



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Br. Macedo Genebrozo, Gretna Guadalupe (ORCID: 0000-0002-0802-5611)

ASESOR:

Mg. Castañeda Sánchez, Willy (ORCID: 0000-0002-4421-4778)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Procesal Civil

HUARAZ – PERÚ

2019

Dedicatoria:

El presente trabajo de investigación es dedicado a mi honorable y ejemplo de padre Fidel Carlos Macedo Domínguez, por su apoyo incondicional, a mi honrosa madre Giovanny Marizela Genebrozo Valverde, que guio mis pasos desde el cielo y a mis segundos padres Gloria Nery Valverde Loli y Melitón Genebrozo Rivera, por su perseverancia en mi formación.

La Autora

Agradecimiento:

A Dios y mi Madre que, desde el cielo, me protegieron y cuidaron durante mi vida universitaria, para poder concluir y gozar de esta hermosa profesión.

A las Jueces de Paz Letrado de la Corte Superior de Ancash, a la Universidad Cesar Vallejo Filial Huaraz, a mis asesores y a todos los docentes en general que contribuyeron en cada ciclo, con las mejores enseñanzas para poder concluir con mi carrera.

Página del Jurado

Declaratoria de Autenticidad

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Gretna Guadalupe Macedo Genebrozo, con DNI N° 76818951, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mí autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada, total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados; por lo tanto, los resultados que se presentan en la tesis constituirán como aportes a la realidad investigada.

En tal sentido, 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.

Huaraz, Diciembre del 2019



Gretna Guadalupe Macedo Genebrozo

D.N.I. N° 76818951

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
Página del Jurado	iv
Declaratoria de Autenticidad	v
Índice.....	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MÉTODO	13
2.1. Tipo y Diseño de la Investigación	13
2.2. Escenario de estudio	15
2.3. Participantes	16
2.4. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos	16
2.5. Procedimiento.	16
2.6. Método de Análisis de Información	17
2.7. Aspectos Éticos.	17
III. RESULTADOS.....	18
IV. DISCUSIÓN	21
V. CONCLUSIONES.....	25
VI. RECOMENDACIONES.....	27
REFERENCIAS	28
ANEXOS.....	31

RESUMEN

Determinar la naturaleza jurídica de la “Carta Notarial”, su validez y efecto en un proceso judicial, carece de una opinión y/o pronunciamiento uniforme por parte de los operadores judiciales (prueba de ello son los criterios distintos que adopta cada magistrado al momento de evaluar el instrumento a un caso en concreto); en tal sentido, dentro del sistema jurídico peruano no se ha establecido con precisión cuál es la verdadera utilidad (material y/o procesal) de la carta notarial, o es que determinar ello depende simplemente del asunto que se esté tratando; aceptar dicha premisa como exacta significaría una evidente vulneración al principio de seguridad jurídica o predictibilidad en la administración de justicia. Es más, tampoco existe una posición uniforme en la doctrina la real y verdadera utilidad de la carta notarial, ya que al respecto hay muchos autores que aproximan su naturaleza a ser este un híbrido entre un documento público y un documento privado, que hace nacer en él que lo usa su legitimidad y/o intereses para obrar, desde el plano procesal, o determinada consecuencia jurídica (como la constitución en mora) en el plano material. Es así que bajo esta óptica, siendo jurídicamente relévate dilucidar la incertidumbre o duda jurídica planteada sobre los alcances de la carta notarial, y aplicada al caso en concreto objeto de análisis de la presente tesis, es que me propongo investigar acerca de la naturaleza jurídica de la carta notarial, y el efecto que esta tiene en los contratos de arrendamiento vencidos, sometidos a un proceso judicial, todo ello partiendo del hecho de que, tal como está diseñado teóricamente el proceso de desalojo, la tramitación real de un proceso afecta al principio de celeridad procesal y el consiguiente menoscabo del derecho de propiedad del arrendador, sobre lo cual tiene incidencia la carta notarial.

PALABRAS CLAVE: Carta Notarial, Naturaleza Jurídica, Ocupante Precario, Competencia, Juzgados de Paz Letrado.

ABSTRACT

Determine the legal nature of the "Notarial Letter", its validity and effect in a judicial process, lacks a uniform opinion and / or pronouncement by judicial operators (proof of this are the different criteria adopted by each magistrate at the time to evaluate the instrument to a specific case); in this sense, within the Peruvian legal system it has not been established with precision what the true utility (material and / or procedural) of the notarial letter is, or that determining it simply depends on the matter being treated; Accepting this premise as accurate would mean an obvious violation of the principle of legal certainty or predictability in the administration of justice. Moreover, there is also no uniform position in the doctrine of the real and true utility of the notarial letter, since in this regard there are many authors who approximate its nature to be a hybrid between a public document and a private document, which is born in he who uses his legitimacy and / or interests to act, from the procedural level, or certain legal consequence (such as the constitution in default) on the material level. Thus, under this perspective, being legally elucidated to clarify the uncertainty or legal doubt raised about the scope of the notarial letter, and applied to the specific case under analysis of this thesis, is that I intend to investigate about the legal nature of the notarial letter, and the effect it has on expired lease contracts, subject to a judicial process, all based on the fact that, as the eviction process is theoretically designed, the actual processing of a process affects the principle of procedural speed and the consequent impairment of the landlord's right of ownership, on which the notarial letter affects.

KEYWORDS: Notarial Letter, Legal Nature, Precarious Occupant, Competition, Law Courts.

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

En el incremento de los últimos años, la economía peruana ha permitido en forma proporcional el crecimiento de varios sectores empresariales y emprendedores, entre ellos, el sector inmobiliario, ya que muchas personas han visto en el mismo, una oportunidad de desarrollo a través de la inversión en la adquisición de bienes inmuebles con fines de arrendamiento, frente a una población necesitada de vivienda cada vez más grande, con recursos y que, en dicho aspecto, el Estado no ha cumplido con su función. Debido a este fenómeno inmobiliario, el derecho no puede ser indiferente, para ello se han ideado figuras jurídicas dirigidas a regular la relación jurídica material creadas o nacidas en función al contrato de arrendamiento, así como regula también el conflicto de intereses que dicha relación se pueda generar. Es la figura del proceso de desalojo la que garantiza y tiene como propósito adquirir la restitución de un predio tanto del arrendatario como del poseedor precario, es por ello que, para los operadores del derecho, el proceso de desalojo, considerando la función social que conlleva, requiere de un trámite breve pero eficaz, a fin de poder lograr la restitución de un bien ocupado por quienes incumplen con el pago de los arriendos pactados en razón a un contrato de arrendamiento vencido o que carezcan de algún título o el que tenían se halla extinguido.

En consecuencia es el proceso de desalojo aquel que promueve a una persona contra otra, que ocupa indebidamente un bien, a efectos de que se restablezca la posesión del mismo a favor de la primera, según lo presenta el art. 585. ° del Código Procesal Civil. Asimismo, el art. 586. ° de la norma en comento identifica a los sujetos que tienen legitimidad para obrar activa (propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio) y la legitimidad para obrar pasiva. Todo este marco procesal, que duda cabe, tiene su antecedente u origen en la norma material, para ello se hace necesario también el análisis del Contrato de Arrendamiento, específicamente en cuanto se refiere a la técnica legislativa de la redacción de los efectos del plazo del mismo (determinado o indeterminado), sobre todo teniendo en cuenta aquella tradicional práctica de nuestros jueces, según la cual, lo determinante para decidir sin una demanda es fundada o no, resulta ser, exclusivamente, de la existencia o precisión de la norma que sirva de sustento a la pretensión.

En tal sentido, el presente trabajo aborda el tema referido al “ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CARTA NOTARIAL EN LOS PROCESOS DE DESOCUPACIÓN POR VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, bajo el sustento que en los procesos de desalojo iniciados por vencimiento de contrato de arrendamiento se vienen dando una serie de pronunciamientos discrepantes por parte de los órganos jurisdiccionales (Juzgados Especializados en los Civil y Juzgados de Paz Letrado), más aun teniendo en cuenta la aplicación de las conclusiones arribadas en el *IV Pleno Casatorio Civil (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre procesos de Desalojo exprés y por vencimiento de contrato)*, que se alejan de la finalidad perseguida por este tipo de procesos, como es la “celeridad en determinar el derecho a poseer.” Estas discrepancias en los pronunciamientos judiciales en función a que no se ha establecido la verdadera naturaleza jurídica de la carta notarial por requerimiento de desocupación del inmueble por vencimiento del contrato, no solo vienen afectando el principio de celeridad que es propio del proceso de desalojo (teniendo en cuenta que se tramita en la vía procesal sumarísimo donde por naturaleza los plazos son más cortos en comparación a otros procesos de cognición), sino que además generan inseguridad a los arrendadores de inmuebles.

Asimismo encontramos trabajos previos, aquellos que son investigaciones realizadas, que plasman las ventajas y el Estado del discernimiento en un área predeterminada y sirven de modelo o prototipo para futuras investigaciones, consecuentemente encontramos antecedentes como son: internacionales, nacionales y locales; en ese sentido tenemos a Gómez (2018), desarrollo un trabajo de investigación, denominado “La necesidad de reformar los procedimientos de un proceso sumario de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca”, con la finalidad de obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales, asimismo tuvo como objetivo los tipo de proceso por desocupación y desahucio, su práctica, el tiempo y los recursos son usados como un instrumento de retraso.

En su mencionada investigación llegó a la siguiente conclusión:

[...] Dentro de las conclusiones del autor señala, que la universidad de San Carlos de Guatemala, debe hacer propuestas de iniciativa de Ley, que reforme el procedimiento de juicio sumario a fin de hacerlo más ágil. Tal que, de manera el organismo judicial cree Juzgados específicos, con personal especializado para que resuelvan los casos de desahucio y desocupación como los que existen en los

Estados Unidos, específicamente en el Estado de Luisiana, a los que se les llama “Juzgados de Paz”[...] (p.115).

