver en los siguientes meses o años como funciona esta Ley, si es o no eficiente.</p>	<p>Sí, es absolutamente inconstitucional, por cuanto que al notario se le viene confiriendo función jurisdiccional exclusiva de los órganos jurisdiccionales del poder judicial, convirtiendo al magistrado conforme a la citada ley, en una especie de mero ejecutor de lo decidido por éste, y no considero que este suficientemente garantizado el ejercicio al derecho de defensa de manera plenaria a la contraparte.</p>	<p>El magistrado indico afirmativamente que la Ley N° 30933 si se considera inconstitucional por la participación del notario en la cual se le confiere una especie de función jurisdiccional.</p>	<p>El primer, segundo, tercer, cuarto y quinto abogado niegan que no se estaría afectando al derecho al debido proceso del tercero en etapa notarial dado que se considera que este no está asumiendo una función jurisdiccional. Adicionalmente el quinto abogado hace una acotación de que solo habría un supuesto en el que podría existir tal afectación que es en contratos aparentes donde se simula la formalidad para lanzar a un precario.</p>	<p>Se interpreta que la ley N° 30933 al señalar aplicación supletoria de la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, el notario derivaría el procedimiento a instancia judicial en cuanto el tercero formule oposición por lo que no habría en este supuesto alguna afectación al debido proceso, invocando que se inhibiría en emitir el acta y seguir en procedimiento.</p>
--	--	--	---	--	--	---	--

<p>Lo que sí debería legislarse en forma expresa es la intervención de terceros en este procedimiento especial de desalojo señalándose las causales en los cuales puede oponerse y no por cualquier causa o sin expresión de causa.</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

ANEXO 7: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – GUIA DE ENTREVISTA



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Díaz Tócas Luz Margot
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - U César Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Rebeca Angelica Romero Orozco

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima..... del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 32913309 Telf. 969 369 184

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Marco Machado Bravo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Municipalidad de Corabaillo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Rebeca Romero Orozco

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 07843024 Telf.: 991889192

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Namuche Cruzado Clara Isabel
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad César Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Rebeca Angelica Ramero Orozco

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, del 2019

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 08580727 Telf.: 972 001675

ANEXO 8: ENTREVISTAS REDACTADAS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

GUIA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN TEMAS DE CIVIL Y NOTARIAL

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO: JOSE FÉLIX CASTILLO SALVATIERRA

PROFESIÓN/GRADO: ABOGADO – CON ESTUDIOS DE MAESTRIA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

CARGO: PRESIDENTE DE LA COMISIÓN CONSULTIVA DE DERECHO INMOBILIARIO, CATASTRAL Y URBANÍSTICO

INSTITUCIÓN: COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA

LUGAR: MIRAFLORES

FECHA: 30 OCTUBRE DE 2019 DURACIÓN: 45 MIN.

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.-En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

- EXCESIVA CARGA PROCESAL DE LOS JUZGADOS
- FALTA DE JUZGADOS ESPECIALIZADOS
- DEFICIENTE NORMATIVIDAD PROCESAL

2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

CON UNA LEGISLACION CLARA E INEQUIVOCA, QUE DISPONE NORMAS PROCESALES DE MAYOR CELERIDAD, CON JUECES Y PERSONAL AUXILIAR DEBIDAMENTE CAPACITADOS, SE PUEDE OBTENER UNA MAYOR EFECTIVIDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO Y LA CONSECUENTE RESTITUCION DEL BIEN A FAVOR DEL PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR.



3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

EL ESPIRITU DE LA LEY 30933 ES DAR MAYOR CELERIDAD A LOS PROCESOS DE DESALOJO QUE ACTUALMENTE EXISTEN EN EL ORDENAMIENTO CIVIL, EL MISMO QUE LO CUMPLE; SIN EMBARGO, HAY ALGUNOS VACIOS Y AMBIGUEDADES QUE PUEDEN DEMORAR EL PROCESO.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo

4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N° 30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

EN LA MEDIDA QUE HAY UNA ETAPA PREVIA AL DESALOJO, CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, UN BUEN PORCENTAJE DE ARRENDATARIOS SE VERIAN EN LA OBLIGACION DE RESTITUIR EL INMUEBLE ARRENDADO, ANTES DE VERSE OBLIGADOS A AFRONTAR UN PROCESO JUDICIAL. SIN EMBARGO, SERIA CONVENIENTE QUE SE CREE JUZGADOS ESPECIALES A CARGO DE ESTE PROCESO JUDICIAL, PARA QUE NO CONGESTIONE LA CARGA PROCESAL DE LOS JUZGADOS.

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

AL HABER UNA ALTA CARGA PROCESAL EN LOS JUZGADOS DE TRAMITE ORDINARIO, VA A OCASIONAR QUE LOS PLAZOS PREVISTOS EN LA LEY N° 30933 NO SE CUMPLAN, COMO VIENE OCURRIENDO ACTUALMENTE, CUANDO LOS JUZGADOS SIEMPRE SE DISCULPAN POR LA DEMORA DE LOS



PROCESOS JUDICIALES POR QUE TIENEN DEMASIADA CARGA PROCESAL EN TRÁMITE.

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia? EFECTIVAMENTE, DEBE CREARSE JUZGADOS ESPECIALIZADOS EN DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL O UNA ESPECIE DE EJECUTORES ARBITRALES A CARGO DE LOS COLEGIOS DE ABOGADOS.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo se afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

EN LA LEY N° 30933 NO SE HA PREVISTO LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS POSEEDORES O CON INTERÉS EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO.

