



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido
proceso**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Asto Nina, Keiko Pilar (ORCID: 0000-0002-5750-1979)

Trujillo Picoy, Andrea Milagros (ORCID: 0000-0003-4475-2098)

ASESORA:

Mgtr. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

Lima- Perú
2020

Dedicatoria

En primer lugar, darle gracias a nuestro Dios por habernos permitido llegar con buena salud hasta este punto de nuestras vidas. Asimismo, dedico este trabajo a mis padres y hermanos por el apoyo y cariño constante que me brindan, en especial a mi madre Felicita por su esfuerzo constante de poder cumplir su meta de darme una profesión y hacer de mi persona la mejor.

Se lo dedico a mi padre Fernando que me ilumina desde el cielo, a mi madre por sus consejos, su apoyo incondicional y su paciencia y a mi hermana por su total respaldo en cada paso que doy.

Agradecimiento

Queremos agradecer por el apoyo constante a nuestros profesores quienes nos instruyen en nuestra formación profesional con sus experiencias y conocimientos para ser unas excelentes futuras abogadas. Asimismo, a los doctores especialistas que nos apoyaron con su participación en nuestra investigación otorgándonos sus conocimientos y/o experiencias.

Finalmente, a nuestros padres por brindarnos una excelente educación y lo más importante inculcarnos valores que nos permita ser buenas personas y profesionales en esta sociedad.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA.....	16
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	16
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística.....	16
3.3. Escenario de estudio	17
3.4. Participantes.....	17
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	17
3.6. Procedimiento.....	18
3.7. Rigor científico.....	18
3.8. Método de análisis de información	19
3.9. Aspectos éticos	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	21
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES.....	33
REFERENCIAS.....	34
ANEXOS	39

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías y subcategorías</i>	16
-------------------------------------------------	----

Resumen

La investigación fue denominada como El desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso. El problema de la investigación fue ¿El desalojo notarial conlleva consecuencias a la vulneración al debido proceso? El objetivo de la investigación fue Detallar si el desalojo notarial conlleva consecuencias a la vulneración al debido proceso. Asimismo, la presente investigación se encuadra a un enfoque cualitativo de tipo básica, con diseño fenomenológico, puesto que busca el desarrollo de un estudio relacionado a un determinado fenómeno teniendo como referencia las experiencias recopiladas de los participantes con el fin de comprender el comportamiento del mismo. Se obtuvo como resultado que la etapa notarial no forma parte del proceso judicial, por ello, es importante mencionar que la verificación notarial no es suficiente para ordenar el desalojo del arrendatario. Concluyendo que la Ley N.º 30933 tiene un enfoque incorrecto, ya que no responde de manera eficaz las necesidades de las personas que forman parte de este conflicto, puesto que en busca de la reducción de plazo del proceso pues se incurre en la vulneración al derecho a la defensa y demás derechos fundamentales establecidas en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Finalmente, como recomendación es imprescindible mencionar que la Ley N.º 30933 debería ser modificada y sujetarse a la realidad de nuestra función jurisdiccional, con el fin de que no se observe deficiencias e incompatibilidades de las facultades otorgadas a las autoridades competentes dentro de la práctica.

Palabras Clave: Desalojo, Vulneración Procesal, Debido Proceso, Actuación Probatoria.

Abstract

The investigation was affected as the notary eviction against the violation of due process. The problem of the investigation was: Does the notary eviction have consequences for the violation of due process? The objective of the investigation was detailed if the eviction contracts notary public consequences for the violation of due process. Likewise, this research is framed within a basic qualitative approach, with a phenomenological design, since it seeks the development of a study related to a given phenomenon taking into account the reference of the experiences collected from the participants in order to understand the behavior of the same. It was obtained as a result that the notarial stage is not part of the judicial process, therefore, it is important that the notarial verification is specified, it is not enough to order the eviction of the tenant. Concluding that Law No. 30933 has an incorrect approach, since it does not respond effectively to the needs of the people who are part of this conflict, since it seeks to reduce the term of the process as vulnerability to the right is incurred. defense and other fundamental rights established in article 139 of the Political Constitution of Peru. Finally, as a recommendation, it is essential that Law No. 30933 should be modified and subject to the reality of our jurisdictional function, so that deficiencies and incompatibilities of the powers granted to the competent authorities within the practice are not observed.

Keywords: Eviction, Procedural Violation, Due Process, Evidentiary Action.

I. INTRODUCCIÓN

El primer capítulo tiene como finalidad el desarrollo del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso basándose en la contestación de la carta notarial, el arrendatario en ejercicio de su derecho a contradicción, generará una controversia, un choque de intereses, puesto que puede alegar variedades de situaciones que deben ser analizadas oportunamente por un magistrado especialista; toda vez que la Ley N.º 26662 impide a los notarios resolver controversia, puesto que no cumplen funciones jurisdiccionales. A raíz de este procedimiento, produce afectaciones a diversos derechos fundamentales, como a la defensa, legalidad de audiencia, exclusividad de la función jurisdiccional, valoración probatoria, contradicción, entre otros.

Respecto a la aproximación temática, Ley N.º 30933, Ley de procedimiento de desalojo con intervención notarial, modificando la ley del desalojo Express Ley N.º 30201, realizándose un contrato, con cláusulas de allanamiento a futuro con desalojo, una con cuenta de crédito y las firmas legalizadas notarialmente. Elevándose el contrato a escritura pública. Asimismo, ante el incumplimiento de pagar las rentas de 2 meses y medio; y por haber concluido el contrato, el arrendador puede presentar un escrito de requerimiento al Notario con pruebas adjuntadas, para demostrar que el arrendatario ha cumplido con las razones de este Desalojo Notarial, encontrándose todo lo actuado en actas notariales (Romero, 2019a, p. 12).

Asimismo, el fedatario notifica mediante una carta notarial al arrendatario para que ejercite su derecho a contradicción, en otras circunstancias, puede generar que el arrendatario se abstenga contestar por diversos motivos y el notario derive esas actas al Juzgado de Paz Letrado, para que dentro de un plazo razonable procedan a ordenar el lanzamiento correspondiente con el apoyo de las autoridades competentes. En este sentido, esta Ley puede causar la vulneración de ciertos derechos fundamentales, como los que se encuentran contemplado en el Artículo 139º inciso 1, 2, 3, de la constitución (Romero, 2019b, p. 13).

En el Perú, el problema que mayormente se conllevaba en un proceso de desalojo por ocupación precaria, era que la parte débil de esta relación jurídica era el

poseedor, eso quiere decir que el reclamante era la parte fuerte, por lo que de forma injusta el reclamante abusaba de su derecho para desalojar al poseedor, y este tristemente tendría que buscar otro hogar donde poder instalarse después de haber vivo por tantos años en el anterior, dicho esto lo importante es que el esfuerzo judicial le dé un enfoque diferente al problema del desalojo por ocupación precaria, dado que en muchas circunstancias el ocupador precario no era aquella personal débil por lo contrario sería aquel que aprovecha de su condición y de la protección especial que tenía ante este proceso (Del Risco, 2016, p. 133).