Ortega (2018), desarrollo el tema sobre procesos de desalojo común y precario, teniendo como título, "La competencia en los procesos de desalojo común y desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017", a fin de alcanzar el título de Abogado; en mérito a su trabajo de investigación tuvo como objetivo principal analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017. Su investigación, se basó en un tipo básica y aplicada, teniendo como escenario lo cualitativo, asimismo teniendo un diseño no experimental, llegando a si a la siguiente conclusión:

[...]Dentro de los análisis desarrollados en el trabajo en mención, se obtiene que no existen fundamentos suficientes para que el proceso, por la causal de ocupante precario, sea competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil, tal como lo establece el art. 547. ° del Código Procesal Civil, en su párrafo tercero, menciona que “Sobre la situación del inciso 4) del art. 546.°, cuando el pago pactado es mayor de cincuenta URP o que no exista alguna cuantía, son competentes los Jueces Civiles.[...], aclarando que cuando hace referencia al inciso 4 del artículo 546, se refiere a los procesos de desalojo, porque estos procesos no tienen complejidad probatoria al momento de resolver y el simple hecho de que no tengan cuantía, no es un criterio razonable para determinar su competencia, conforme ha sido señalado en el punto de las discusiones [...] (p. 192).

Vázquez (2017), en su investigación desarrollada, “La normatividad de un proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento dentro de nuestro ordenamiento jurídico” para obtener el título profesional de abogado, en dicha investigación se tuvo como objetivo principal, determinar si existe alguna similitud en la normatividad del proceso de desalojo frente a la ineficacia de un contrato, como la de un arrendamiento en nuestro ordenamiento Jurídico, en merito a ellos llego a la siguiente conclusión:

[...]Se advierte sobre la inexistencia de relación alguna entre las reglas que rigen el proceso de desalojo, en caso de incumplimiento de algún pago pactado por parte del arrendatario, porque el cuerpo legal normativo adoptado en nuestra legislación no le ha dado una ninguna salida al arrendador, y de ninguna otra manera se ha

otorgado la seguridad de la restitución de su inmueble en un tiempo más corto [...] (p. 83).

Meneses (2015), en su investigación desarrollada “Los problemas en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho”, fue desarrollada para con la finalidad de obtener el título profesional de abogado, realizada en base al método de investigación aplicada, concluyendo lo siguiente.

[...]La demora en este tipo de proceso, como es el desalojo por ocupante precario, se estaría perturbando la figura de la “posesión inmediata”, en efecto también se estaría dando una afectación o vulneración directa en el derecho de uso y disfrute de la persona vencedora en el proceso, es necesario e importante indicar que se afectan principios procesales, asimismo incumpléndose las responsabilidades que tiene el Juez como director del proceso [...] (p.43).

Castillo (2015), en su investigación titulada “El Vencimiento Del Contrato De Arrendamiento Y La Figura Del Ocupante Precario”, desarrollada, para poder adquirir el título profesional de abogado; en la ciudad de Trujillo, teniendo investigación es descriptiva explicativa, arribando a la siguiente conclusión.

[...]En mención a un trato jurídico que resulta de un contrato de arrendamiento a plazo determinado, no recae en la posibilidad de ser precario el arrendador, debido a que el art. 1699. °, sostiene, que no hay importancia al cursar aviso de forma preventiva al arrendador, al vencer el tiempo de alquileres, el arrendatario debe tener otra mira en mérito a la demanda y así poder interponer por la causal de restitución de un bien ya sea esta mueble o inmueble, mediante el desalojo, ya que las diferentes interpretaciones, hacen que se generen más confusión [...] (p. 72)

Jemer (2016), en su investigación presentada como la “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria en el expediente N° 01215-2013-0-0601- Jr-Ci-03, del distrito judicial de Cajamarca – Chimbote. 2016”, tuvo como finalidad comprobar la calidad de las sentencias de 1° y 2° instancia el expediente N° 01215- 2013-0-0601-JR-C1-03, del Distrito Judicial de Cajamarca - Chimbote 2016, a fin de obtener el título profesional de abogado, llego a la siguiente conclusión (p. 141):

[...]Se concluyó que, en mérito a las medidas de valoración y procedimientos realizados en el presente estudio de investigación, sobre el valor de las sentencias de 1° y 2° instancia sobre Desalojo por Ocupación Precaria [...] (p. 212).

Flores (2016), en su investigación llamada “Los Derechos De Posesión Y Propiedad Y Sus Consecuencias Jurídicas A Partir Del Cuarto Pleno Casatorio Civil En El Perú”, elaborada a fin de obtener el título profesional de abogado; teniendo como motivo primordial, determinar De qué manera el Cuarto Pleno Casatorio civil afecta el ordenamiento jurídico sobre la tutela de derechos de la posesión y de la propiedad del arrendador en el Perú.

[...] Se llegó a la siguiente conclusión, en el sentido de que el Cuarto Pleno Casatorio Civil afecta de manera negativa la regulación jurídica sobre la tutela de derechos de la posesión y de propiedad por la siguiente razón el desalojo es defensa de la posesión y corresponde a proceso sumarísimo no es una defensa propia de la propiedad. El cual ambos institutos jurídicos son de naturaleza jurídica autónoma [...] (p. 91)

Dentro del presente trabajo empezaremos con el tipo base Posesión, siendo esta una matriz fundamental del trabajo desarrollado.

Código Civil (1984), en su art. 896. °, presenta a la posesión como un derecho fundamental que tiene una enorme trascendencia en la actualidad, ya que es el sustento de diversos derechos reales. Siendo así en género, el contenido de la propiedad como especie. “El propietario tiene todo el derecho a poseer, empero tiene la facultad de usar, a disponer y a disfrutar”. Asimismo podemos concluir que la posesión, conforme a nuestro Código Civil, es el uso de un bien mueble o inmueble, o el goce de un derecho, ya sea de forma personal, o por medio de otra persona en nuestro nombre. La manifestación externa del goce, del derecho de propiedad, es la posesión y para ella, no es necesario que existan como elementos imprescindibles el animus y el corpus, o sea la intención de mantener esa posesión a título de propiedad, y la tenencia material de la cosa según la naturaleza de ésta; dentro de esta figura jurídica encontramos diferentes clases, como son:

Código Civil (1984), en su art. 905. °, establece a la Posesión Inmediata y Mediata; como aquel poseedor denominado inmediato, a quien posee temporalmente un bien ya sea mueble e inmueble y que se haya generado un título (acto jurídico o contrato, siendo este un arrendamiento o préstamo), siendo el propietario el otorgante del título en mención;

consecuentemente se puede deducir que el poseedor mediato es el propietario o también llamado “Arrendador” y el arrendatario al poseedor inmediato.

Código Civil (1984), en su art. 906. °, se denomina a la Posesión Ilegítima de Buena Fe como aquella necesidad de la existencia de tres alternativas, que el código sugiera para que se pueda reconocer este tipo de posesión.

La Posesión de Mala Fe, no se encuentra tipificada dentro de Nuestro Código Civil, expresamente, ni la define; empero es esta la posesión, que se produce cuando el poseedor asume la noción, de que no existe título alguno o el que tiene, sufre de nulidad. En ese sentido podemos deducir que se le denomina como una posesión ilegítima y viciosa, que no tiene título o que el título que haya poseído se ha erradicado, esta mala fe empieza cuando fenece la certeza de la legitimidad que se posee, al manifestarse el error o vicio que invalida el título, en ese sentido es necesario indicar que esta figura está dentro de nuestro Código Penal Peruano, denominada como Usurpación.

Código Civil (1984), en su art. 911. °, regula a la Posesión Precaria, y contempla al poseedor precario como aquella persona que se posesiona de un bien sin título, es decir con una omisión completa, que permita señalar que se le haya permitido el resguardo, uso o disfrute del bien, ya sea este mueble o inmueble, o en mérito de un título que haya tenido, pero este vencido, es decir, el arrendatario no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título. Un claro ejemplo, es “aquel inquilino que se atrasa en el pago de cinco cuotas y el dueño de la casa, cursa una carta notarial al arrendatario, concediéndole un prórroga no menor de quince días para que cumpla con el pago de las cuotas vencidas, bajo apercibimiento, que en caso de incumplimiento, el contrato queda fenecido; si el inquilino no paga vencido el plazo, es evidente que el título, en otras palabras el contrato de arrendamiento, que se ostentaba para poseer el inmueble ha fenecido, deviniendo su posesión en precaria conforme a lo previsto en la ley”. De tal manera que el ocupante precario no posee relación alguna con el arrendador u otro titular de derecho real sobre el bien. En ese sentido, se puede afirmar que, se es precario frente a quien tiene derecho a poseer. Empero es necesario aclarar que, aquel que posee una “res nullius” o un bien dejado en abandonado por su propietario, no es precario sino poseedor originario.

En ese sentido se tiene las siguientes diferencias entre Posesión y Propiedad: A la propiedad como un poder de derecho y la posesión como un poder de hecho; en efecto, la propiedad

recae en un título legal; está condicionada a merced de una sanción legal, que tiene la protección de esta de una forma ilimitada, mientras que la posesión no es protegida ni tiene un título legal; en efecto la propiedad tiene la potestad de usar, disfrutar y disponer de un bien, mientras que a través de la posesión se tiene el derecho de uso y goce del bien; en consecuencia la propiedad es una institución jurídica que contiene la posesión, en cambio la posesión es el contenido económico de la propiedad, es decir que es la cara externa de ella.

Partiendo de otra vertiente, y siendo esta una de las más importantes en el presente trabajo, tenemos a la figura Jurídica del Contrato de Arrendamiento, dándose tal denominación por la existencia de un nexo entre dos partes, por el cual se da la existencia de una obligación, de modo mutuo y por un determinado tiempo, la entrega de un bien o servicio quedando obligada la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto; siendo ello así, nuestro Código civil lo reconoce de la siguiente manera:

Código Civil (1984), en su art. 1666. °, establece a un contrato de arrendamiento como locatio-conductio, ya que su definición original en latín es un contrato, ya que uno de los sujetos es llamado arrendador, debido a que tiene la obligación de transferir, de manera temporal el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra de las partes dentro del vínculo jurídico, llamado arrendatario, quien a su vez está obligado a pagar por ese uso o goce, a compensación de un precio y por un tiempo; también se conoce es reconocido con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de bien inmuebles, y colonos cuando el goce radica en predio rústico, en base a esta definición se tienen las siguientes Clases de Arrendamiento, reconocidos por el Decreto Supremo n.° 017 del año 2015, donde es aprobado el Reglamento del Decreto Legislativo n. ° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda:

Decreto Legislativo n.° 1177. ° (2015), en su art. 14. °, establece al “Contrato de Arrendamiento” de Inmueble que está destinado a vivienda, como aquel poseedor mediato que está obligado a transferir temporalmente al poseedor inmediato, el uso de un bien inmueble, es decir de una propiedad, con la finalidad de entregárselo para el uso único y exclusivo de vivienda, por un pago, de una renta mensual convenida y por un determinado plazo.