LO ÚNICO QUE LOS PODRÍA PROTEGER PARA TOMAR CONOCIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO ES PORQUE EL NOTARIO ESTÁ OBLIGADO A NOTIFICAR EN EL INMUEBLE MATERIA DEL DESALOJO EL INICIO DE DICHO PROCEDIMIENTO, CONFORME LO DISPONE EL ART. 8.2 DE LA INDICADA LEY.

EL TERCERO POSEEDOR O UN TERCERO CON INTERES EN EL INMUEBLE, TAMBIÉN PUEDE Oponerse, EN CUYO CASO EL NOTARIO DARÁ POR CONCLUIDO EL PROCESO. SIN EMBARGO, DICHA INTERVENCIÓN DEBERÍA NORMARSE EN FORMA EXPRESA PARA EVITAR INTERPRETACIONES CONTRADICTORIAS.

8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?



EN REALIDAD, LO QUE DEBERÍA HACERSE ES MODIFICAR LA INDICADA LEY, PARA QUE SE NORME EN FORMA PRECISA LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS CON INTERÉS EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO.

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?


SI SE REFIERE A LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS QUE TENGAN INTERÉS EN EL INMUEBLE MATERIA DEL DESALOJO, ME PARECE QUE NO AFECTARÍA SU DERECHO, POR CUANTO, SI EL TERCERO ES UN POSEEDOR ACTUAL DEL INMUEBLE VA A TENER LA OPORTUNIDAD DE CONOCER EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO MEDIANTE LA NOTIFICACIÓN QUE VA A ENVIAR A DICHO INMUEBLE EL NOTARIO DANDO A CONOCER EL INICIO DEL PROCESO NOTARIAL, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. 8.2. DE LA LEY N° 30933.

POR OTRO LADO, EL TERCERO TAMBIÉN TIENE LA OPORTUNIDAD DE OPONERSE AL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, E IGUALMENTE APERSONARSE EN EL JUZGADO COMO LITISCONSORTE, TERCERO O COMO SUCESOR PROCESAL, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 92 A 108 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, CON LO CUAL CONSIDERO QUE NO SE ESTARÍA AFECTANDO EL DEBIDO PROCESO.

SIENDO UN ASUNTO NO CONTENCIOSO, EN BASE AL PRINCIPIO DE INHIBICIÓN NOTARIAL (ART. 6 DE LA LEY DE COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS), EL NOTARIO NO SÓLO TIENE EL DERECHO SINO TIENE EL DEBER DE INHIBIRSE FRENTE AL SURGIMIENTO DE UN EVENTUAL CONFLICTO, DEBIENDO REMITIR LOS ACTUADOS AL JUEZ O DAR POR CONCLUIDO EL TRÁMITE, SEGÚN CORRESPONDA, SIN POSIBILIDAD DE CALIFICAR LA NATURALEZA DE LA OPOSICIÓN.

LO QUE SI DEBERÍA LEGISLARSE EN FORMA EXPRESA ES LA INTERVENCIÓN DE TERCEROS EN ESTE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO, SEÑALÁNDOSE LAS CAUSALES EN LOS CUALES PUEDE OPONERSE Y NO POR CUALQUIER CAUSA O SIN EXPRESIÓN DE CAUSA.



Nombre del entrevistado	Sello y firma
Dr. Jose Félix Castillo Salvatierra	 <i>José F. Castillo Salvatierra</i> Abogado Reg. C.A.L. N° 15106



GUIA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN TEMAS DE CIVIL Y NOTARIAL

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO/A: FRANCISCO AVENDAÑO ARANA

CARGO/PROFESIÓN/GRADO: ABOGADO

INSTITUCIÓN: ESTUDIO JORGE AVENDAÑO ABOGADOS

LUGAR: MIRAFLORES FECHA: 07 DE NOVIEMBRE DURACIÓN: 20 MIN.

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.-En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

BASICAMENTE, LA CARGA PROCESAL, EL TEMA ES JUDICIAL, NO LA NORMA PROCESAL, NO EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL, ES LOS HOMBRES QUE MANEJAN EL PODER JUDICIAL; NUMERO UNO HAY UNA CARGA SUMAMENTE ALTA EN EL PODER JUDICIAL Y ESTO HACE QUE TODO SE DEMORE EN EL PROCESO JUDICIAL.

EL PROCESO JUDICIAL ESTA DISEÑADO DE FORMA TAL QUE SE PROTEGE MUCHO AL ARRENDATARIO, ENTONCES CASI POR CUALQUIER OBSERVACION, APELACION O INCIDENCIA DE POR SI SE DEMORA. HAY DEMORA ADEMAS DE LA CARGA, EN EL PROCESO JUDICIAL POR TODO EL SISTEMA DE NOTIFICACIONES QUE ESO GENERA UNA DEMORA GIGANTESCA. ADEMAS HAY DEMORA POR LA DOBLE INSTANCIA EN MUCHOS CASOS SE LLEGA A LA CORTE SUPREMA VIA CASACION Y TODO ESO CONLLEVA QUE LOS PROCESOS JUDICIALES DEMOREN AÑOS.