En Latinoamérica los derechos de los contratos, atravesaron un problema, el cual era la desigualdad de dichos derechos, motivo por el cual se pensaba que no era suficiente el plantear una idea central para que los derechos de los contratos sean uniformados, de manera que se buscaba la implementación de reformas legales para que se haga posible el cumplimiento de los contratos, y a su vez se puedan determinar soluciones para los conflictos en toda la región de Latinoamérica (Pizarro, 2018, p. 353).

In the midst of globalization, the various states of the world have increased their economy due to leasing, considered one of the most important items in state productivity; originated by the overpopulation, product of the migrations of people, social and economic, in the modality of people from native cities to the capital and foreign people. The world faces many conflicts, as well as distribution, but mainly power from an order, power and government focus through interests and values (Wharrem, 2016, p. 4).

En relación a la justificación teórica, este trabajo de investigación se realiza con el fin de tener en cuenta los resultados para agilizar los procesos de desalojo express, ya que se debe de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva en relación a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato (Espinal, 2019, p. 105).

Ninamancco (2019a) acota que, con la Ley N.º 30933, que aparte de la cláusula de allanamiento y firma legalizadas, debe de plasmarse la cláusula de desalojo y las renta deben percibirse en base a un estado de cuenta, asimismo la constitución del contrato con la presencia de ambos ante el Notario para que se constituya escritura

pública, y en base a eso se pueda crear una acta, de esta forma acto siguiente la notaria envíela carta notarial al arrendatario para que pueda responder, después de un corto plazo se le envía esas actas al Juzgado de Paz Letrado para que ellos puedan verificar las actas y ordenar el lanzamientos con las autoridades pertinentes (p. 2).

Como justificación práctica esta investigación se realiza porque es importante que existan otros mecanismos, que se dirijan a hacer más eficaz el proceso de desalojo a favor del arrendador, pero sin violar la esencia del derecho al debido proceso del arrendatario (Zegarra y Torres, 2019a, p. 64).

Radica que el contrato de arrendamiento se encuentra vinculada con el desalojo, dado que se produce en sacar provecho del proceso de desalojo, suministrada etapas que deben ser evaluadas para no transgredir ningún tipo de derecho por ambos sujetos procesales, producto de muchos vacíos que demandan que dicho cuerpo normativo, deba tener una elemental evaluación y lograr con eso un bienestar social (Franciskovic, 2019a, p. 12).

Como parte de la justificación metodológica La mayor parte de trabajos de investigación se hace con una finalidad, el de ser significativa para que su realización sea justificada. Asimismo, se debe explicar para qué es conveniente realizar la investigación y qué beneficios trae (Hernández et. al., 2019, p.51).

Se asume como parte de la investigación, que se encuentra bien realizados y lograrán responder a los variados problemas que se elaboran en vínculo con las categorías, y el análisis con el sistema legal, jurisprudencia y doctrina, de esta forma se alcanzará tener un proceso más justo en los temas de desalojo y una óptima solución en un problema social de mucha envergadura (Pretell, 2016, p. 100).

Sobre la base de la aproximación temática presentada se planteó el problema general y los problemas específicos de la investigación. El problema general de la investigación fue ¿El desalojo notarial contrae consecuencias a la vulneración al debido proceso? Los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes:

- ❖ PE1: ¿Para dar inicio al proceso de desalojo con intervención notarial es suficiente la participación del arrendador?
- ❖ PE2: ¿La etapa notarial del proceso de desalojo no permite que el arrendatario ejercite su derecho de contradicción?
- ❖ PE3: ¿El acta enviada al Juzgado de Paz Letrado para la orden del lanzamiento contraviene al artículo 139 de la Constitución?

El objetivo general fue Detallar si el desalojo notarial contrae consecuencias a la vulneración al debido proceso. Los objetivos específicos fueron los siguientes:

- ❖ OE1: Precisar si para dar inicio al proceso de desalojo con intervención notarial es suficiente la participación del arrendador.
- ❖ OE2: Desarrollar si la etapa notarial del proceso de desalojo no permite que el arrendatario ejercite su derecho de contradicción.
- ❖ OE3: Especificar si el acta enviada al Juzgado de Paz Letrado para la orden del lanzamiento contraviene al artículo 139 de la Constitución.

II. MARCO TEÓRICO

El segundo capítulo se desarrolla los alcances adquiridos a través de los antecedentes, los cuales accederán a tener criterios más amplios amparados a nivel nacional e internacional respecto al desalojo en concordancia con la vulneración del debido proceso, a su vez las teorías que argumentan puntos esenciales sobre las consecuencias de un contrato de arrendamiento propiamente sobre la libertad de contratar, los cuales posibilitarán los conocimientos para el presente estudio.

Referente a los trabajos previos, tenemos a los antecedentes nacionales como Cajusol (2018) obtuvo como finalidad analizar las normas que regulan los procesos de desalojo y la propuesta legislativa, teniendo como aspectos metodológicos, un diseño no experimental, de tipo básica, de método deductivo; concluyendo que, los procesos de desalojo contemplados en el código adjetivo y en especial en la Ley N.º 30201 Desalojo express, no responden un amparo a los derechos de los arrendadores, motivo a que en el proceso judicial tiende a dilatarse demasiado, a ser un proceso regular, debido a esto se está efectuando un proyecto que también desnaturaliza el proceso mismo, cediendo demasiada competencia al notario, como consecuencia afectando derechos del arrendatario.

Curi (2017) desarrolló como objetivo determinar la ineficacia de la Ley N.º 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, en el 2do Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017, cuyos aspectos metodológicos es de diseño no experimental, de tipo básica, de método deductivo, de enfoque cuantitativo; en síntesis, el proceso que se ampara en el artículo 594º del CPC y los supuestos de la Ley N.º 30201 no cumple con su propósito de reducir el plazo, sino que se amparan a diferentes principios para burlar la Ley y de esta forma cumplir con el tiempo establecido de un proceso común de desalojo.

Vásquez (2017) tuvo como objetivo establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano, teniendo como aspecto metodológico, un diseño no experimental de tipo básica, de método deductivo, de enfoque cualitativo; se concluyó que, no se ha determinado una relación directa

entre las normas que ven el tema de desalojo, ni tampoco la Ley N.º 30201 debido que estas evoluciones en vez de brindar más celeridad, simplemente dilatan más los procesos, perjudicando los intereses del arrendador, limitando la efectividad en los negocios de arrendamiento.