Decreto Legislativo n. ° 1177 (2015), en su art. 18. °, establece al Contrato de Arrendamiento de un bien Inmueble destinado a vivienda con la Opción de Compra, consiste en la obligación

que tiene un Arrendador a conceder el uso de un inmueble, es decir de una propiedad, para derivarlo a vivienda, por un monto económico llamada renta, pactada entre las partes, por un plazo determinado, en efecto el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, en cuyo caso se materializa la venta del inmueble.

Decreto Legislativo n.º 1117 (2015), en su art. 29.º. Establece al Contrato de arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda, a través de este tipo de contrato, señala al Arrendador, como aquel que financia el acceso de un Arrendatario, al uso de un bien inmueble para con la finalidad de destinarlo a vivienda, por el pago pactado a través de esta relación jurídica, que está compuesta por el pago de intereses, por un plazo determinado, es decir que el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.

Bajo esas premisas muy importantes ya mencionadas y definidas, tocaremos un tema de gran importancia dentro de la presente, que es el Desalojo, esta figura jurídica no es más que un proceso que tiene por finalidad satisfacer los intereses del demandante (si tuviera la razón), es decir, hacer la devolución de la posesión del bien materia de Litis para el uso y disfrute de este (la restitución).

González (2016), Señala al desalojo como aquel "proceso de vía rápida que tiene la finalidad, de la restitución de un predio, entendida esta como el área de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento". (Pg. 234)

Si bien es cierto hoy en día, existen diferentes tipos de desalojo en nuestro sistema Jurídico Peruano, las mismas que tienen algunas particularidades; sin embargo, el fin de este es la misma, y el procedimiento también. en mérito a lo antes expuesto, es necesario mencionar que hoy en día, hay ciertas problemáticas en cuestión a la competencia por función, el legislador ha otorgado dicha facultad a los Juzgados de Paz Letrados los procesos de desalojo por la inexistencia de un pago y por vencimiento de contrato (dependiendo de la cuantía), sin embargo, el proceso de desalojo por ocupante precario es conocido por los Juzgados Especializados en lo Civil, o bien por los Juzgados Mixtos, pudiendo esta sentencia ser apelada y elevada a segunda instancia, es decir, a la Sala Civil Superior, y esta sentencia de vista a su vez puede ser materia de impugnación a través del recurso extraordinario de casación y ser elevado a la Sala de la Corte Suprema de Justicia.

Mientras que en los proceso de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato, y cuando la carta notarial ya se haya cursado (I instancia), y la segunda instancia son los

juzgados especializados y ya no cabe interponer ningún recurso impugnatorio, en el proceso de desalojo por ocupante precario puede demorar más de 4 años y llegar hasta una casación.

Ley n.º 30201 (2014), que modifica el art. 594.º Del Código Procesal Civil y norma el trámite del proceso de desalojo solo en los contratos que contengan la cláusula de allanamiento a futuro y firmas legalizadas. Esta norma es especial y se da por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato, teniendo como competencia dentro de este tipo de proceso al Juez de Paz Letrado si la renta no excede de 50 URP. Y si excede de estos 50 URP, el facultado a conocer el proceso es el juez especializado ya sea este un juez especializado en lo civil o mixto. En consecuencia, se establece que solo se puede solicitar la restitución inmediata cuando se ha configurado cualquiera de estas dos situaciones: Como es aquella que ha concluido el contrato de arrendamiento, o que se haya resuelto el contrato por falta de pago de la renta por necesariamente 2 meses y 15 días de acuerdo a lo señalado en el art. 1698.º Del Código Civil.

Sin más preámbulos, es necesario hablar sobre un tema muy trascendental para la presente, que es Carta Notarial, aquella que si bien es cierto no está reconocida dentro de nuestro sistema jurídico, empero existe un figura jurídica similar que es el documento de fecha cierta reconocida por nuestro Código Procesal Civil en su art. 245.º, como aquel documento que da fecha cierta y produce eficacia, se da en documentos Públicos y Privados, además de ello nos da una seguridad, como por ejemplo el no poder falsificar un documento, como la de un título de adquisición de tal derecho.

Ley De Notariado (1992), en su art. 100.º, Prescribe que el encargado de cursar la carta notarial es el notario, asimismo para su entrega y diligenciamiento del mismo; certificando asimismo la certificación de cartas e instrumentos que los interesados soliciten.

Para Concluir es necesario puntualizar sobre la Conclusión Del IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil del año 2017 realizada en la ciudad de Chiclayo, ya que en base a ello, es el desarrollo del presente trabajo de investigación; tenemos como primer tema en discusión del Acuerdo en mención; como aquellas consecuencias, que deja como efecto el envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido, en ese sentido y tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, la pregunta es la siguiente: ¿ha quedado prohibido el arrendador de interponer demanda de

desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó la restitución del bien mediante una carta notarial, o es potestativo que lo haga valer por esa causa o por ocupación precaria?

En ese sentido, El Pleno acordó por mayoría que, los jueces de Paz Letrado han quedado delimitados de aceptar y conocer este tipo de procesos, como es la del desalojo, siempre y cuando no se haya cursado la carta notarial por restitución del bien por parte del arrendador (art. 1704. ° CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando limitado el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, siendo viable demandar por ocupación precaria”.

Es necesario hacer mención, sobre aquellos Plenos Jurisdiccionales Civiles que se han celebrado a lo largo y ancho del país año tras año, a razón de que se ha venido hablando mucho sobre aquellos acuerdos adoptados en los Plenos Jurisdiccionales Civiles si es que estos tiene un efecto de fuerza vinculante o no, puesto que solo así se cumpliría la función legal que les otorga la LOPJ en su art. 116.º: Si los Plenos Jurisdiccionales Civiles generan acuerdos que no vinculan legalmente a los jueces, pues no se estaría cumpliendo dicha función. En efecto, si los jueces pueden seguir resolviendo de espaldas a los acuerdos plenarios, pues no habría «concordancia» alguna.

Después de revisar la información previa y trabajos previos se formula la siguiente pregunta ¿Cuál es la naturaleza jurídica de la carta notarial, en los contratos vencidos, sometidos a proceso judicial, en la ciudad de Huaraz, 2018?

Así mismo se tiene la siguiente pregunta específica ¿Qué derechos se afectan, cuando la carta notarial se ha cursado en los procesos de desocupación del bien y el contrato de arrendamiento ha vencido?

Por otro lado, tenemos la Justificación de una Investigación, cuyo objeto por el cual se realiza un estudio de un determinado tema. Con la finalidad de dar algún tipo de justificación a lo planteado asimismo, tenemos la siguiente justificación teórica de la presente; en ese sentido se puede advertir que atreves del tema en concreto, “Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018”, podemos darnos cuenta que se ha producido diferentes teorías, como positivas y negativas, es así que se ha tomado esta problemática, desde diferentes puntos de vista.

Para el presente trabajo revisaremos diferentes hipótesis y conceptos básicos en cuestión a las conclusiones del IV Pleno en mención, la posesión, el contrato de arrendamiento, y el desalojo, motivos de estudio, para que posteriormente, podamos desarrollar un estudio exacto de la naturaleza de la carta notarial, institución que hoy en día no tiene una regulación exacta dentro de nuestro Código Procesal Civil, pero si goza de un acercamiento en el con la institución de “documento de fecha cierta”, Ello nos permitirá contrastar las diversas teorías existentes y nos ayudara a llegar a conocer cuál es lo más favorable para la aplicación de la ley.

En otro sentido abarcaremos en una Justificación Metodológica, con la finalidad de obtener el resultado, se acudirá a una técnica de investigación como es la entrevista y análisis documental. Con la entrevista como instrumento, pretendemos conocer la opinión de diversos jueces y secretarios judiciales con la finalidad de demostrar nuestros objetivos. Por lo tanto, la presente investigación se realizó un estudio de enfoque cualitativo, debido a que se hizo un análisis de lo que la gente dicen dentro del escenario social, en este caso la opinión de los Jueces de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Ancash.

Asimismo es necesario recaer en una Justificación Social, ya que al pasar del tiempo las conclusiones de Acuerdos Plenario O Casatorio En Materia Civil, han sido objeto de contradicciones con lo prescrito con el Código Civil, ello ha llevado a ciertas vulneraciones de Derechos, uno de ellos el Principio de Celeridad en el Proceso en la presente, debido a que es posible que una persona teniendo un derecho de posesión de un bien, espere años para que se le restituya el mismo, mientras que los ocupantes precarios siguen disfrutando del inmueble aprovechándose de la demora en la tramitación del proceso, peor aún, si maliciosamente con el fin de dilatar, interponen nulidades, reposiciones, o cualquier otro medio de defensa jurídico y es más si, los operadores del Derecho con la finalidad de tomar una decisión en un caso en concreto, se rigen en normas o precedentes vinculante que entren en contradicción con nuestro Código Civil.

En ese sentido se tendrá en cuenta a una Justificación Práctica, ya que el análisis del presente tema en controversia radica en determinar la esencia y naturaleza de la Carta Notarial y a la vez delimitar la afectación que se produce en efecto al Principio de Celeridad, ya que es necesario puntualizar que el tiempo es un elemento muy importante dentro de un proceso, y es por ello que encontrar un forma más viable para este tipo de procesos es complicado.

En efecto y con la finalidad de dar respuesta a nuestros problemas planteados, se tiene el siguiente objetivo general, que es: Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en los contratos vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz – 2018.

Consecuentemente a lo antes dicho y para complementar nuestro propósito se plantearon los siguientes objetivos específicos como son: Establecer la Importancia de la Carta Notarial, Identificar qué derechos subjetivos, se afectan al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido y Determinar si, se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la carta notarial.

II. MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de la Investigación:

En el presente trabajo de investigación se empleó una orientación cualitativa; ya que es importante tomar una orientación en base a nuestra investigación. Es la clave para poder recabar todo tipo de información con la finalidad de contestar el planteamiento del problema y poder cumplir con diversos objetivos.

Para el presente trabajo se tomó en cuenta los siguientes diseños:

Este tipo de investigación no Experimental, se basa en la falta de manipulación de las variables, es decir, que es una investigación donde no se manipulan adrede las variables independientes, en ese sentido se desarrolla el presente trabajo de investigación en base a la observancia de los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después poder analizarlos.

El diseño Transversal es un diseño donde se realizan las debidas observaciones y el registro de los datos en un momento específico e único.

Por otro lado tenemos el retrospectivo, ya que el diseño es consecuente a los hechos realizados y estudiados, y los datos se obtienen de archivos o de lo que los sujetos o los profesionales refieren.

Enfoque de Investigación:

El enfoque de la presente investigación es cualitativo, puesto que se usa única y principalmente en las ciencias sociales, empleándose diversos métodos de recolección de datos.

FLICK (2015), Señala que lo común de estos enfoques, tratan de analizar de qué forma las personas edifican el mundo en su entorno, ya que hacen que sean de forma significativa y que ofrezcan una juicio lleno de abundancia. De esa manera la interaccione y los documentos se ven como tipos de elaborar diversos procesos y artefactos sociales en colaboración (o en conflicto). La totalidad de estas perspectivas representan múltiples formas de conceptualizar que se pueden construir y llegara a un análisis, que contenga métodos cualitativos diversos, que apoyan al investigador desarrollar modelos, tipologías y teorías (más o menos

generalizables) así como formas de descripción y explicación de cuestiones sociales (o psicológicas).

La característica de este enfoque de investigación es que estudia fenómenos no observables y son muy ricos y profundos respecto a los datos.

Tipo de Investigación:

El tipo de la presente investigación será básica, Jurídica – Social y Dogmática orientada al trabajo de campo.

Básico: Es aquella investigación que se desarrolla sin fines prácticos inmediatos, con la finalidad de ampliar el conocimiento de los principios fundamentales de la naturaleza y la realidad. En ese sentido es necesario enfocarnos a que este tipo de investigación no proyecta beneficios inmediatos, ya sean, económicos o sociales, por lo que diversas ocasiones, son vistas como un ejercicio de curiosidad llamada también como cualidad básica humana, Consecuentemente también es denominada como pura o fundamental.

Este tipo de investigación, radica en la importancia de los descubrimientos de las normas, ya que se basa en la rigidez del procedimiento de diversos fenómenos o eventos, intentando encontrar los principios generales que presiden los diferentes fenómenos en los que un investigador se encuentra interesado.

Socio – Jurídica: Denominada también investigación realista-jurídica, empírico-jurídica, material-jurídica, debido a que se basa a un estudio, de la función del derecho objetivo en la sociedad. Es decir una costumbre social a la que se le denomina derecho, no siendo solo un objeto de estudio de la ciencia del derecho, Este tipo dimensión sociológica del derecho observa al mismo como un hecho social, que contribuye a radicar su importancia en dimensiones fácticas de toda normatividad positiva, en efecto en cuanto la sociología jurídica es una de las disciplinas fundamentales, al lado de la una estricta norma. Mientras que en los estudios de dogma-jurídica se indaga en “lo que nosotros los humanos hacemos con el derecho”.

Empero, estos diferentes estudios se entrelazan con el valor de la norma jurídica de la que se nos habla en la experiencia jurídico. Es decir, aquí lo importante es analizar y evaluar si la norma jurídica se cumple o no en la realidad, sin entrar en más detallar la importancia radica en su legitimidad. La finalidad de esta investigación es concretizar su eficacia en la

aplicación del derecho, para con nuestra realidad social; por tanto; a los hechos para discutir, criticar y reformular las normas jurídicas, ya que en esta clase de investigaciones se basa en virtud de las normas jurídicas, en efecto se tiene que verificar su cumplimiento seguro en la realidad, o, en defecto del cumplimiento del mandato o la prohibición normativa respectiva, se evalúa la efectividad de los medios de coacción para su cumplimiento.

MÉTODOS DE MUESTREO.

a) Población

La población va a ser establecido como un conjunto de donde se estudia posiciones que difieren en posiciones determinadas, de la misma forma dicho conjunto tiene un carácter de datos determinados parecidos.

Entonces, conjunto de individuos, donde se obtendrá datos relevantes para el desarrollo del estudio científico.

b) Muestra.

La muestra está constituida “por un conjunto de personas, eventos, sucesos, comunidades, etcétera, sobre ellos se recolectan los datos, sin que forzosamente sea representativo del universo o población que se estudia.”

En el presente trabajo se tuvo como muestra no probabilística este tipo de muestras no probabilísticas, consisten en un proceso de selección informal, donde el investigador va a escoger de acuerdo a los rasgos de la investigación.

c) Muestreo: Explicativo. Analítico – Sintético.

Dado que la presente es de un enfoque cualitativo y tendrá un muestreo no probabilístico e intencional, es decir, el investigar a conveniencia y accesibilidad ha elegido entrevistar a los tres Jueces de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Ancash, Huaraz. De dicha forma, nuestras entrevistas serán aplicadas a personas expertas en la materia.

2.2. Escenario de estudio:

En la presente se entrevistó a los Jueces de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huaraz, debido a que ellos son las personas conocedoras y especialistas en el tema de restitución del bien y en los otros tipos de desalojo como órganos revisores. La entrevista se aplicó en los despachos de cada magistrado, de dos de los Juzgados de Paz Letrado, que

están ubicados en el Psi. Daniel Coral Vega, del Distrito y Provincia de Huaraz, Departamento de Ancash.

2.3. Participantes

Los entrevistados son magistrados pertenecientes a los Juzgados de Paz Letrado del Poder Judicial, de la Corte Superior de Justicia de Ancash.

2.4. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos

Estas Técnicas de Recolección de datos son aquellas herramientas que nos van a ayudar a obtener información que se encuentran plasmadas en documentos que están relacionados al problema y objetivo de la presente investigación.

Asimismo, se empleó la técnica de la entrevista, en merito a ello se utilizó la guía de entrevista, con preguntas referente a los objetivos, con la finalidad dar respuesta a estos.

Entrevista.

Es una técnica de recolección de datos, mediante el cual dos personas interactúan entre sí, buscando llegar a un objetivo. Toda vez que nuestras cinco preguntas fueron planteadas en merito a nuestros objetivos específicos.

Rigor Científico.

Para el propósito de este, se realizará una evaluación y análisis de la doctrina y jurisprudencia, para poder llegar a un resultado del problema, toda vez que se utilizara la lógica.

2.5. Procedimiento.

Para la obtención de los resultados de la presente, se utilizó una entrevista, con la finalidad de realizarla en los Tres Juzgados de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Ancash, consecuentemente no se pudo lograr dicho objetivo, debido a las dificultades y la falta de tiempo que tuvieron los magistrado a ello también la falta de comprensión y atención de parte de ellos; asimismo se logró satisfactoriamente entrevistar a dos de las magistradas siendo las siguientes la Dra. Bessy Reuerto Tueros Jueza del 1° Juzgado de Paz Letrado y la Dra. Zulma Condori Quispe Juez del 3° Juzgado de Paz Letrado, quienes ayudaron de forma desinteresada y con mucho ímpetu lograr el desarrollo de la presente.

2.6. Método de Análisis de Información

En el presente trabajo la información se realizó de una forma interpretativa donde se realizó el análisis de algunas normas como es el art. 247. ° Del CPC, y de las entrevistas con el propósito de responder a los objetivos, entrevistándose a los Jueces de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Ancash, aplicando a si la guía de entrevista debidamente validados. Consecuentemente se realizara el análisis correspondiente contrastándola con la norma, jurisprudencia. Todo ello con la finalidad de obtener respuestas al problema y objetivos planteados.

2.7. Aspectos Éticos.

Durante el desarrollo de la presente se aplicaron las normas APA SEXTA EDICIÓN respetando las citas textuales so parafraseo asimismo se respetó el código de ética de la Universidad también el derecho intelectual, asimismo la declaración jurada, donde doy fe que la presente está desarrollada completamente bajo mi autoría y en efecto basándome a diferentes autores y tesis nacionales e internacionales, siendo citados y válidamente reconocidos dentro de las referencias bibliográficas.

III. RESULTADOS

En el presente capítulo se muestra el análisis de los datos recogidos una vez aplicado los instrumentos de recolección de la información (Guía de Entrevistas), se procedió a realizar el tratamiento correspondiente para el análisis de los mismos, por cuanto la información que arrojará serán eventualmente las conclusiones a las cuales llega en la presente investigación, por cuanto demostrara el tratamiento y análisis que los entrevistados le dan a la Carta Notarial en los Procesos de Desocupación por Vencimiento del Contrato de Arrendamiento.

ENTREVISTADOS

Los entrevistados son magistrados pertenecientes al 1° y 3° Juzgados de Paz Letrado del Poder Judicial de la Corte Superior de Justicia de Huaraz, la Dra. Bessi Retuerto Tueros y Dra. Zulma Miriam Condori Quispe, sobre las cuales se ha aplicado la técnica de recolección de datos a través de una Guía de Entrevista que muestra cinco preguntas que fueron planteadas en mérito a nuestro objetivo general y objetivos específicos, obteniéndose los siguientes resultados:

RESULTADOS DEL OBJETIVO GENERAL

Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial en los contratos vencidos, sometidos a proceso judicial en la ciudad de Huaraz – 2018

Pregunta n.º 01: ¿Cuál Cree Usted que es la Naturaleza de la Carta Notarial? ¿Por qué?

De acuerdo con la respuestas obtenidas, existe disparidad en determinar la naturaleza jurídica de la carta notarial; por un lado la Juez del 3° Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Huaraz establece que la carta notarial no es más que un comunicación, que al ser realizado por conducto notarial y al amparo de la normatividad de la materia, se da certeza sobre el mismo.

Respecto al Juez del 1° Juzgado de Paz Letrado le reconoce sus efectos en el ámbito del derecho procesal o como requisito de procedencia, para efectos de la interposición de una demanda por desalojo.

RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N° 01

Establecer la Importancia de la Carta Notarial

Pregunta n.º 02: ¿Qué opinión tiene, sobre la importancia del envío de la Carta Notarial?

La juez del 1° Juzgado de Paz Letrado se limita a indicar que se trata de una comunicación por la cual se hace de conocer al arrendatario que su título sobre el bien ha fenecido.

La juez del 3° Juzgado de Paz Letrado señala que la carta importancia de la carta radica en el interés de la parte que contiene un requerimiento formal, produciendo certeza de la comunicación, dando fe de la fecha, del trámite del mismo y de la verdad de su contenido.

RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N° 02

Identificar qué derechos subjetivos del arrendador, al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación de bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido.

Pregunta n.° 03: ¿Cree usted que se afectan los derechos subjetivos del Arrendador, al cursar la Carta Notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido?

La juez del 1° Juzgado de Paz Letrado señala que no se vulnera ningún derecho ya que el vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el mismo, solo constituye un requerimiento de entrega del bien por haber fenecido el contrato de arrendamiento.

Por su parte la juez del 3° Juzgado de Paz Letrado concuerda con la magistrada antes indicada, ya que al existir el requerimiento contenido en la carta se da la oportunidad de dejar el bien arrendado.

RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N.° 03

Determinar cómo se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la carta notarial

Pregunta n.° 04: ¿Considera Usted que es un requisito el envío de Carta Notarial hacia el arrendador, para iniciar un proceso civil, en caso de restitución del bien? ¿Por qué?

La juez del 1° Juzgado de Paz Letrado señala que con ello se pone fin al contrato de arrendamiento y dando se inició al proceso civil o notarial, además de ello, se convierte al arrendatario en ocupante precario.

La juez del 3° Juzgado de Paz Letrado por su parte refiere que se comunica formalmente la conclusión del contrato de arrendamiento, se exige la devolución conforme a los artículos 1700 y 1704 del Código Civil; y frente a la negación por parte del arrendatario, la carta contiene el acto de realización de comunicación

Pregunta n.º 05: ¿Qué consecuencias cree Usted que se producen en el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la Carta Notarial?

La juez del 1º Juzgado de Paz Letrado, estima su posición en que el arrendatario pasa a ser ocupante precario.

La juez 3º Juzgado de Paz Letrado, considera que los efectos en este caso, refieren al cumplimiento de acreditar que en efecto se efectúa los requerimientos correspondientes.

IV. DISCUSIÓN

Objetivo General: Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en los contratos de arrendamiento vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz – 2018.

El presente trabajo de investigación tiene como objeto determinar la naturaleza jurídica de la “Carta Notarial”, su validez, efecto en un proceso judicial y la posible vulneración de derechos, ya que no existe una opinión y/o pronunciamiento uniforme por parte de los operadores judiciales (prueba de ello son los criterios distintos que adopta cada magistrado al momento de evaluar el instrumento a un caso en concreto), no habiéndose establecido con precisión cuál es la verdadera utilidad (material y/o procesal) de la carta notarial dentro del sistema jurídico peruano.

Con relación a los resultados obtenidos basados en las entrevistas se evidencia que no existe consenso en determinar cuál es la naturaleza jurídica de una carta notarial, por un lado la Juez del 1° Juzgado de Paz Letrado del CSJAN, reconoce a la carta notarial como un efecto de mero trámite con un plus adicional que lo realiza un funcionario autorizado en merito a ley de notariado, pero la realidad es otra a esa carta notarial se le reconoce como un documento de fecha cierta de manera general; por otro lado la Juez del 3° Juzgado de Paz Letrado de CSJAN, el reconocimiento es netamente procesal , es decir sus efectos se manifiestan intra proceso, ya que constituirá un requisito de procedencia, para la interposición de las acciones correspondientes.

Bajo esa premisa es necesario, cuestionar sus opiniones ya que, en realidad no dan respuesta a la pregunta en razón, es importante recordar que, para instar en un proceso, en otras palabras, demandar, tenemos que cumplir con los tres presupuestos procesales normados, como son; el Interés para Obrar, aquel presupuesto que se ejerce al haberse vulnerado un derecho, con la finalidad de recuperarlo, siendo este una facultad que les compete a las personas; por otra parte tenemos a la Legitimidad para Obrar, es aquel que se considera dentro de la doctrina como la condición de la acción, y finalmente tenemos a la Voluntad de la Ley, aquel presupuesto que sostiene, que la pretensión que se ostenta debe tener un sustento de un derecho tutelado por ley.

En ese sentido y para dar respuesta al objetivo general, sobre la Naturaleza de la Carta Notarial en los contratos de arrendamiento vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz – 2018, podemos afirmar que es el Interés para Obrar la Naturaleza de esta Carta Notarial, ya que hace nacer en el demandante este presupuesto procesal, a

consecuencia de que el accionante ha recurrido a todos los mecanismos extraprocesales para lograr su restitución de su bien inmueble.

Objetivo Específico n.º 01: Establecer la Importancia de la Carta Notarial

Es necesario establecer la importancia de la carta notarial, como objetivo específico dentro del presente trabajo de investigación, asimismo y con la finalidad de lograr este objetivo, tenemos dos opiniones diferentes con respecto a esta premisa, la primera de ellas que es la Juez de 1º Juzgado de Paz Letrado del CSJAN donde considera que es un medio por el cual se hace de conocimiento al arrendatario sobre el bien fenecido, en efecto es necesario refutar lo respondido debido a que se busca establecer una importancia mas no, una definición de esta, así mismo se considera que la importancia de esta “Carta Notarial”, recae en el hecho de ser un documento de fecha cierta; por otro lado la juez del 3º Juzgado de Paz Letrado afirma que la importancia de la carta radica en el interés del accionante, dando fe de la fecha, del trámite del mismo, bajo estos dos argumentos no se tiene en realidad una respuesta al objetivo planteado, ya que lo único que se describe es un definición mas no la importancia de una Carta Notarial.

En efecto, se aclara que la Importancia de esta Carta Notarial, se basa en dos puntos principales, una de ellas, la importancia procesal, ya que como documento de fecha cierta procesalmente constituye un requisito de procedencia para el proceso de desalojo, en consecuencia recae también en una importancia material, en mérito al plenario, la Carta Notarial, transforma la situación del arrendador lo convierte en precario, provocando un perjuicio al arrendatario.

Objetivo Específico n.º 02: Identificar qué derechos subjetivos, se afectan al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido.

Para poder identificar los derechos subjetivos que se afectan al cursar una notarial en procesos de desocupación del bien se tuvo dos posiciones mediante el cual, ambas concordaban con lo mismo, dedujeron que no se vulnera ningún derecho ya que el vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el mismo, solo constituye un requerimiento de entrega del bien por haber fenecido el contrato de arrendamiento, en merito a ello.

En esencia refutamos sus respuestas, ya son dos los derechos que se vulneran, el primero de ellos es el Derecho a la Propiedad en este caso del arrendatario, ya que su derecho a la propiedad es inviolable, si bien es cierto el arrendatario inicia un proceso de restitución del bien a fin de que le devuelvan su inmueble, pero al cursar la carta notarial el proceso varía a ocupante precario, cambiando por completo la figura jurídica, es así que se muestra una afectación al derecho, ya que un proceso por restitución del bien o desalojo se da por una vía sumarísima (hasta en 5 días), es decir una vía mucha más rápida, y al cambiar la figura, a la de un ocupante precario, se da por una vía especial, siendo esta más tardía la recuperación del inmueble (hasta 6 años).

Y el segundo el Principio de Celeridad ante un proceso, ya que luego de la emisión del IV pleno Casatorio civil y procesal civil del año 2017, muchos operadores judiciales, sobre todo en la ciudad de Lima han tomado respaldo en su decisión, ya que lo decidido por el plenario en mención, ha surtido consecuencias, como la vulneración de derechos, sobre todo por parte del arrendatario, siendo uno de ellos, el principio que se ostenta, ya que el hecho de cursar una Carta Notarial, cambia el proceso de una vía sumarísima a una especializada, es decir de un proceso que duraría hasta 15 días, varía a otro que llegara hasta casación y tendrá una duración de 4 a 6 años, hecho que se está dando solo por cursar una carta notarial.

Bajo ese contexto podemos afirmar que existe una falta de celeridad, debido al tiempo que se está dando en restituir un bien inmueble que es propio de un arrendatario, por el hecho de cursar una Carta Notarial.

Objetivo Específico n.º 03: Determinar si, se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la carta notarial.

En el presente trabajo de investigación se realizó dos preguntas concretas las cuales son: ¿Considera Usted que es un requisito el envío de Carta Notarial hacia el arrendador, para iniciar un proceso civil, en caso de restitución del bien? ¿Por qué? Y: ¿Qué consecuencias cree Usted que se producen en el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la Carta Notarial?, con la finalidad de dar respuesta al tercer objetivo específico, en consecuencia la juez del 1º Juzgado de Paz Letrado señala que con ello se pone fin al contrato de arrendamiento y dando se inició al proceso civil o notarial, además de ello, se convierte al arrendatario en ocupante precario, por otra parte la juez del 3º Juzgado de Paz Letrado refiere que se comunica formalmente la conclusión del contrato de arrendamiento, se exige

la devolución del bien inmueble, es más considera que los efectos en este caso, refieren al cumplimiento de acreditar que en efecto se efectúa los requerimientos correspondientes.

En ese sentido, es importante indicar, que ambas opiniones tampoco dan respuesta al objetivo, ya que hay un menoscabo al no referirse sobre la decisión del Acuerdo Plenario, materia de este presente trabajo de investigación y el art. 547. ° de Nuestro Código Procesal Civil, donde se encuentra cierta contradicción, debido a que si se afecta el proceso al cursar la Carta Notarial, ya que nuestro CPC en ningún momento menciona que la restitución del bien y el desalojo por ocupante precario, se verán en juzgado de paz letrado y juzgado especializado, es más el artículo en mención establece en base a la cuantía que los Jueces de Paz letrados son los indicados de ver procesos en las cuales exista una renta menor a las 5 URP o no exista deuda, y los Jueces especializados cuando exista una renta mayor a los 5 URP, en merito a ello se considera que los supremos para tomar tal decisión en el Acuerdo Plenario, se debieron de regir en base al art. 547. ° Y no por criterio propio.