2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

NO, NO HAY CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO, ESTOS PROCESOS DURAN MUCHÍSIMOS AÑOS POR LAS RAZONES QUE HE DADO ANTERIORMENTE Y NO GARANTIZAN EL DERECHO DEL PROPIETARIO, DEBERÍA HABER UN EQUILIBRIO ENTRE EL DERECHO DEL PROPIETARIO A RECUPERAR RAPIDAMENTE SU BIEN Y POR OTRO LADO EL DERECHO DEL ARRENDATARIO A QUE NO SE VULNERE SUS DERECHOS Y SE SIGA UN DEBIDO PROCESO, DEBE HABER UN PUNTO MEDIO ENTRE AMBOS EN EL PROCESO JUDICIAL. HOY ESTO NO ES ASÍ LOS PROCESOS JUDICIALES BÁSICAMENTE POR LA DEMORA QUE TOMAN HACEN QUE LA BALANZA ESTE A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS CON LO CUAL NO SE GARANTIZAN DE LOS PROPIETARIOS.

3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

SIN DUDA QUE SÍ, ESA ES LA INTENCIÓN. SIENDO ESTA QUE EL TRÁMITE SEA NOTARIAL Y QUE LA PARTICIPACIÓN DEL JUEZ SEA VIRTUALMENTE PARA EJECUTAR LO QUE DICE EL NOTARIO ES DECIR NO HAY UN VERDADERO PROCESO JUDICIAL, EN ESE SENTIDO ES UNA COSA TOTALMENTE OPUESTA A LA QUE EXISTE NO HAY PROCEDIMIENTO JUDICIAL EL NOTARIO HACE UNA CONSTATAción; CONSTATA QUE HA VENCIDO EL CONTRATO O CONSTATA QUE HAY FALTA DE PAGO CONFORME A LA NORMA Y SIMPLEMENTE HACE UN ACTO QUE TIENE MÉRITO EJECUTIVO, CON LO QUE EL JUEZ EN TEORÍA LO ÚNICO QUE DEBE PROCEDER ES AL LANZAMIENTO. Y ESE EN SENTIDO ES UN SISTEMA NO JUDICIAL, ESTANDO EQUIVOCADA LA NORMA POR QUE DICE PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE DESALOJO, NO DEBERÍA HABER PARTICIPACIÓN JUDICIAL, PERO SIN EMBARGO HA TENIDO POR BIEN HACER QUE PARTICIPEN LOS JUECES PARA EL LANZAMIENTO.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo



4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

SIN DUDA QUE SI, LA NORMA TIENE SUS DEFECTOS PERO LA IDEA ES QUE LA PARTICIPACIÓN JUDICIAL SEA MINIMA EN CONSECUENCIA YA NO VAN A TENER QUE HABER DEMANDAS, CON LA CONSTESTACION, CON LA ETAPA PROBATORIA, CON SENTENCIA, CON APELACIÓN, CON SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA, CASACIÓN; YA ESE PROCEDIMIENTO DESAPARECE Y SIMPLEMENTE SE LE QUITA UNA COSA MAS AL JUEZ LO CUAL ES BUENO POR QUE REDUCIMOS SU CARGA Y SI REDUCIMOS SU CARGA TIENE MENOS JUICIOS QUE ATENDER Y SI TIENES MENOS JUICIOS QUE ATENDER Y SI TIENES MENOS JUICIOS QUE ATENDER PUEDE ATENDER MEJOR LO QUE LES QUEDA. LA IDEA DE LA NORMA SI EN EFECTO, ES DESCONGESTIONAR UN POQUITO EL PODER JUDICIAL POR UN LADO Y POR EL OTRO HACER MUCHO MAS RAPIDO EL LANZAMIENTO QUE ES LO QUE DEBE BUSCARSE, QUE ES LO QUE CREO QUE DEBE BUSCARSE POR QUE SE DEBE PROTEGER DE ALGUNA MANERA AL PROPIETARIO QUE TIENE UN BIEN QUE HA INVERTIDO EN EL FRENTE A UN INQUILINO QUE NO PAGA RENTA Y SE QUEDA ETERNAMENTE EN EL.

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

EL PROBLEMA QUE EXISTE EN LOS PROCESOS SE DEMORA UNA ETERNIDAD Y DURANTE EL PROCESO JUDICIAL EL INQUILINO NO PAGAR RENTA CON LO CUAL VIVE GRATIS CON LO CUAL EL PROPIETARIO ESTÁ PERDIENDO DINERO, NO SOLAMENTE NO PAGA LA RENTA POR PROCESO JUDICIAL NO PAGA LOS GASTOS EN EL EDIFICIO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS PORQUE ESTA ÚLTIMA SE LA COBRA AL PROPIETARIO O SEA PIERDE, Y SI BIEN LAS NORMAS CIVILES PERMITEN AL PROPIETARIO A DEMANDAR NO SOLAMENTE EL DESALOJO SINO LOS FRUTOS QUE DEBIO PERCIBIDO ESE BIEN, LOS JUECES NO OTORGAN EL PAGO DE LOS MISMOS, ES DECIR HAY PERJUICIO SEVERO AL PROPIETARIO.