Lozano y Córdova (2017) alcanzó como objetivo general precisar los resultados jurídicos de la atribución de competencia al notario que declare la prescripción adquisitiva; como aspectos metodológicos es de alcance descriptiva, de tipo básica, de método deductivo, de diseño no experimental; en síntesis, que, la competencia que tienen los notarios es solo velar por temas no contenciosos, de lo contrario se estaría vulnerando el derecho constitucional a la función jurisdiccional, que se encuentran ejercidos por ciertos organismos, como el Poder Judicial, puesto que en ellos no existe bilateralidad, del mismo modo que de la contradicción, de esta manera se vulneraría el debido proceso del arrendatario.

De otro modo tenemos como antecedentes internacionales, López (2016) consiguió como fin identificar los factores de la competencia notarial para el desahucio, cuyos aspectos metodológicos es, de tipo básica, método deductivo, de enfoque cualitativo; en consecuencia, las desenfundadas atribuciones derivadas al notario por parte de los legisladores, en tema relacionado al desalojo, ocasiona la colisión de ciertos derechos, debido a que los notarios básicamente velan temas no contenciosos, y en esta circunstancia al verse abarataados los procesos de desalojo por factor tiempo, dentro de la notaria se produce un tema de controversia debido a la contestación del inquilino, de esta forma se produce un exceso al nivel de vulnerar derechos como la función jurisdiccional, de defensa y el debido proceso.

Flores (2013) alcanzó como finalidad señalar las causas de terminación del contrato de arrendamiento, en la vulneración de los derechos del inquilino, cuyo aspectos metodológicos es de tipo básica, de método deductivo, de alcance explicativo, de diseño no experimental; concluyendo que, la ley del inquilinato se encuentra direccionada básicamente para aquellos tipos de arrendamientos como casas, oficinas, locales etc., ubicados dentro del rubro urbano y formando cada uno una norma independiente, que parte de una raíz que es la constitución, pero que lastimosamente se vulnera ciertos derechos de orden fundamental.

Cevallos (2017) obtuvo como objetivo general establecer un documento de análisis crítico jurídico donde se determine como la facultad del desahucio en arrendamiento a través del Notario incide en el ejercicio efectivo de derechos de las partes; y proponer alternativas para solucionar este problema, cuyo aspectos metodológicos, es de enfoque cualitativo, de tipo básica, de método deductivo, de tipo básica, de diseño no experimental; concluyendo que, la jurisdicción notarial que incumbe al notario solo encierra a procesos que no son contenciosos basándose a cumplir con las formalidades y solemnidades que deriva la ley, y que la función jurisdiccional solo es ejercido por los organismos competentes.

En base a las teorías se debe citar la Constitución Política del Perú de 1993 en su artículo 62, señala que: “La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase [...]” (p. 13).

El contrato se celebra en el preciso instante que un sujeto sea una persona individual o jurídica, exponen su iniciativa otro que de igual modo sea natural o jurídica, cuyo propósito es de generar efectos de carácter jurídico que alcancen a alterar, suprimir o formar diversos vínculos con consecuencias patrimoniales, esto es por el motivo que aumentan la esfera de patrimonio del arrendador (Alpa, 2015, p. 94).

A contract that meets the requirements of the parties they celebrate, taking in terms of terms that one person of the other, in the way that the term of the contract is contracted with the terms of the contract that the parties have as a basis. to justice that accepts cities (Hryniak, Kot y Pleniuk, 2018, p. 3).

Además, Borda (2004) anuncia que la institución jurídica del contrato, se configura a través de la celebración de las voluntades de dos o más individuos que pone en manifestación sus propios intereses en un soporte físico o de forma verbal. Esta celebración jurídica se encuentra consignado alterar, suprimir o mutar una vinculación con carácter jurídica patrimonial, puesto a que prevalece el beneficio económico por una de los sujetos contractuales, en este caso catalogado como arrendador o sujeto activo (p. 105).

Por una parte, el estatus jurídico de los derechos reales que se encuentra reunidos en el esquema jurídico consolidado en valores, que clasifica y tienden a establecer las situaciones jurídicas que vinculan a los individuos con relación a los bienes que atienden a la riqueza material. Esta técnica se contribuye las cosas en exclusiva dentro de una comunidad ya sea de manera permanente es considerada como propiedad o si es temporal es llamado posesión; siempre y cuando cumpla con los cimientos de justicia. Cuando haya conflictos y poder recuperar la primera se necesita de un proceso plenario que sea idóneo a la propiedad como lo indica el art. 903 del Código Civil; ahora en la segunda se requiere solo un proceso de origen sumario que se encuentre vinculado a la posesión según el art. 921 del mismo cuerpo legal (Gonzales, 2013a, p. 18).

Referente al contrato de arrendamiento, Tarazona (2007) precisa que el contrato de arrendamiento cuando el arrendador se encuentra obligado a entregar un bien inmueble de forma temporal por una compensación económica que es entregado por un individuo denominado arrendatario quien según lo acordado puede disponer, disfrutar poseer y adquirir del bien inmueble. Celebrado esos acuerdos el arrendatario se encuentra sometido a abonar de la forma señalada contractual la merced conductiva establecida al arrendador (p. 78).

En efecto, el contrato de arrendamiento se encuentra contemplado en el código civil y que está sustentado en el total consentimiento de los sujetos contractuales que son el arrendador y el arrendatario, sin la necesidad que se ceda el bien materia contractual para que se perfeccione dicha obligación. Después de esto puede surgir ciertos efectos como que el arrendador al incumplimiento de lo acordado puede requerir la devolución de su propiedad, también como el que se debe de respetar el desarrollo del arrendatario con la propiedad arrendada (Ledesma, 2008, p. 157).

Para Castillo (2016) citado por Franciskovic (2019b) precisa que el arrendamiento viene a ser un contrato legal, social, de naturaleza mercantil y civil, siendo consensual como principal de un plazo determinado, determinable o indeterminado. A su vez este contrato obliga que el bien sea devuelto, además de ello el contrato de arrendamiento es bilateral en donde existen dos partes, una de ellas tiene que acceder temporalmente al otro que use el bien, mientras se comprometa a realizar

el pago respecto (p. 4).

De modo que, el arrendatario es aquel sujeto quien ostenta la posesión de forma temporal de un bien inmueble para emplearlo en sus hábitos diarios de forma activa, salvo retiro con fuerza o de forma irrumpiendo su tranquilidad, puede tener la obligación de denunciar y de requerir una remuneración. De este modo, es el individuo que empleará a su disposición cumpliendo lo señalado por el contrato respecto al bien, asimismo puede ser una persona jurídica o natural (Torres, 2006, p. 182).

En efecto, los derechos del arrendatario vienen a ser el usar el bien durante el plazo del contrato, al mismo tiempo que el arrendador no lo perturbe. Por otro lado, el arrendador tiene derecho a recibir la renta convenida y, al vencimiento del plazo del contrato, a tener la pronta devolución del bien arrendado (Bigio, s.f, p. 198).