V. CONCLUSIONES

Primero: De acuerdo con el objetivo general la naturaleza jurídica de la carta notarial, como documento de fecha cierta que produce eficacia dentro del proceso conforme al art. 245. ° del Código Procesal Civil, el trámite y notificación válida de la misma al sujeto pasivo de la relación material (arrendatario), origina en el afectado por la no restitución oportuna del bien inmueble (arrendador), el Interés para Obrar que requiere, como una de las condiciones de la acción, para poder interponer su demanda de desalojo, ya que habrá acreditado su necesidad de tutela jurisdiccional por agotamiento de las vías extra procesales tendientes a resolver el conflicto de interés suscitado por la negativa del arrendatario a restituir el bien.

Segundo: Conforme al primer objetivo específico no cabe duda que la importancia de la carta notarial se manifiesta a través de una doble concepción; por un lado, y dentro del proceso de desalojo, resultará importante y necesario acreditar que la carta notarial efectivamente fue tramitada previo al inicio del proceso, ya que su constatación permitirá entablar la relación jurídica procesal válida. Por otro lado, desde el plano material, y teniendo como sustento el Acuerdo Plenario (IV Pleno Casatorio en Materia Civil y Procesal Civil – 2017), la importancia de la carta notarial se ve reflejado en la alteración de la situación jurídica de los sujetos que integran la relación material, toda vez que transformara al arrendatario en ocupante precario por el solo mérito de requerirle la restitución del bien por vencimiento del título que sustentaba su posesión.

Tercero: Sobre el segundo objetivo específico, la modificación de la situación jurídica del arrendatario en ocupante precario por la intimación hecha a través de la carta notarial, afecta considerablemente su derecho a la propiedad, y todas las facultades y atribuciones que de ello se derivan, a razón de que obliga al arrendador a tener que demandar la restitución del bien inmueble en una vía procesal especial (ya no sumarísima) que no sólo representa plazos más ampliados, etapas procesales más espaciadas y la posibilidad de recurrir hasta la Corte Suprema de la República vía el recurso de casación, sino también un calvario en tiempo, esfuerzo y recursos que constituye la tramitación de un proceso en nuestro Poder Judicial, que ya de por sí la realidad procesal es una constante vulneración al Principio de Celeridad Procesal.

Cuarto: Y finalmente sobre el tercer objetivo específico, el reconocimiento hecho por los magistrados supremos a través del Acuerdo Plenario (IV Pleno Casatorio en Materia Civil y Procesal Civil – 2017) de los efectos que acarrea cursar la carta notarial al arrendatario si

afecta el trámite regular de un proceso civil, que ya de por sí, tal como hemos expresado en el párrafo precedente, el sólo hecho de tramitar cualquier causa civil, penal o de otra naturaleza ante las instancias del Poder Judicial constituye una afectación permanente a los Principios de Celeridad y Economía Procesal. Aunado a ello cabe agregar que de acuerdo con el art. 6. ° del Código Procesal Civil, las competencias solo pueden ser establecidas por ley.

En ese sentido, es cuestionable el criterio adoptado por los supremos magistrados quienes más haya de contribuir para lograr una administración de justicia más expeditiva, establecen posiciones y criterios que resultan un obstáculo para que el afectado en sus derechos subjetivos pueda lograr la restitución de los mismos, cuando es más que evidente que el arrendatario ya no tiene derecho a poseer.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: A nivel legislativo, si bien es cierto el estado peruano ha dado un gran avance en temas de restitución y salvaguarda del derecho de propiedad con la promulgación de la Ley N° 30933 – Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (desalojo exprés), y sobre el cual se puede tener opiniones a favor o en contra; sin embargo teniendo en cuenta que todo sistema jurídico no es perfecto sino perfectible en el tiempo, se debería comprender a todas las formas de desalojo bajo este procedimiento ágil y expeditivo, garantizando así el derecho del arrendador frente a los actos y/o conducta del arrendatario de negarse a restituir el bien inmueble dado en arriendo o alquiler.

Segundo: Por otro lado, si bien resulta predecible el resultado judicial a obtenerse en un proceso de desalojo por ocupante precario siguiendo la temática tratado en el presente trabajo de investigación; sin embargo, teniendo en cuenta el adagio “justicia que tarda no es justicia”, e invocando a facultad que tienen los magistrados de poder apartarse de los precedentes vinculantes (claro está, debidamente motivando), los jueces deberían optar por mantener el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento con las reglas del proceso sumarísimo.

Tercero: Se recomienda para aquellos operadores del Derecho una mayor capacitación, entorno a las actualizaciones del derecho como jurisprudencias, acuerdos plenarios y entre otros, ya sean estas de su rama de especialización u otras.

Cuarto: Y finalmente, el problema planteado dentro de la presente, debe ser materia de análisis por los operadores del Derecho, con la finalidad de respetar los principios procesales, dentro de un proceso y a si no afectar el debido proceso ni la celeridad ante este, ni perjudicar el derecho a la propiedad, siendo este un derecho real primordial que todos gozamos y ejercemos.

REFERENCIAS

- Abanto, J. (2015). *Defensa de la posesión*. Recuperado de: blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp.../Desalojo-por-vencimiento.pdf.
- Alarcón, M. (2013). *Transformaciones urbanas en Chile, dinámicas en la formación de nuevas piezas urbanas en torno a conjuntos de vivienda social. Área Metropolitana de Concepción, 1953-2012*. Recuperado de: <https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/>.
- Alvarado, V. (2013). *El Proceso Judicial (primera edición.)*. Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.
- Aramayo, A. (2017). *Proyecto de Ley 2130-2017-CR*. Recuperado de: <http://legis.pe/wp-content/uploads/2017/11/Proyecto-de-Ley-2130-2017-CR.pdf>.
- Arias, M. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima, Perú: Normas Legales.
- Arroyo, J. T. (2011). *Derecho Romano y el Derecho civil colombiano. En Derecho Romano y el Derecho civil colombiano*. Bogotá, Colombia: Ibáñez.
- Asabere, P., Huffman, E., Johnson, R. (2013). *Contract Expiration and Sales Price*. New York, Estados Unidos: Real Estate Finance and Economic,
- Avendaño, J. (1990). *Derechos Reales*. Lima, Perú: PUCP.
- Baena, G. (2013). *Metodología de la investigación. CDMX, México*: Grupo Editorial Patria
- Balarezo, R. E. (2015). *Defensa de la posesión*. Lima, Perú: Instituto Pacifico.
- Barrón, G. (2016). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Bendezú, G. (2015). *Contratos de arrendamiento de inmuebles. En Régimen Contractual Imperativo*. Lima: Ffecaat.
- Bolton, P., Dewatripont, M. (2005). *Contract Theory*. London: Llibrary of Congress.

- Caicedo, T. (2015). *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo*. Ecuador: Universidad técnica de Ambato.
- Calderón, C. (2017). *La corte de casación: una reforma legislativa pendiente*. Lima: Instituto Pacífico. Cambridge: National Bureau Of Economic Research.
- Camic, P., Rhodes J., y Yardley, L. (2019). *Qualitative research in psicología*. Washington: American Psicológica Asociación.
- Carnelutti, F. (1959). *Instituciones del proceso civil*. Buenos Aires: EJEA.
- Carrasco, S. (2009) *Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima: Ed. San Marcos.
- Carrasco, T. M. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Driessnack, M., Sousa, V., Costa, I. (2007). *Qualitative Research Design*. Recuperado de: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=s0104-11692007000400025&script=sci_arttext&tlng=es.
- Fleid, M. (2015). *Housing rights and housing duties: the twisted legacies of investments in the UK's private rental market*. Recuperado de: <http://nectar.northampton.ac.uk/7360/1/Field20157360.pdf>.
- Fleiner, T. (2016). *Dsicrepancies Between Civil Law and Caommon Law Federations*. New York: Brill.
- Flick, U. (2015). *El diseño de Investigación Cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata S.L
- Frankel, E. (2017). *Property Rights And Eminent Domain*. New York, Estados Unidos: 1987.
- Garcés, H. (2000). *Investigación Científica*. Ecuador: Abya – Yala.
- Glaeser, E., Ponzetto, G., Shleifer, A. (2016). *Securing Property Rights*. New York, Estados Unidos: Real Academy.
- Gómez, M. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*. Córdoba, Argentina: Ed. Brujas

Gutiérrez, C. P. (2016). *Arrendamiento y Desalojo Doctrina Jurisprudencia y Casuística*. Lima, Perú: Adrus.

Hernández, R., Zapata, N., y Mendoza, Ch. (2013). *Metodología de la investigación para bachillerato*. Enfoque por competencias. CDMX, México: Interamericana Editores.

Hernández., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. CDMX, México: Mc Graw-Hill/Interamericana Editores S.A de C.V.

Huamachuco, H. y Rodríguez, J. (2015). *Metodología de la Investigación Científica en las Organizaciones*. Lima, Perú: Summy

Law, J. (2015). *Dictionary of Law*. Oxford, Reino Unido: British.

Lawrence, B. (2015). *Property Rights*. Nueva York, Estados Unidos: Routledge.

Levasseur, A. (2016). *Ruminations Around The Dictionary Of The Civil Code*. Catalana, España: Stud.

Maxwell, J. (2013). *Qualitative Research Desing*. London, Reino Unido: Sage.

Sodikov, O. (2019). *Soviet Civil Law*. New York, Estados Unidos: Routledge.

Trotter, R. (2015). *Qualitative Research Sample Design And Sample Size: Resolving And Unresolved Issues And Inferential Imperatives*. Recuperado de: <file:///C:/Users/SOPORTE-FEC/Downloads/Trotter2012-QualitativeResearchSampleDesignAndSampleSize-ResolvingAndUnresolvedIssues.pdf>.

Wolff, M. (2015). *Doing Qualitative Research*. Alemania: Brill-Sense.

ANEXOS



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz – 2018

Entrevistador :
Cargo :
Institución :
Tiempo de Experiencia en el Cargo:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en los contratos vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz – 2018

1. ¿Cuál cree Usted que es la Naturaleza de la Carta Notarial? ¿Por qué?

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



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

N° 01

Establecer la Importancia de la Carta Notarial.