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia?
NO, CREO QUE DEBE QUITARSELE AL PODER JUDICIAL COMPETENCIA



EXCLUSIVA PARA VER PROCESOS DE DESALOJO QUE ES LO QUE INTENTA HACER ESTA NORMA, Y NO SOLO DEBE AMPLIARSE LA NORMA, NO SOLAMENTE EN LOS CASOS DE VENCIMIENTO DE CONTRATO O FALTA DE PAGO SINO TAMBIEN POR CASOS DE PRECARIOS, CLARAMENTE EN CASOS DE UN INVASOR , DEBERIA HABER UNA CONSTATAACION DE QUE NO TIENE CONTRATO Y SE LE DEBERIA DESALOJAR INMEDIATAMENTE, POR ESO MAS QUE CREAR JUZGADOS ESPECIALIZADOS LO CUAL SUPONE QUE SIGAN VIENDO LOS PROCESOS, Y YO LO QUE OPINO ES QUE NO VEAN NINGUN TIPO DE PROCESO EXCEPCIONALMENTE ALGUNOS PARA LOS CUALES NO HABRIA NECESIDAD DE CREAR UN JUZGADO ESPECIAL, ADEMAS NO ES UNA MATERIA DE ALTA COMPLEJIDAD, ES UNA MATERIA QUE CUALQUIER JUZGADO CIVIL LO PUEDE VER.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

LA MAYORIA SOSTIENE QUE SE AFECTARIA EL DERECHO DE DEFENSA DEL ARRENDATARIO POR QUE NO HAY CONTRADICCION, SIN EMBARGO YO CREO QUE NO TIENE QUE HABER CONTRADICCION, CREO QUE SE TERGISVERSADO LO QUE SE CONOCE COMO CONTRADICCION, HAY PROCESOS DE EJECUCIÓN QUE NO DEBERÍAN TENER CONTRADICCIÓN SIMPLEMENTE DEBEN EJECUTARSE SI EL AFECTADO, LUEGO PUEDE IR A UN PROCESO JUDICIAL PARA HACER VALER SU DERECHO Y PEDIR LA RESTITUCION DEL BIEN Y/O DEMANDAR DAÑOS Y PERJUICIOS PERO HAY PROCESOS EN LOS QUE NO DEBERIA, POR EJEMPLO EN EL PERÚ LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE LOS BIENES DADOS EN GARANTIA MOBILIARIA Y ALLÍ NO EXISTE CONTRADICCION, EXPLICO COMO SE HA TERGIRVERSADO, POR EJEMPLO UNA EJECUCIÓN DE UNA HIPOTECA, SI YO LA EJECUTO POR LA



VIA ARBITRAL Y LUEGO PARA EJECUTARLO O REMATARLO VOY AL PODER JUDICIAL, DEBERÍA BASICAMENTE PARA QUE VENDA EL BIEN PERO NO, HAY CONTRADICCIÓN POR LO CUAL HAY APELACION A LA CORTE, ENTONCES YO CREO QUE EN REALIDAD NO DEBERIA HABER CONTRADICCIÓN EN ESTE TIPO DE PROCESOS SIMPLEMENTE EL JUEZ DEBE SER UN “LANZADOR” DE LA CONSTATAción QUE HACE EL NOTARIO, PERO ACEPTO QUE HAY QUIENES SOSTIENEN LA IDEA DE LA PREGUNTA, SIN EMBARGO ESO SIGNIFICA DESVIRUTAR LA NORMA, ESO SIGNIFICA CREAR TODO UN PROCEDIMIENTO A NIVEL DE JUEZ LUEGO DE LA CONSTATAción VA A VER DEMANDA, VA A VER CONTESTACION, VA A VER RESOLUCION DE SEGUNDA INSTANCIA SE VA A ELEVAR A LA CORTE SUPERIOR Y FINALMENTE A LA CORTE SUPREMA POR LO QUE PARA ¿QUE SIRVE LA LEY NOTARIAL? PARA NADA.

8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

BUENO LA NORMA HABLA DE DOS CLÁUSULAS ALMENOS , UNA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO Y UNA DE SOMETIMIENTO A LA NORMA, PERO CREA FORMALISMOS EXCESIVOS, QUE VA A HACER QUE SEA MUY ONEROSO, POR EJEMPLO, EL CONTRATO TIENE QUE ESTAR EN ESCRITURA PÚBLICA CUANDO HACEMOS CONTRATOS MASIVOS, HACERLO POR ESCRITURA PUBLICA ES UN COSTO IMPORTANTE YO HABRIA HECHO EVENTUALMENTE QUE EL CONTRATO SEA CON FIRMAS LEGALIZADAS, PIENSO QUE MIENTRAS MAS SIMPLE SEA EL CONTRATO ES MAS FACIL LA EJECUCION EN TERMINOS DE COSTOS, ES MENOS CARO EJECUTAR. PERO SI DEBEN TENER UNA O DOS CLÁUSULAS, CASI ESTOS CONTRATOS PODRIAN HACERSE EN UN FORMULARIO SERIA MUCHO MAS FACIL, ES POR EJEMPLO CUANDO SE VENDE UN CARRO, EXISTE UN FORMULARIO (ACTA DE TRANSFERENCIA), O CASI COMO SI FUERA UNA LETRA, DEBERIA HABER UN FORMULARIO QUE SE LLENA EN CASO NO PAGA LA RENTA, CON ESO SIMPLICIFICAMOS EL PROCESO.