El allanamiento es una manera de conclusiones del proceso encontrándose dentro de código procesal civil, pero el allanamiento anticipado es una figura jurídica que se encuentra en los artículos del Código Civil 594°, esto le otorga a las parte a colocar esta institución en una de las clausula contractuales con el fin de asumir toda responsabilidad ante un órgano jurisdiccional, siendo e esta manera que se le confiere al magistrado el poder de proceder con lanzamiento correspondiente en un corto plazo, siempre y cuando no se cumpla con la modalidad de vencimiento de contrato o cuando no haya pagados dos rentas y media (Chávez, 2016, p. 73).

Asimismo, el allanamiento, no se encuentra establecido como un acto procesal, tampoco como un acto de sometimiento o de aceptación de cargos por parte del arrendatario en algún futuro proceso que se origine y en la cual crea necesario actuar el arrendador (Polanco, 2016, p. 167).

En relación a la cláusula de allanamiento a futuro, Limo (2017) menciona que a pesar que el derecho de la propiedad de los arrendadores se encuentra limitado por los inquilinos morosos, los generalmente propietarios merecen una justicia célere. Sin embargo, los derechos de los arrendatarios como del debido proceso y de defensa no pueden ser limitados por dicha cláusula (p. 285).

La interpretación jurisprudencial del código procesal civil indica que el demandante

del proceso de desalojo puede ser el propietario que cuente con o sin posesión, el administrador, el arrendador o cualquier persona que tenga derecho al predio. Mientras que, la parte demandada de dicho proceso puede ser el arrendatario o alguna persona que posea temporalmente el bien (Gonzales, 2016a, p. 7).

El desalojo es un acto de carácter posesorio que se hace segura jurídicamente del poseedor mediato que reclama la devolución de la propiedad frente a un poseedor inmediato lo indica en el art. 586 Código Procesal Civil. Se basa de una herramienta de una vía procedimental sumaria de defensa sustentada en la disminución del conflicto como conocimiento limitado al derecho posesorio, y en la reducción del procedimiento, es decir a priorizar diligencias. Pero el aspecto judicial del ocupante precario determina que ciertos actos de posesión serian también consideradas propietarias que transgrede los artículos 921 y 923 C.C. (Gonzales, 2013b, p. 19).

Además, el desalojo es una pretensión que forma después de admitida, se convierte en un proceso, cuya intención es el de requerir la desocupación del bien inmueble materia de Litis en pro del arrendador siendo este generalmente el propietario, para que pueda nuevamente emplear con el uso y disfrute. Este proceso se desarrolla en la vía sumarísima, en la cual ambas partes en igual de condiciones puedan defender su pretensión, con las comodidades y garantías procesales, para de este modo pueda existir un debido proceso (Távora, 2008, p. 207).

La ley indica que en el contrato de arrendamiento se tiene que fijar el tipo y número de moneda como contraprestación del uso del bien inmueble, de acuerdo al contrato tiene que contemplarse ciertas cláusulas como son las de allanamiento a futuro y del sometimiento expreso, de modo que el notario haga la constatación pertinente por el vencimiento de la duración del contrato o por la omisión del pago a la renta, el juez de paz letrado ordenará que se ejecute el desalojo (Zegarra y Torres, 2019b, p. 59).

Ante todo, se debe tener en cuenta la competencia, Gonzales (2016b) manifiesta que en los casos en que la merced conductiva mensual del arrendamiento no sobrepase las cincuenta unidades de referencia procesal, el juez de paz letrado es aquel competente (p. 10).

Además, en los asuntos de jurisdicción voluntaria la intervención notarial es considerada como la función notarial, por lo que este tiene relación con la fe pública, mediante la integridad, las notas de exactitud, es materializada por el instrumento público notarial (Milán, Ordellin y Vega, 2015, p. 423).

Mientras que, Vásquez (2012) indica que el proceso de desalojo su propósito radica en recobrar el uso y disfrute de un bien inmueble se normalmente estará en posesión de un sujeto que no tiene ningún título, su título ya venció o porque el atraso de sus deudas. Por ello el arrendador, en este caso propietario del bien inmueble, puede reclamar directamente o judicialmente la devolución de dicho inmueble. Este camino procesal no parte únicamente por el sentido de la relación jurídica, sino cuando el arrendador exige al arrendatario que se le restituya el bien (p. 153).

Castro (2013) citado por Muñante (2017) menciona que el proceso de desalojo, tiene como fin la realización del derecho objetivo, pues responde a los derechos sustanciales, adoptando decisiones que lleven al proceso que sea un instrumento eficaz, siendo posible y que no sea lento. Pues este proceso tiene como finalidad principal el desalojar al arrendatario del inmueble y este se ponga a disposición del arrendador, es decir del propietario (p. 101).

Asimismo, en el supuesto caso que el arrendatario imponga su oposición sin importar cuales fueran sus fundamentos y motivos, o que no se haya cumplido con ciertos requisitos, esto no sería relevante, para la calificación notarial, puesto que, solo se verificará que la solicitud y las pruebas presentadas por el arrendador cumplan con las modalidades del desalojo notarial protocolizando el acta en los Registros no contenciosos, remitiendo dichos actuados al juzgado de paz letrado para que ordene únicamente el respectivo lanzamiento (Ninamancco, 2019b, p. 3).

Si el arrendatario formula una contestación a la carta notarial, ante una forma segura, el notario que carece la función jurisdiccional, sola verificaría las causales de desalojo y no tomaría en consideración los fundamentos del arrendatario, de esta forma se estaría transgrediendo derecho constitucionales como el debido proceso, contemplado en el artículo 139° de la carta magna y sus incisos 1, 2, 3, menos de valorar pruebas, sino los organismos con función jurisdiccional como el

militar, judicial; debido a que no existe la jurisdicción en esa materia y lo establece la Ley N.º 26662, que señala que el Notario solo ve asuntos no contenciosos (Romero, 2019b, p. 56).

No obstante, Vega (2019) menciona que este procedimiento notarial, es un régimen diferente al de los contratos de arrendamientos debido a que el desahucio se requiere a través del cumplimiento del Código procesal civil, así como aquellos que están bajo el modo de la Ley N.º 30201, que sigue en vigencia pero con la evolución de la ley automáticamente quedará derogada, y solo se emplearan a aquellas que cumplen con las formalidades establecidas, es considerada que se acote el plazo directo al magistrado de juzgado pertinente para que un una sola diligencia, pueda ordenar el lanzamiento y tratar la resistencia como causal de desalojo (p. 5).

La decisión del notario en tema del desalojo, no es una resolución final, en otras palabras, no viene a ser una sentencia, imputando de ser abusiva hasta de inconstitucional. Vale decir que el fallo dictado por el notario, no es una ordenanza jurisdiccional, y que por ese tipo de coincide con lo establecido en la constitución, siendo un título ejecutivo que se emplea automáticamente sin detrimento de que el precario pueda tomar acción. Eso quiere decir si aun cuando haya reclamo es el debería parar con el desahucio (Mejorada, 2019, p. 4).