2. ¿Qué opinión tiene, sobre la importancia del envío de la Carta Notarial?

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

N° 02

Identificar qué derechos subjetivos, se afectan al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido

3. ¿Cree usted que se afectan los derechos subjetivos del Arrendador, al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido?

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

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

N° 03

**Determinar cómo se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien,
cuando se cura la carta notarial.**

4. ¿Considera usted que es un requisito el envío de Carta Notarial hacia el arrendador, para iniciar un proceso Civil, en caso de restitución del bien? ¿Porque?

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

5. ¿Qué consecuencias cree usted que se producen en el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la Carta Notarial?

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

Anexo 02: Validación del Instrumento

CARTA DE PRESENTACIÓN

Docente : *Patricia Gamarra Benites*

Presente

Asunto : VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GUIA DE ENTRVISTA A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es muy grato comunicarse con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Universidad Cesar Vallejo en el campus Huaraz, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto de investigación y con la cual optaré el título de Derecho

El título nombre de nuestro proyecto de investigación es: "Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018"

Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

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

Atentamente.



MACEDO GENE BROZO, Gretna Guadalupe
DN N° 476818951


ABOG. PATRICIA A. GAMARRA BENITES
REG. C.A.R. N° 927

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO "GUIA DE ENTREVISTA"

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Guía de Entrevista

OBJETIVO: Determinar la naturaleza jurídica de la Cuenta Notarial, en procesos de Desocupación, cuando el contrato de arrendamiento, ha vencido.

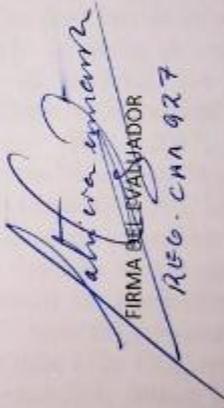
DIRIGIDO: Especialista en la Materia

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Patricia Gamarrá Benítez

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: Abogada

VALORACIÓN:

<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo
--	--------------------------------	-------------------------------


FIRMA DEL EVALUADOR
REG. CNA 927

CARTA DE PRESENTACIÓN

Docente : Dr. Jesús Henostroza Suarez

Presente

Asunto : VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GUIA DE ENTRVISTA A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

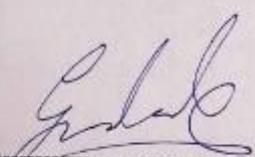
Es muy grato comunicarse con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Universidad Cesar Vallejo en el campus Huaraz, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto de investigación y con la cual optaré el título de Derecho

El título nombre de nuestro proyecto de investigación es: "Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018"

Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

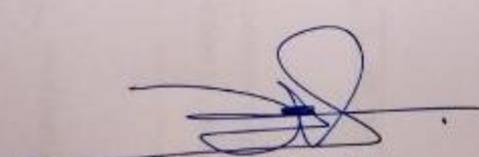
Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



MACEDO GENE BROZO, Gretna Guadalupe

DN N° 476818951



JESUIN HENOSTROZA SUAREZ
ABOGADO
Reg. C.A.A. N° 794

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO "GUIA DE ENTREVISTA"

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Guía de Entrevista

OBJETIVO: Determinar la naturaleza de la Carta Notarial, en Proceso de Desosupa cuando el contrato de arrendamiento ha vencido.

DIRIGIDO: Especialista en la Materia

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: Jesús Henostroza Suarez

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: Magister en Derecho Civil

VALORACIÓN:

Muy alto	Alto	Medio	Bajo
----------	-----------------	-------	------

FIRMA DEL EVALUADOR



JESÚS HENOSTROZA SUAREZ

ABOGADO

Reg. C.A.A. N° 794

CARTA DE PRESENTACIÓN

Docente : Mag. Yul Alexander Neire Robles

Presente

Asunto : VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GUIA DE ENTRVISTA A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

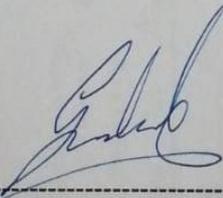
Es muy grato comunicarse con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la Universidad Cesar Vallejo en el campus Huaraz, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi proyecto de investigación y con la cual optaré el título de Derecho

El título nombre de nuestro proyecto de investigación es: "Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018"

Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted especializado al tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigación.

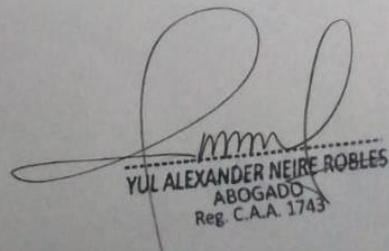
Expresándole mi cordial respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



MACEDO GENE BROZO, Gretna Guadalupe

DN N° 476818951



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

MATRIZ DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO "GUÍA DE ENTREVISTA"

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: *Guía de Entrevista.*

OBJETIVO: *Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en proceso de desocupación, cuando el contrato de Arrendamiento ha vencido*

DIRIGIDO: *Especialistas en la materia*

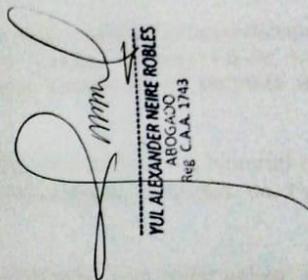
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: *Mag. Yul Alexander Neire Robles*

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: *Magister en Derecho Civil*

VALORACIÓN:

Alto	Alto	Medio	Bajo
-----------------	------	-------	------

FIRMA DEL EVALUADOR


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

Anexo 03: Solicitud de Entrevista



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

Huaraz, 30 de Septiembre de 2019.

CARGO



OFICIO N° 041-2019-ED-UCV-HZ

Señor (a):

Dr. BESSI RETUERTO TUEROS.

Jueza del 1er. Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Ancash – Distrito Judicial de Ancash.

Presente.

ASUNTO: SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA APLICACIÓN DE FICHA DE ENTREVISTA.

Es un honor dirigirme a su digna persona, para saludarlo cordialmente y, asimismo, en virtud del compromiso y apoyo institucional a la investigación científica, una alumna del Ciclo XII, de la Escuela Profesional de Derecho de nuestra Institución, viene ejecutando una investigación jurídica denominada: "LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CARTA NOTARIAL EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, HUARAZ, 2018"; razón por el cual, respetuosamente **SOLICITO AUTORIZACIÓN** para poder aplicar la ficha de entrevista dirigido a su persona, y Especialistas Legales a su cargo; para su estudio y registro de datos que me serán de mucha utilidad y ayuda para poder viabilizar y validar mi investigación.

La alumna encargada de recopilar la información solicitada, es la siguiente:

- Gretna Guadalupe Macedo Genebrozo, DNI N° 76818951.

Sin otro particular me despido de usted, agradeciendo de antemano su gentil colaboración y contribución a la investigación universitaria.

Atentamente,



Lic. Anais Kathicsa Villanueva Correa
Asistente EP de Derecho
UCV – Huaraz

CAMPUS HUARAZ
Av. Independencia 1488
Barrio: Palmira Baja,
Independencia - Huaraz
Telf: (043) 483031

fb/ucv.peru
@ucv_peru
#saliradelante
ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

Huaraz, 30 de Septiembre de 2019.

OFICIO N° 043-2019-ED-UCV-HZ

Señor (a):

Dr. ZULMA MIRIAM CONDORI QUISPE.

**Jueza del 3er. Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia –
Distrito Judicial de Ancash.**

Presente.

**ASUNTO: SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA
APLICACIÓN DE FICHA DE ENTREVISTA.**

Es un honor dirigirme a su digna persona, para saludarlo cordialmente y, asimismo, en virtud del compromiso y apoyo institucional a la investigación científica, una alumna del Ciclo XII, de la Escuela Profesional de Derecho de nuestra Institución, viene ejecutando una investigación jurídica denominada: "LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CARTA NOTARIAL EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, HUARAZ, 2018"; razón por el cual, respetuosamente **SOLICITO AUTORIZACIÓN** para poder aplicar la ficha de entrevista dirigido a su persona, y Especialistas Legales a su cargo; para su estudio y registro de datos que me serán de mucha utilidad y ayuda para poder viabilizar y validar mi investigación.

La alumna encargada de recopilar la información solicitada, es la siguiente:

- Gretna Guadalupe MACEDO GENEPROZO, DNI N° 76818951.

Sin otro particular me despido de usted, agradeciendo de antemano su gentil colaboración y contribución a la investigación universitaria.

Atentamente,



Lic. Anais Kathicsa Villanueva Correa
Asistente EP de Derecho
UCV – Huaraz

CAMPUS HUARAZ
Av. Independencia 1488
Barrio: Palmira Baja,
Independencia - Huaraz
Telf: (043) 483031

fb/ucv.peru
@ucv_peru
#saliradelante
ucv.edu.pe

Anexo 04: Entrevistas



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz – 2018

Entrevistado : Zulma Mijana Condor, Gispe.
Cargo : Jueza del 3^{er} Juzgado de Paz Letrado
Institución : Poder Judicial de Ancash
Tiempo de Experiencia en el Cargo : 1 año como Jueza jurisdiccional

OBJETIVO GENERAL

Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en los contratos vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz – 2018

1. ¿Cuál cree Usted que es la Naturaleza de la Carta Notarial? ¿Porque?

La naturaleza de una carta notarial, no es más que el de una comunicación, empuro; al ser notarial el profesional en esta área da fe del acto y sus circunstancias; en cuanto al porque de lo indicado se encuentra en la ley del Notariado.



OBJETIVOS ESPECIFICOS

Nº 01

Establecer la Importancia de la Carta Notarial.

2. ¿Qué opinión tiene, sobre la importancia del envío de la Carta Notarial?

En cuanto a esta pregunta considero que su importancia radica en el interés de la parte, ya que como se había indicado esta es una comunicación, la cual contiene un requerimiento; y será importante en la medida que existe certeza - ya que se da fe - de la fecha y circunstancias de la comunicación; sólo de la comunicación más no convierte en verdad su contenido.

Nº 02

Identificar qué derechos subjetivos, se afectan al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido

3. ¿Cree usted que se afectan los derechos subjetivos del Arrendador, al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido?

En el contexto planteado, sobre el tema 1 de acuerdo a lo aprobado en el "Pleno Jurisdiccional Nacional civil y procesal civil de 2017", considero que no se afecta derecho alguno, ya que existiendo un requerimiento en la carta notarial, se le da la oportunidad de dejar el bien arrendado.