EL FRAUDE NO LO EVITAS CON UNA CLÁUSULA SOLEMNE, EL FRAUDE LO EVITAS DADANDOLE CIERTOS REQUISITOS DE FORMALIDAD AL ACTO, Y



ESO SE HA INTENTADO HACER VIA ESCRITURA PÚBLICA, OBLIGAR A LAS PERSONAS ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA LOS CONTRATOS NO ES BARATO, EN LA PRACTICA VA A VER MUCHAS PERSONAS QUE NO VAYAN A QUERER ELEVARLOS A ESCRITURA PUBLICA, REFIRIENDOME AL ARRENDATARIO, EN TODO CASO SE VAN A TRASLADAR LOS COSTOS AL ARRENDADOR, EN ESE ORDEN DE IDEAS POR LA FORMALIDAD OPINO QUE LOS RIESGOS ES QUE HAYAN MENOS CONTRATOS PARA QUE SE RECURRA A ESTOS PROCEDIMIENTOS, ENTONCES QUE SE PREFIERE MENOS FORMALIDADES PERO CON ALGUN VICIO DE FORMALIDAD, HABRIA BASTADO LA LEGALIZACION DE LA FIRMA, EN EJEMPLO LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO ES CON FIRMA LEGALIZADA Y PUNTO, SERIA SIMPLE Y MUCHO MAS, INCIDO, SI TUVIERAMOS UN FORMULARIO ESTANDAR PARA ESTE TIPO DE CONTRATOS EN DONDE SE LLENARIAN LOS CAMPOS Y SE LEGALIZARIA LA FIRMA.

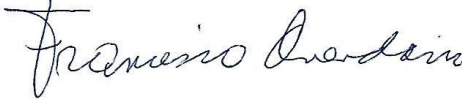

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

YO CREO QUE NO, COMO DIGO ANTERIORMENTE, NO EXISTE NINGUN INCONVENIENTE PARA QUE EL NOTARIO CONSTATE, NO RESUELVA, PORQUE ESA ES UNA DE LAS CRITICAS QUE SE HACEN, QUE EL NOTARIO ESTA HACIENDO LAS VECES DE UN JUEZ, ESTA TENIENDO UNA ACTIVIDAD JURISDICCIONAL, NO SIENDO ESTO ULTIMO CIERTO, EL NOTARIO LO UNICO QUE HACE, ES CONSTATA, COMO LO PUEDE HACER CUALQUIERA, CONSTATA DOS POSIBLES EVENTOS, QUE EL CONTATRO NO HAYA VENCIDO, Y SEGUNDO POSIBILIDAD QUE EL INQUILINO NO HAYA PAGADO LA RENTA CONFORME A CONTRATO, SIMPLEMENTE CONSTATA, ENTONCES ESTO NO AFECTA NINGUN DERECHO POR EL NOTARIO NO ESTA ACTUANDO COMO JUEZ LUEGO DE ESO EMITE UN ACTA QUE LE HAN DADO VALOR CON MERITO EJECUTIVO CON LA NORMA, LO QUE LA NORMA NO QUIERE ES QUE SE ARME UN PROCEDIMIENTO JUDICIAL, POR QUE SI SE ARMA UN PROCESO JUDICIAL CON CONTRADICTORIO ESTARIAMOS HABLANDO DE AÑOS EN EL PODER JUDICIAL, YO CREO QUE NO SE AFECTA EL DERECHO, ADEMAS SIEMPRE EL AFECTADO DE HABER PAGADO LA RENTA O SI EL CONTRATO NO HABRIA VENCIDO, SIEMPRE PRODRÁ IR A UN PROCESO JUDICIAL CON



EL OBJETO DE HACER VALER SU DERECHO, PERO YO NO CREO QUE SE AFECTE EL DERECHO CONSTITUCIONAL. LO MISMO HAY LEYES QUE PERMITEN LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA, EJEMPLO TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE, EL CASO DE LA HIPOTECA POR SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA, SE PERMITE EN LA LEY DE GARANTIA MOBILIARIA LA VENTA EXTRAJUDICIAL, TODOS ESOS SON PROCEDIMIENTOS SIN ACUDIR AL JUEZ, Y A ALGUIEN SE LE VENDE UN BIEN FORZOSAMENTE, ESAS NORMAS NO AFECTAN EL DEBIDO PROCESO, SIEMPRE EL AFECTADO PUEDE ACUDIR AL PODER JUDICIAL SI ES QUE SE LE AFECTA SU DERECHO AL DEBIDO PROCESO.



Nombre del entrevistado	Sello y firma
	 Francisco Avendaño Arana ABOGADO CAL N° 12708



GUIA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN TEMAS DE CIVIL Y NOTARIAL

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO/A: JESUS ALEXANDER ESTRADA HERRERA

CARGO/PROFESIÓN/GRADO: MAGISTRADO TITULAR

INSTITUCIÓN: TERCER JUZGADO DE PAZ LETRADO DEL RIMAC

LUGAR: RIMAC FECHA: 21 DE NOVIEMBRE DEL 2019 DURACIÓN: 45 MIN.

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.-En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

EN PRIMER LUGAR, LA SOBRECARGA PROCESAL EN CADA JUZGADO AUNADO A LOS ESCRITOS DILATORIOS PRESENTADOS POR LA PARTE DEMANDADA, EN OTRAS OCASIONES, A LAS DEFICIENCIAS EN LA DEFENSA TÉCNICA LEGAL DE LOS ABOGADOS PATROCINANTES DE AMBAS PARTES PROCESALES.