El fedatario al recoger el escrito por parte del arrendador y al notificar la carta notarial, tiene cinco días para contestar que está al día en sus pagos o que el contrato no se ha resultado por completo. En cierta circunstancia el arrendatario puede contestar de diferentes formas, alegando que, si existió el acuerdo de renovación o el pago por otro mecanismo, en la existencia de esta oposición el notario no puede emitir esa acta al juzgado de Paz Letrado (Romero, 2019c, p. 5).

Rodríguez (2017) plantea que según la Ley N.º 30201, Ley de desalojo express, es una clase de proceso especial que su constitución se sujetó a motivos de resolución de conflictos en materia de propiedad, en relación a los ocupantes que han incumplido los acuerdos contractuales; uno de esas novedades es que no se requiere las cartas para iniciar el proceso, y pueden desarrollarse si se han considerado dentro de las cláusulas el de allanamiento futuro y si las firmas de ambos sujetos hayan sido legalizadas notarialmente (p. 54).

Con el Desalojo antes mencionado se ha alterado para bien algunos artículos, como es el caso del código procesal civil, en la cual obligan la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento y las firmas legalizada, pueda de este modo el arrendador invocar su derecho de acción requiriendo su propiedad ante el juez para que en un plazo de quince días céleres pueda autorizar y ordenar el lanzamiento, siempre y cuando valore las prueba y analice el contrato vencido o las deudas de dos rentas y medias (Gonzales, 2016c, p. 10).

Con la Ley N.º 30933, que entró en vigencia, y que modifica la Ley N.º 30201, en cuestión a que aparte de la cláusula de allanamiento y firma legalizadas, debe de plasmarse la cláusula de desalojo y las renta deben percibirse en base a un estado de cuenta, asimismo la constitución del contrato con la presencia de ambos ante el Notario para que se constituya escritura pública, y en base a eso se pueda crear una acta, de esta forma acto siguiente la notaria envía la carta notarial al arrendatario para que pueda responder, después de un corto plazo se le envía esas actas al juzgado de Paz letrado para que ellos puedan verificar las actas y ordenar el lanzamientos con las autoridades pertinentes (Ninamanco, 2019c, p. 2).

Tal como lo establece el Código adjetivo en su III de su título preliminar, que indica que el magistrado es el encargado de comprender que el propósito dentro del proceso es solucionar todo tipo de conflictos o erradicar cada incertidumbre jurídica; siempre con preeminencia jurídica, alcanzando siempre la paz social en cumplimiento de los derechos sustantivos. Asimismo, en el artículo I señala que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional y al debido proceso que contiene muchos derechos a su potestad (Guerra, 2018, p. 2).

El derecho de contradicción es mencionado en la etapa notarial por lo que Monroy (s.f) señala que este derecho es semejante al derecho de acción, dado que ambas contienen características iguales. Sin embargo, para que este derecho sea empleado por una persona, es necesario que primero un sujeto en ejercicio de su derecho haya interpuesto una demanda en su contra, de lo contrario el derecho a la contradicción no podrá ejercerse de una forma libre y automática (p. 120).

Todo tipo de conflicto de intereses, se debe de resolver bajo el amparo de una audiencia en derecho, esto acarrea que el magistrado tiene la función jurisdiccional

de escuchar a las partes del proceso, en ceder a cada uno de las partes los momentos de acceder y defender una perspectiva de todas las declaraciones que contradiga a la otra. De invocar según su posición de defensa referente al conflicto y de exponer el razonamiento jurídico que se debe de emplear para su propio beneficio. Esta característica se desempeña en un proceso de iguales condiciones con la colaboración de algunos sujetos interesados en el asunto, y a través de un tercero imparcial, imparcial e independiente que con su lógica jurídica pueda resolver este tipo de conflictos en un tiempo razonable, erradicando la autotutela (Ortega, 2014, p. 22).

De tal forma, Prieto (2003) considera que el proceso es aquel cumulo de acciones ordenadas que se emplean por o ante las autoridades competentes de las instituciones con función jurisdiccional, para alcanzar en base a la actuación de la ley en algún caso en particular, la manifestación, defensa, la opresión de derechos que conviene a las personas, en miras de su incertidumbre o de su juicio o de su carencia de satisfacción o para la indagación, prevenir y controlar los conflictos jurídicos (p. 813).

El debido proceso es aquel derecho de carácter fundamental que poseen todos los individuos sean naturales o jurídicos, a poder protagonizar en los procesos que son conducidos por establecidos parámetros y cuyo propósito se basará a respetar los lineamientos contemplados en las normas jurídicas. De este modo ampara aquellos procesos pluralistas y con una amplia gama de participación, en los que se actué con equidad y un debate que ayudé a ejecutar la defensa de todos los involucrados. Estos procesos deberán ser ejercicios por terceros supra nociones exclusivos, imparciales, imparciales e independiente (Agudelo, 2016a, p. 92).

En relación al debido proceso se puede precisar que la exclusividad de la jurisdicción, en el derecho civil puede ser analizado por magistrados con función jurisdiccional, siendo inherente e irrefragable, por lo que se le va a impedir alguna entidad excepcional que pueda poseer dicha función, sujetándose a dos punto de vista, el primero se basa en el poder del Estado para la creación de órganos con carácter jurisdiccional en comprensión a las acciones procesales, el otro punto es en relación al derecho que poseen los justiciables para que puedan ejercer sus

derechos de acción y contradicción en relación a la administración de justicia encontrándose protegido constitucionalmente (Agudelo, 2016b, p. 93).

Una manera de proteger los derechos de las personas es la tutela jurisdiccional, este derecho es respaldado por un tercero, de modo que esta exigencia es sustancial y no formal. Estas exigencias son dadas al inicio del proceso, de forma que se garantizará el igual y libre acceso a él. Además, el derecho a la tutela jurisdiccional es dada hasta la satisfacción del mismo (Priori, 2019, p. 70-80).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La investigación de tipo básica tiene como finalidad de adquirir y recopilar información con el solo propósito de construir y profundizar la base de conocimientos científicos que ya se tiene preestablecida. Asimismo, esta se desarrolla en base a las teorías científicas para obtener una investigación basado en la realidad (Carrasco, 2005a, p. 43).

Hernández et al. (2014a) infirieron que el tipo de investigación es básica puesto que su objetivo es formular nuevas teorías, modificar o incrementar nuevo conocimiento científico, además está busca el conocimiento puro a través de la recolección de datos (p. 470).

Este tipo de investigación es fenomenológico, puesto que es un método interpretativo y además se basa en el estudio de las experiencias de vida, referente a un suceso, de cada participante con la finalidad de poder percibir el comportamiento de cada individuo (Valderrama, 2016, p. 298).