N° 03

Determinar cómo se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cura la carta notarial.

4. ¿Considera usted que es un requisito el envío de Carta Notarial hacia el arrendador, para iniciar un proceso Civil, en caso de restitución del bien? ¿Porque?

Ante esta pregunta, considero que lo que exige es el aviso de conclusión de arrendamiento, la solicitud de devolución, con forma al artículo 1704 y 1700 del Código Civil; ahora bien ante la negación posible del arrendador, de estos requerimientos, la carta notarial contiene la fe que da del acto de realización de la comunicación.

5. ¿Qué consecuencias cree usted que se producen en el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la Carta Notarial?

Por efectos en este caso, refieren al cumplimiento de acreditar que en efecto se efectuó los requerimientos correspondientes.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FIRMA Y SELLO DE LA ENTREVISTADA



ZULMA MIRIAM CONBORI QUISPE
JUEZ (S)
TERCER JUZGADO DE PAZ LETRADO MANANTORO DE HUARAZ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH



GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Análisis Jurídico de la Carta Notarial en Procesos de Desocupación por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento, Juzgados de Paz Letrados, Huaraz - 2018

Entrevistado : Fredy Belarmino Torres

Cargo : Jefe del 1º Juzgado de Paz Letrado

Institución : Poder Judicial de Huaraz

Tiempo de Experiencia en el Cargo: 5 años de experiencia

OBJETIVO GENERAL

Determinar la Naturaleza Jurídica de la Carta Notarial, en los contratos vencidos, sometidos a proceso Judicial, en la ciudad de Huaraz - 2018

1. ¿Cuál cree Usted que es la Naturaleza de la Carta Notarial? ¿Porque?

Es un documento por el que se establece la posesión del bien inmueble, y se emite en virtud de un contrato de arrendamiento. La intención es dar fe de lo acordado.

Esta leyenda hace referencia

.....

.....

.....

.....

.....

.....



OBJETIVOS ESPECIFICOS

Nº 01

Establecer la Importancia de la Carta Notarial.

2. ¿Qué opinión tiene, sobre la importancia del envío de la Carta Notarial?

con ella se acredita que el arrendatario por el uso posesión posesorio
por cumplimiento de sus obligaciones

Nº 02

Identificar qué derechos subjetivos, se afectan al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido

3. ¿Cree usted que se afectan los derechos subjetivos del Arrendador, al cursar la carta notarial en los procesos de desocupación del bien, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido?

No, ya que el cumplimiento del contrato arrendatario no
viene al contrato, que negociada el uso del bien a su
disposición, pero no por cumplir el contrato de arrendamiento

N° 03

Determinar cómo se afecta el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la carta notarial.

4. ¿Considera usted que es un requisito el envío de Carta Notarial hacia el arrendador, para iniciar un proceso Civil, en caso de restitución del bien? ¿Porque?

Si, porque ahí se pone fin al contrato de arrendamiento
y se da poder para el proceso civil o notarial

5. ¿Qué consecuencias cree usted que se producen en el proceso civil, sobre restitución del bien, cuando se cursa la Carta Notarial?

Para el actor tiene a su disposición el bien

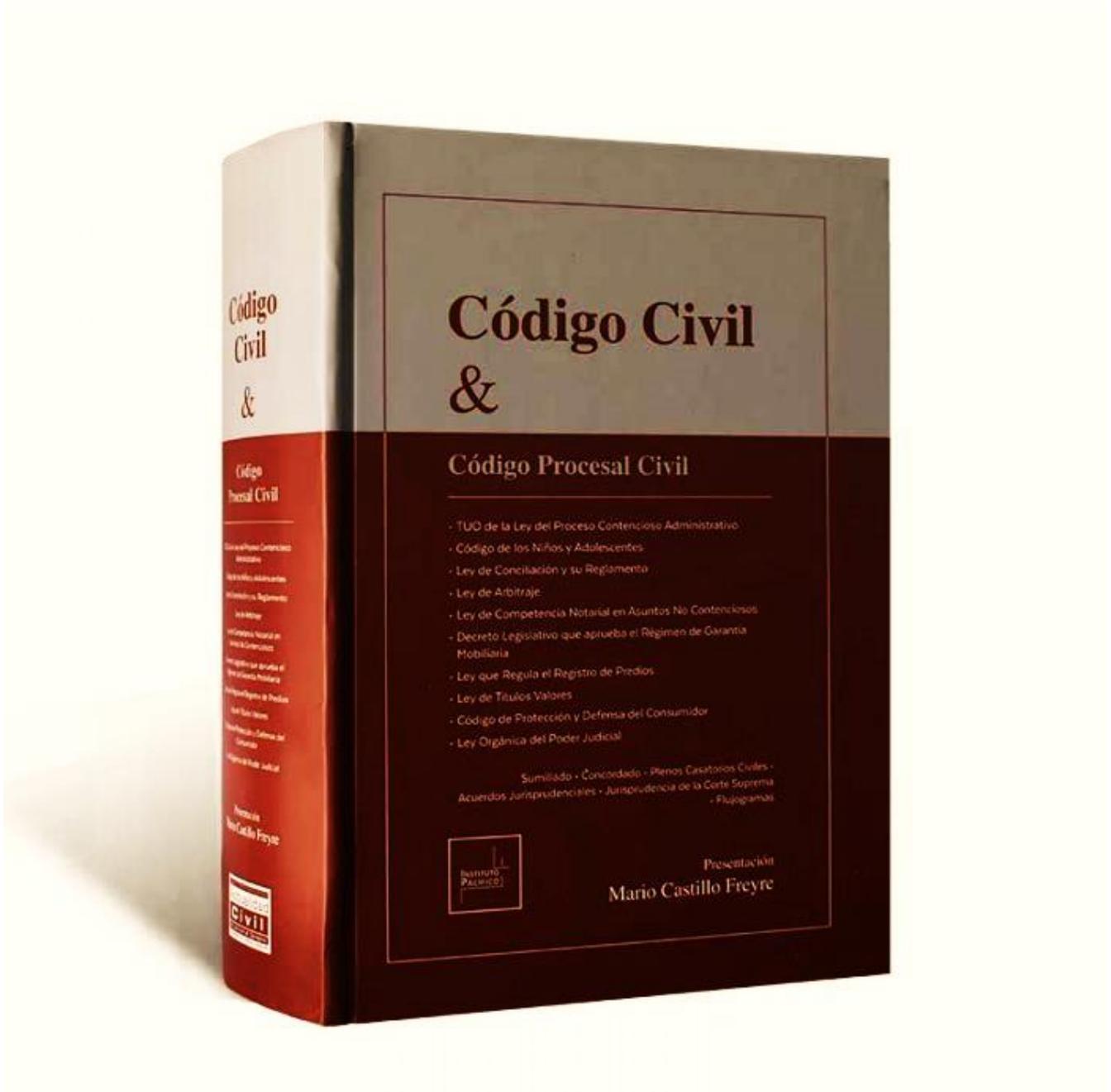


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FIRMA Y SELLO DE LA ENTREVISTADA



Anexo 05: Normas Utilizadas



CAPÍTULO TERCERO (Código Civil)

Clases de Posesión y sus Efectos

Posesión inmediata y mediata Artículo 905°.- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. CONCORDANCIAS: D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Art. 40°, núm. 5D.S. N° 011-2010-VIVIENDA, Art. 39°, núm. 2 y Art. 42° Núm. 1) del Reglamento

Posesión ilegítima de buena fe Artículo 906°.- La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

Duración de la buena fe Artículo 907°.- La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

Posesión de buena fe y los frutos Artículo 908°.- El poseedor de buena fe hace suyos los frutos.

Responsabilidad del poseedor de mala fe Artículo 909°.- El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento 339 DERECHOS REALES LIBRO v Decreto Legislativo N° 295 Código Civil del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.

Obligación del poseedor de mala fe a restituir frutos Artículo 910°.- El poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

Posesión precaria Artículo 911°.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

CAPÍTULO SÉPTIMO (Código Civil)

Conclusión del Arrendamiento

Fin de arrendamiento de duración determinada Artículo 1699°.- El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.

Continuación de arrendamiento de duración determinada Artículo 1700°.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

TÍTULO III (Código Procesal Civil)

PROCESO SUMARÍSIMO

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 546.- Procedencia.- Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

1. Alimentos;
2. Separación convencional y divorcio ulterior;
3. Interdicción;
4. Desalojo;
5. Interdictos;
6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;
7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal; y
8. Los demás que la ley señale.

Artículo 547.- Competencia.-

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en el inciso 2, del Artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 3, 5 y 6, son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1. Del Artículo 546 siempre que exista prueba indubitable del vínculo familiar y no estén acumuladas a otras pretensiones en la demanda.

En los demás casos, son competentes los Jueces de Familia. En el caso del inciso 4. Del Artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cinco unidades de referencia procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles.

Cuando la cuantía sea hasta cinco unidades de referencia procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados. En el caso del inciso 7. Del Artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez unidades de referencia procesal, es competente el Juez de Paz; cuando supere ese monto, el Juez de Paz Letrado.

(*) (*) Artículo vigente conforme a la modificación establecida por el Artículo 3 de la Ley Nº 27155, publicada el 11-07-99.

PODER EJECUTIVO

DECRETOS LEGISLATIVOS
**decreto legislativo
n° 1177**
**decreto legislativo que establece el
régimen de Promoción del arrendamiento
Para vivienda**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

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

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

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

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

b. Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda - FUAO.

c. Formulario Único de Arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda - FUAL.

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

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

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

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

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



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL
Chiclayo, 3 y 4 de noviembre de 2017

CONCLUSIONES PLENARIAS

Nº	TEMA	PREGUNTA	CONCLUSION PLENARIA
1	Proceso de Desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido	Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?	El Pleno acordó por MAYORÍA que *Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el



¿por vencimiento de contrato? ¿Ante juez de Paz...

¿Precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez de lo Civil? ¡Qué ha hecho el Pleno del Tribunal!



Curso tall
**REC
JUF**
Modali
Inicio: 7

Curso tall
**REC
JUF**
Modali
Inicio: 6