2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

SI, POR CUANTO QUE EL DESARROLLO PROCEDIMENTAL DEL ÍTER PROCESAL DE MANERA CÉLERE PERMITE NO SOLO MAYOR RAPIDEZ EN EL DESARROLLO DEL PROCESO, SINO TAMBIÉN, MAYOR TRANSPARENCIA EN EL MISMO, PERMITIENDO QUE SE BRINDE ASÍ TUTELA JURISDICCIONAL, CÉLERE, PRONTA, EFICIENTE Y EFICAZ.

3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?



EN MI OPINIÓN Y EXPERIENCIA JURISDICCIONAL, HASTA EL MOMENTO NO SE HA VISTO NI UN SOLO PROCESO JUDICIAL BAJO LOS ALCANCES DE ESTA LEY; SIN PERJUICIO DE ELLO, OPINO QUE LA LEY NO CONTEMPLA DIVERSOS FACTORES EXÓGENOS QUE OCASIONARÍAN QUE TAL PROCEDIMIENTO NO CONSTITUYA UN MECANISMO MAS CÉLERE Y EFICAZ A LOS YA EXISTENTES EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO NACIONAL.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo

4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

NO, PUES AL CONTRARIO NO SOLO VA A GENERAR UNA MAYOR CARGA SINO EL DEBATE DE NUEVOS PROBLEMAS JURÍDICOS EN SEDE JUDICIAL ANTE LAS INCOGRUENCIAS Y ERRORES NORMATIVOS QUE CONTIENE DICHA LEY ASÍ COMO DIVERSOS ASPECTOS CONSTITUCIONALES QUE SE EVIDENCIAN EN LA MISMA, TODO LO CUAL EN SEDE JUDICIAL VA A GENERAR MAYOR RÉMORA PROCESAL.

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

EL PRINCIPAL PROBLEMA ES QUE LOS MISMOS SE TRAMITEN CON MAYOR LENTITUD, SALVO QUE LA PARTE DEMANDANTE INTERESADA CONSTANTEMENTE IMPULSE EL PROCESO CONCURRIENDO PERSONALMENTE AL JUZGADO.

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia?

NO, POR QUE EN MI EXPERIENCIA JURISDICCIONAL EN LA JUDICATURA A MI CARGO NO CONSTITUYE UNA DE LAS PRINCIPALES MATERIAS QUE GENERE SOBRECARGA PROCESAL.



OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afectada al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

NO SE AFECTARÍA EN MODO ALGUNO, POR CUANTO QUE LOS NOTARIOS ANTE LA OPOSICIÓN FORMULADA POR CUALQUIER TERCERO DECIDE DEJAR DE CONOCER EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DERIVÁNDOLO A LA INSTANCIA JUDICIAL PARA QUE SEA ÉSTA LA QUE ENTRE TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN EL PROCEDIMIENTO SE ESCLARESCA LA MATERIA CONTROVERTIDA, LO QUE VA A DAR LUGAR A QUE EL JUZGADOR LE PERMITA AL TERCERO OPOSITOR EN SEDE JUDICIAL LA POSIBILIDAD PLENARIA DE EJERCER SU DERECHO A LA DEFENSA.


8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

DEBE EXISTIR CIERTA FORMALIDAD SOLEMNE, PERO QUE ESTA NO SEA BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA EXCESIVAMENTE ONEROSA Y MUCHO MENOS QUE IMPORTE LA CONSTITUCIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA QUE RESULTA ONEROSA PARA LA GENERALIDAD DE LA POBLACIÓN.

9.- En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

SI, ES ABSOLUTAMENTE INCONSTITUCIONAL, POR CUANTO QUE AL NOTARIO SE LE VIENE CONFIRIENDO FUNCIÓN JURISDICCIONAL EXCLUSIVA DE LOS ORGANOS JURISDICCIONALES DEL PODER JUDICIAL, CONVIRTIENDO AL MAGISTRADO CONFORME A LA CITADA LEY, EN UNA ESPECIE DE MERO EJECUTOR DE LO DECIDIDO POR ÉSTE, Y NO CONSIDERO QUE ESTE SUFICIENTEMENTE GARANTIZADO EL EJERCICIO AL DERECHO DE DEFENSA DE MANERA PLENARIA A LA CONTRAPARTE.



Nombre del entrevistado	Sello y firma
Jesús Alexander Estrada Herrera	<p>JUEZ JUDICIAL</p>  <p>..... JESÚS A. ESTRADA HERRERA JUEZ TITULAR 3º Juzgado de Paz Letrado del Rimac CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA</p>



GUIA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN TEMAS DE CIVIL Y NOTARIAL

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO/A: LOAYZA LEON LUIS FELIPE

CARGO/PROFESIÓN/GRADO: MAGISTER EN DERECHO CIVIL

INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ

LUGAR: LOS OLIVOS FECHA: 04/11/2019 DURACIÓN: 25MIN

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.-En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

Sería la demasiada carga procesal que tienen los juzgados al revisar no solo procesos civiles sino también de familia y penal, ya que se ve en los juzgados de paz letrados y proceso sumarísimo.

La falta de preparación jurídica por parte de los magistrados y auxiliares jurisdiccionales que solicitan medios probatorios impertinentes.