Hernández et al. (2014b) mencionaron que el diseño fenomenológico se enfoca en identificar y recopilar la esencia de las experiencias compartidas por las personas, con el objetivo de examinar, describir, y comprender dichas experiencias para que finalmente se lleve a cabo un estudio y poder hallar las semejanzas (p. 493).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

Tabla 1.

Categorías y subcategorías.

Nº	Categoría	Subcategoría	Criterio 2	Criterio 3
1	Función notarial	Calificación de la solicitud	Revisión de las formalidades	Valoración de las pruebas
		Constatación de las causales	Vencimiento de contrato	Falta de pago
2	Función jurisdiccional	Debido proceso	Juez imparcial	A la defensa
		Tutela jurisdiccional	Acceso a la justicia	Medidas cautelares

3.3. Escenario de estudio

El escenario es el lugar en el que el estudio de investigación se va a desarrollar teniendo en cuenta las características de los participantes y los recursos disponibles, con la finalidad de que dicho trabajo de investigación determine la capacidad racional de cada entrevistado (Hernández et al., 2014c, p. 368).

Galeano (2008), señala que el escenario de estudios básicamente se ubica en sitios de producción y circulación de diferentes discursos, pues se basa en seleccionar el lugar y la oportunidad, traducido en estar en el momento justo en el lugar preciso para desarrollar los instrumentos seleccionados (p. 35).

Asimismo, este trabajo de investigación tendrá como escenario de estudio la Notaria Gonzales Loli y por último abogados con la especialidad en la rama de Derecho Civil, con el único objetivo de recaudar información que aporten de manera integra a esta investigación.

3.4. Participantes

Hernández et al. (2014d) mencionan que la opinión brindada por un experto en referencia al estudio es imprescindible puesto que va a aportar respuestas en el transcurso del desarrollo del trabajo de investigación (p. 387).

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En este trabajo de investigación respecto a la técnica de recolección de datos se usará la muestra no probabilística, el cual infiere que no todos los elementos seleccionados para el desarrollo del estudio serán participes de la muestra ya que esta investigación se basa en el tipo de experiencias que los participantes puedan brindar para una debida recolección de datos y asimismo un eficiente análisis del estudio (Carrasco, 2005b, p. 243).

Hernández et al. (2014e) acotaron que la entrevista en el enfoque cualitativo es un mecanismo más eficaz ya que permite interactuar de manera amplia con los participantes expertos logrando edificar un excelente estudio de investigación. Asimismo, existen tres tipos de entrevistas como las estructuradas, semiestructuras y las abiertas, teniendo como resultado para este trabajo de investigación las

entrevistas estructuradas ya que permite al entrevistador desarrollar su labor conforme a lo establecido por la guía ya debidamente analizada, examinada y elaborada para la entrevista (p. 403).

3.6. Procedimiento

Hernández et al. (2014f) precisaron que la recopilación de información que ocasionan comparablemente con el análisis, este examen no es análogo debido a que cada estudio científico es personalizado, el examen de información de origen cualitativo, no cuenta con ningún tipo de estructura debido a que el investigador va descubriendo con el transcurso de tiempo, las informaciones recaudadas son diversos, pero en este caso solo se aplicará locuciones verbales producto de los diálogos proveniente de las entrevistas (p. 214).

Asimismo, este trabajo de investigación se desarrolló en base al contexto de determinadas normas jurídicas que en su mayoría contraen vacíos legales dejando una gran incertidumbre en cualquiera de las partes que participen de un proceso jurídico. A través de los cuales se plantió la problemática y los objetivos de la investigación tomando como referencias a posiciones nacionales e internacionales para el desarrollo del presente estudio, no obstante, como instrumento de recolección de datos se procedió a emplear la entrevista el cual ayudará a obtener un estudio y análisis eficaz sobre dicha problemática.

3.7. Rigor científico

Hernández et al. (2014g) comentaron que para que el estudio cualitativo sea un trabajo de calidad pues se ha implementado ciertos criterios paralelos a la de confiabilidad, validez y objetividad, pero debido a ciertas oposiciones de algunos autores sea optado por reemplazar dichos nombres por el término rigor (p. 453).

Dependencia

Denominada también confiabilidad cualitativa, tiene como objetivo la consistencia lógica de los resultados por ello es necesario guardar los datos de la investigación tales como las entrevistas, observaciones y otros. asimismo, este criterio presenta ciertas amenazas si forzamos o hacemos una mala interpretación de los datos para tener una respuesta positiva, por ello es importante evitar ciertos puntos que

puedan perjudicar nuestro estudio puesto que la dependencia se demuestra cuando usamos de manera correcta nuestros datos recopilados (Hernández et al., 2014h, p. 453).

Credibilidad

Este tipo de rigor científico es conocido también como máxima validez, el cual tiene como propósito demostrar la relación entre las vivencias o experiencias de los participantes y el planteamiento de problema del estudio teniendo en cuenta la capacidad del investigador para transmitir los datos recopilados (Hernández et al., 2014i, p. 455).

Transferencia

Este criterio tiene como finalidad de aportar más referencias sobre un determinado estudio para futuras investigaciones que puedan darse en base al problema analizado. Asimismo, es fundamental recalcar que la investigación cualitativa no tiene como fin obtener resultados sino el de ser usadas como referencias (Hernández et al., 2014j, p. 458).

Confirmación

En relación a la credibilidad, pues en este criterio se demuestra que aquellos patrones por parte del investigador que hubieran podido deformar los datos recopilados a través de los participantes pues finalmente se han minimizado, implicando rastrear los datos y usar la lógica para una debida interpretación (Hernández et al., 2014k, p. 459).

3.8. Método de análisis de información

Hernández et al. (2014l) señalaron que respecto al enfoque cualitativo se requiere de una transcurrida recopilación de información y de un análisis eficaz puesto que en su mayoría la información o datos que se puedan recolectar pues no son estructuradas, sino que el investigador tendrá que adecuarlas al estudio de investigación. Por ello, este enfoque adquiere de una riqueza intelectual y de una amplia información como de diversas bases y modalidades de recopilar (p. 418).

3.9. Aspectos éticos

Vale decir que esta investigación cumple con una alta estimación de autenticidad, obedeciendo con todos los protocolos metodológicos dispuesto por la universidad, de esta forma con el empleo de repositorios (nacionales e internacionales), conjunto de referencia bibliográficas, la interpretación de la doctrina y otros materiales que han sido aprovechados como instrumentos para las diversas consultas antes cualquier tipo de vacíos, pero siempre asociándose con la idea y las teorías de nuestra investigación.