2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

Podría tomarse en cuenta que si la demanda es aceptada optar por una medida cautelar anticipatoria para que le entregue provisionalmente la posesión mientras dure el proceso, pese a que se le ha reconocido en el interdicto de recobrar artículo 506 del código procesal civil.



3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

Es una buena iniciativa frente a la demora procesal que conlleva una larga agonía para quien solicita la restitución de su bien pese a que existe una obligación de devolverlo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Análisis de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo

4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

En mi opinión considero que la Ley si establece un plazo menor pero tiene que reunirse lo exigido por la Ley, aun falta ver si en la práctica funcionará de esa manera.

5- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

El problema es que los bienes no tienen la circulación que deberían tener. Los bienes cuando mas se incentiva su circulación es donde la economía de un determinado país también es mas eficiente.

El Estado debe modificar las normas para que los bienes mantengan circulación, que puedan transferirse, pero si encontramos normas que no tutelan ese interés entonces la economía no será más eficiente.

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia? Podría ser una alternativa pero la solución está aún muy lejos, para ello debería de cambiarse ciertas normas de derecho civil y procesal civil, debe haber preparación jurídica por parte de los magistrados y de los especialistas legales,



todo ello va junto. Debería verse otros ordenamientos jurídicos a fin de verificar como está estructurado la defensa posesoria.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial?

Lo que sucede es que estamos frente a supuestos específicos de recobro del bien inmueble, es como una medida cautelar donde el deudor u obligado, no tiene derecho de defensa sino en el proceso principal. Esta Ley ha sido creada para ese fin, en la que hay casi una certeza del derecho que se pretende amparar y por ello no hay forma de oponerse, si existe la oposición se iría a un proceso judicial a discutirlo.



8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener clausulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

Debería ser un requisito para ampararse bajo esta Ley, sino la tutela jurídica se iría a un proceso judicial. Las partes tienen que colocar sus intereses tanto en la renta como en la forma de protegerla, es un requisito sine qua non, ahí si estaría amparada esa tutela.

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

No lo considero inconstitucional mas aun cuando aun en la practica todavía no se ha dado, vamos a ver en los siguientes meses o años como funciona esta Ley, si es o no eficiente.



Nombre del entrevistado	Sello y firma
LUIS FERRER LOAYZA LEÓN	 



GUIA DE ENTREVISTA

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN TEMAS DE CIVIL Y NOTARIAL

TÍTULO: “ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO”

ENTREVISTADO/A: OMAR SUMARIA BENAVENTE

CARGO/PROFESIÓN/GRADO: ABOGADO, JEFE DE LA UNIDAD DE GESTION DE DESPACHO JUDICIAL. PROFESOR EN DERECHO PROCESAL ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA. MAESTRIA

INSTITUCIÓN: PODER JUDICIAL

LUGAR: LIMA FECHA: 19/11/2019 _DURACIÓN: 1 hora _MIN.

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en el proceso de desalojo.

1.-En su opinión, ¿Cuál cree usted que serían los principales factores que conlleva a la demora en el proceso de desalojo?

PODRÍA SEÑALAR QUE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS QUE ORIGINAN QUE EL DESALOJO SEA UN PROCESO LATO ES UNA MALA INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL QUE HA ENTENDIDO QUE EN EL DESALOJO SE DISCUTE POSESIÓN Y EXIGE UN PROCESO COGNITIVO, CUANDO PERFECTAMENTE SE PODRÍA VER DIRECTAMENTE EN LA VÍA EJECUTIVA.

2.- En base a su experiencia, ¿La celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?

LA CELERIDAD PROCESAL ES UNA CARACTERÍSTICA DEL PROCESO CUANDO ESTÁ BIEN ESTRUCTURADO DE ACUERDO A LA PRETENSIÓN PROCESAL. LA CELERIDAD NO ES UN FIN SINO UNA CONSECUENCIA AL IGUAL QUE LA CARGA PROCESAL NO ES UN PROBLEMA SINO UNA



CONSECUENCIA DE VARIOS FACTORES.

3.- ¿Considera usted que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente a los procesos de desalojo?

EL OBJETIVO ES BUENO, PROCURAR PROCESOS DE DESALOJO MÀS CÉLERES PARA AGILIZAR EL MERCADO INMOBILIARIO, PERO A MI PARECER RESULTABA INNECESARIO DADO QUE A TRAVÉS DEL MISMO CPC SE PODRÍA UTILIZAR LA VÍA EJECUTIVA PARA ESTE FIN.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera se explica que la ineficacia de la Ley N°30933 influye en el incremento de la carga procesal por procesos de desalojo

4.- En su opinión, ¿cree usted que la Ley N°30933 ayudaría a descongestionar la carga procesal del Poder Judicial en materia de procesos de desalojo?

NO TENGO DATOS ESTADÍSTICOS QUE PUEDAN CONFIRMAR DICHA HIPÓTESIS, SIN EMBARGO, EL PRESCINDIR DE LA ETAPA COGNITIVA YA SEA VÍA APLICACIÓN DE ESTA NORMA O VÍA PROCESO EJECUTIVO ACELERARÍA EL TRÁMITE DEL PROCESO DE DESALOJO.

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué problemas existen al haber una alta carga procesal del Poder Judicial con respecto a los procesos de desalojo?

REITERO QUE LA CARGA NO ES UN PROBLEMA SINO LA CONSECUENCIA DE VARIOS FACTORES. EN EL CASO DEL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO O FALTA DE PAGO, OBLIGAN AL ARRENDADOR A SEGUIR UN PROCESO COGNITIVO EN LUGAR DE IR A UNA EJECUCIÓN DIRECTA, LO QUE GENERA INCENTIVOS EN EL ARRENDATARIO PARA EL INCUMPLIMIENTO Y



DETENTAR LA POSESIÓN DEL BIEN MIENTRAS DURE EL PROCESO. LUEGO, UN PROCESO LATO INCREMENTA LOS COSTOS DE ARRENDAMIENTO. POR OTRO LADO, LA FALTA DE FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA EVADIR EL PAGO DE IMPUESTOS, TIENE TAMBIÉN COMO CONSECUENCIA EL CREAR INCENTIVOS PARA IR A ESTE TIPO DE PROCESOS.

6.- ¿Considera usted, que para la disminución de la carga procesal en el Poder Judicial por procesos de desalojo debería crearse juzgados especializados en dicha materia? **CREO QUE LA CARGA PROCESAL ESPECIALMENTE EN MATERIA DESALOJO NO JUSTIFICA UNA SUB ESPECIALIZADA. EL PROCESO CIVIL A NIVEL GENERAL DEBE SER REFORMULADO, UNA DE ESAS PROPUESTAS ES LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ORALIDAD.**

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la afectación al debido proceso de la Ley N°30933 repercute en los procesos de desalojo.

7.- En su opinión, ¿Cómo es afecta al derecho de defensa la Ley N° 30933 al no estar prevista la respuesta u oposición de un tercero en etapa notarial? **CREO QUE DICHAS AFIRMACIONES SIGUEN CONFUNDIENDO A LA PRETENSIÓN DE DESALOJO CON UN CONTENIDO DE DERECHO REAL, CUANDO EN REALIDAD SE TRATA DEL CUMPLIMIENTO DE UAN OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN DEL BIEN. OBLIGACIÓN NACIDA DE UN CONTRATO, MANDATO JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO, POR LO QUE DEBE SER DIRIGIDA A QUIEN ES EL TITULAR DE LA OBLIGACIÓN.**



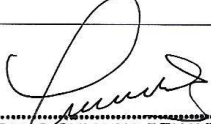
8.- ¿Considera usted que los contratos de arrendamiento que se adhieran a la Ley N°30933 deben contener cláusulas *ad-solemnitatem* para que no se vulnere el derecho del debido proceso de terceros?

DE POR SÍ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A FORMULARIO CON FIRMA LEGALIZADA CONFIGURA UNA FORMA *AD PROBATIONEM*. LAS CLÁUSULAS *AD SOLEMNITATEM* SOLO SE PUEDEN APLICAR CUANDO SON ESENCIALMENTE NECESARIAS PARA LA VALIDEZ ESTRUCTURAL DEL CONTRATO, CADA VEZ SON MENOS, Y RESPONDEN A UNA NECESIDAD O INTERÉS PÚBLICO QUE DE UNA PRIMACÍA A LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LEGALIDAD POR SOBRE LA VERDAD DE LOS HECHOS. COMO EN EL CASO DE DERECHO DE FAMILIA. SIN EMBARGO, ORIGINAN UN SISTEMA DE PRUEBA DE TASADA Y CADA VEZ SON MENOS.

9.-En su opinión, ¿Cree usted que la Ley N° 30933 se podría considerar inconstitucional de afectar el derecho al debido proceso?

HAY CIERTA POSICIÓN QUE MANIFIESTA UNA PRETENDIDA INCONSTITUCIONALIDAD POR CUANTO SE ESTARÍA ATRIBUYENDO UNA CIERTA JURISDICCIÓN AL FUNCIONARIO AL DECIDIR SOBRE UN CONFLICTO DE INTERESES CON RELEVANCIA JURÍDICA EN LA OPOSICIÓN DEL ARRENDATARIO FRENTE AL REQUERIMIENTO DEL ARRENDADOR. NO CREO QUE SEA INCONSTITUCIONAL, O POR LO MENOS SI ES DEBATIBLE EL TEMA, PERO SI INNECESARIO ESTE DESPLAZAMIENTO DE JURISDICCIÓN QUE ES UN FENÓMENO QUE SE VIENE DANDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS. EN LUGAR DE ESTE DESPLAZAMIENTO DE JURISDICCIÓN POR MATERIAS, CREO QUE LO MÁS IMPORTANTE ES FORTALECER A PODER JUDICIAL, DOTARLO DE MECANISMOS RÁPIDOS Y AGILES Y DE ESA MANERA RECOBRAR LA CONFIANZA DE LA CIUDADANÍA EN LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.



Nombre del entrevistado	Sello y firma
OMAR SUMARIA B.	 OMAR SUMARIA BENAVENTE Jefe de la Unidad de Gestión de Despacho Judicial Consejo Ejecutivo Corte Suprema PODER JUDICIAL

DECLARACIÓN DE AUTORÍA



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **REBECA ANGELICA ROMERO OROZCO**, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial - Callao; declaro que el trabajo académico titulado "**ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933 Y LA CELERIDAD EN LOS PROCESOS DE DESALOJO**", presentada en "106" folios para la obtención del grado académico / título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido precisamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional. Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Callao, 03 de diciembre de 2019

ROMERO OROZCO REBECA ANGELICA
DNI 76481508