A su vez las bases teóricas e ideológicas analizadas en esta investigación se encuentran sustentadas a los pensamientos e ideas del investigador, en las respuestas de nuestra población que serán a quienes acudiremos para la obtención de un lineamiento de nuestra postura y bajo el cumplimiento de las leyes, que defienden el derecho a la propiedad intelectual y de autor, contemplada en el Decreto Legislativo N.º 822.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

PREGUNTA 1				
¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?				
	E-JLGL	E-JLSC	E-CEPJ	E-IGA
Respuestas	Creo que, como parte de un proceso judicial, la intervención notarial sería inaudita que se le esté dando solo 5 días por lo que no habría derecho a contradicción.	Considero que no, ya que la calificación de la solicitud ni la valoración de las pruebas sean parcializadas, toda vez que el notario ejerce sus funciones en pleno ejercicio de sus competencias, siendo imparcialidad.	No son parcializadas, puesto que, los contratos de arrendamiento han contado previamente con la aceptación de las partes.	No son parcializadas, porque la función notarial se encuentra delimitada por las normas y a llevar a cabo procedimientos no contenciosos.
Coincidencias	Concuerda con el entrevistado CEPJ, puesto que las partes se sometieron a la cláusula del contrato de arrendamiento.	El presente coincide con el entrevistado CEPJ, puesto que en la etapa notarial no existe parcialización.	Coincide con el entrevistado IGA, dado que al cumplir su función notarial actúa de manera imparcial.	El presente concuerda con el entrevistado JLSC, ya que no hay parcialidad en esta etapa.
Desacuerdos	El presente no coincide con el entrevistado IGA, a considerar que la etapa notarial forma parte del proceso judicial.	El presente desacuerda con el entrevistado JLGL, de modo que el notario ejerce sus funciones en pleno ejercicio de sus competencias.	El presente discrepa con el entrevistado JLGL, ya que las partes aceptaron a suscribirse a dicho contrato.	El presente desacuerda con el entrevistado JLGL, porque no es un litigio donde las partes puedan argumentar.
Conclusión	Desde el enfoque del proceso judicial, sería insólito el plazo establecido.	El notario ejerce sus funciones en el pleno ejercicio de sus poderes, desarrollando su trabajo de manera imparcial.	Los contratos de arrendamiento, ya han sido aceptadas anteriormente.	La función notarial está limitada por las reglas, de acuerdo a su competencia.

PREGUNTA 2				
¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?				
	E-JLGL	E-JLSC	E-CEPJ	E-IGA
Respuestas	Considero que no, de manera que no hay una verificación notarial, porque el notario no se constituye, es una certificación de un hecho notorio. El notario solo notifica.	No, porque la verificación notarial no es suficiente para desalojar a una persona, puesto que la verificación es un paso importante, pero ello está dentro de un procedimiento que tiene etapas.	En este caso sí, la Ley N.º 30933 es una norma de carácter especial, tal como lo señala la misma, que está dada para acreditar las dos causales, que son objetivas.	Está regulada en la norma dicha verificación es suficiente. El procedimiento notarial es caracterizado por el acuerdo unánime de los interesados.
Coincidencias	El presente concuerda con el entrevistado JLSC, de modo que el juez también puede verificar los requisitos de la solicitud.	El presente coincide con el entrevistado JLGL, toda vez que para desalojar a un arrendatario no basta la verificación.	El presente concuerda con el entrevistado IGA, puesto que la norma indica ser suficiente dicha verificación.	Concuerda con el entrevistado CEPJ, puesto que la verificación señala por ley es idónea para el desalojo.
Desacuerdos	Desacuerda con el entrevistado IGA al mencionar que para desalojar a un arrendatario es idónea la verificación notarial.	No está de acuerdo con el entrevistado CEPJ al precisar que la sola verificación es suficiente.	Desacuerda con el entrevistado JLSC considera que con la verificación notarial no se puede desalojar a una persona.	No está de acuerdo con el entrevistado JLGL, porque el notario certifica un hecho notario.
Conclusión	Se debe respetar la Constitución y las leyes deben respetar a los ciudadanos.	La constitución debe ser respetado, por ello las leyes deben respetar a los ciudadanos.	La falta de pago y el vencimiento de plazo son las dos causales señaladas por la ley.	Para efectos de verificar requisitos y tramitar el procedimiento, se requiere reformular la función notarial.

PREGUNTA 3

¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

	E-JLGL	E-JLSC	E-CEPJ	E-IGA
Respuestas	El juez es quien realiza una evaluación de legalidad y siendo excepcionalmente rechazada ya que a diferencia de un notario este puede hacer un respectivo control de la interpretación de la legalidad propiamente de la Ley N.º 30933.	El derecho al debido proceso no es afectado, puesto que tiene cinco días hábiles para acreditar que no se encuentra en las causales de lanzamiento, y por ello puede oponerse a la solicitud.	Opino que no se afecta al debido proceso, porque la participación del notario es la de constatar el cumplimiento de dos causales objetivas y corresponde al juez el de emitir la orden de desalojo, de así considerarlo.	La actuación notarial otorga el mérito ejecutivo para el desalojo, por lo tanto, no se trata de un proceso cognitivo donde las partes pueden dar sus argumentos al juez y este decide a favor de uno de ellos.
Coincidencias	Concuerda con el entrevistado IGA, indicando que se tendría que regular la norma, empezando por el decreto del notariado.	El presente concuerda con el entrevistado CEPJ menciona que el derecho al debido proceso no se encuentra afectado.	El presente concuerda con el entrevistado JLSC dado que, al darle cinco días al arrendatario, no se violaría el derecho al debido proceso.	Coincide con el entrevistado JLGL, señalando que sería mejor una reforma legislativa
Desacuerdos	Desacuerda con el entrevistado JLSC, pues este menciona que según la Ley N.º 30933, el juez emite el desalojo.	Está en desacuerdo con el entrevistado IGA, porque este precisa que no es un proceso donde las partes puedan dar sus argumentos.	Discrepa con el entrevistado JLGL, pues este menciona que el juez puede hacer un control de la interpretación de la legalidad de la Ley N.º 30933.	Está en desacuerdo con el entrevistado JLSC, dado que este indica que los derechos pueden ser restringidos.
Conclusión	La calificación es disposición del juez, para tener una resolución motivada.	El derecho fundamental al debido proceso puede ser limitada en clave constitucional.	El notario participa en constatar que se cumpla con alguno de las dos causales.	El notario no puede evaluar situaciones externas de falta de pago.

PREGUNTA 4

¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?

	E-JLGL	E-LSC	E-CEPJ	E-IGA
Respuestas	Desde mi punto de vista, si considero que al ejecutar el juez de paz letrado el lanzamiento, el derecho de defensa excepcionalmente podría ser burlado.	Si se produce el lanzamiento, el arrendatario, sigue teniendo la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, mediante el mecanismo de la apelación.	No se vulnera, porque ha existido sometimiento expreso de las partes a este procedimiento especial, al momento de suscribirse al contrato de arrendamiento.	Dentro del procedimiento de desalojo con intervención notarial, no se vulnera el derecho de defensa porque las partes se sometieron a dicha normativa con todo lo que ella conlleva.
Coincidencias	Concuerda con el entrevistado JLSC, de modo que el lanzamiento es ejecutado después de haber recibido el acta.	Coincide con el entrevistado IGA, de manera que al darse el lanzamiento las partes se sometían a la normativa.	El presente concuerda con el entrevistado JLSC, ya que el arrendatario aún puede ejercer su derecho de defensa.	El presente concuerda con los entrevistados CEPJ, de forma que ambas partes ya conocían de la normativa.
Desacuerdos	El presente desacuerda con los entrevistados JLSC, porque se señala que el lanzamiento no afecta el derecho del arrendatario.	Desacuerda con el entrevistado JLGL, toda vez que este menciona que se burlaría el derecho de defensa al ejecutar el lanzamiento.	El presente no está de acuerdo con el entrevistado JLGL, puesto que este menciona que se burlaría el derecho de defensa del arrendatario.	Discrepa con el entrevistado JLGL, de manera que este menciona que al ejecutar el lanzamiento se violaría el derecho a la defensa.
Conclusión	Si se vulnera el derecho a la defensa, este puede ser mejorado con una calificación explícita.	El arrendatario tiene la posibilidad de apelar, si se produce el lanzamiento.	Se tiene el derecho a la oposición, a pesar de estar sometido al contrato de arrendamiento.	Si existiera una causal de nulidad de contrato, no es competencia del notario evaluarlo.

El estudio de investigación busca la vulneración del derecho al debido proceso en un proceso de desalojo con intervención notarial, se ha llegado a discutir respecto si la etapa notarial se encuentra dentro del proceso judicial, de modo que los derechos del arrendatario serian violados al no permitirle ejercerlos durante lo largo de este proceso.

Durante el desarrollo de este estudio de investigación, se consideró como antecedentes diversas tesis entre los cuales tenemos a Cajusol (2018) esta investigación proporciona una relevante información sobre el análisis de las normas encargadas de regular los procesos de desalojo y acerca de la novedosa propuesta legislativa. Asimismo, este trabajo demuestra que los procesos de desalojo que se encuentran contemplados en el código adjetivo, así como la Ley N.º 30201 conocida como el Desalojo Express, no garantizan un amparo a los derechos de los arrendadores, por el cual los procesos judiciales tienden a dilatarse, debido a ello se viene efectuado un proyecto de ley que también desnaturaliza el proceso mismo, cediendo demasiada competencia al notario, teniendo como consecuencia la afectación de los derechos del arrendatario.

En cuanto al marco teórico, el autor Ninamancco señaló que en el supuesto caso que el arrendatario imponga su oposición sin importar cuales fueran sus fundamentos y motivos, o que no se haya cumplido con ciertos requisitos, esto no sería relevante, para la calificación notarial, puesto que, solo se verificará que la solicitud y las pruebas presentadas por el arrendador cumplan con las modalidades del desalojo notarial protocolizando el acta en los Registros no contenciosos, remitiendo dichos actuados al juzgado de paz letrado para que ordene únicamente el respectivo lanzamiento.

Los datos recogidos dan muestra de que los entrevistados en relación a la primera interrogante planteada ¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?

Nuestros entrevistados JLGL y JLSC concuerdan en que las partes se sometieron de manera voluntaria a las cláusulas del contrato de arrendamiento. Así también, el entrevistado IGA y CEPJ coinciden en el sentido de que en la etapa notarial no hay parcialidad.

Sin embargo, los entrevistados IGA, CEPJ y JLSC discrepan con JLGL en el sentido de que la etapa notarial se encuentre relacionada con etapa judicial. Por otro lado, el entrevistado JLGL se encuentra en desacuerdo con IGA ya que este no considera que la etapa notarial sea parte del proceso judicial.

Nos encontramos en desacuerdo con Cajusol, de modo que él indica que, el análisis de las normativas a cargo de regular los procesos de desalojo muestra que los derechos de los arrendadores, pero los derechos que realmente se encuentran afectados son de los arrendatarios, por no tener las mismas posibilidades que los arrendadores, pero en total acuerdo al mencionar que el proceso de desalojo se desnaturaliza obteniendo como resultado que se perjudicarían los derechos de los arrendatarios. Asimismo, concordamos lo señalado por Ninamancco, puesto que a pesar que el arrendatario imponga su oposición, este no será tomado en cuenta, tal es la razón que el notario solo califica determinadas pruebas, enfatizando las presentadas por el arrendador. Por otro lado, respecto a las entrevistas realizadas, coincidimos con los entrevistados Notario Gonzales y Dr. Silvestre, ya que ambas partes aceptaron las cláusulas estipuladas en el contrato de arrendamiento, al mismo tiempo concordamos con el Dr. Gonzales al discrepar el con Dr. Gálvez de manera que consideramos que la etapa notarial no forma parte del proceso judicial.

En este caso, en relación al segundo propósito, donde se puede encontrar las causales que se tienen que configurar para el amparo del desalojo según como los señala la Ley N.º 30933, dado que, al ser recibido la solicitud de desalojo por el notario, este realiza la constatación de los requisitos que deben ser correctamente presentados, para luego continuar con la notificación.

Al desarrollar la presente tesis, se tuvo como antecedentes diversas tesis, entre ellas tenemos a Flores (2013) este estudio nos brinda información para señalar las causas de terminación del contrato de arrendamiento, en la vulneración de los derechos del inquilino. Motivo por el cual, esta tesis nos presenta la ley de alquiler esta básicamente dirigida a los tipos de contratos de alquiler como casas, oficinas, locales, entre otros, ubicados dentro del rubro urbano y formando cada uno una norma independiente, que parte de una raíz que es la constitución, pero desafortunadamente viola ciertos derechos fundamentales.

También tenemos como antecedente a Vásquez (2017) esta investigación nos ofrece información necesaria para establecer si existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. De manera que esta tesis afirma que no se ha establecido una relación directa entre las normas que abordan el proceso de desalojo, ni la Ley N.º 30201 porque estos desarrollos, en lugar de proporcionar más velocidad, simplemente retrasan el proceso, perjudicando los intereses del arrendador, lo que limita la eficiencia de la actividad de alquiler.

Dentro del marco teórico el autor Chávez mencionó que el allanamiento es una manera de conclusiones del proceso encontrándose dentro de código procesal civil. Sin embargo, este allanamiento anticipado es una figura legal que se puede encontrar en los artículos del Código Civil 594°, razón por la cual le da la oportunidad a las partes de incluir esta cláusula, logrando una mayor responsabilidad frente a un órgano jurisdiccional, de tal manera que el juez esté autorizado a liberarlo a corto plazo, siempre que el contrato haya culminado o cuando no se haya realizado el pago por dos alquileres y medio.

Las informaciones recopiladas dan muestra de que los entrevistados en relación a la segunda interrogante planteada: ¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?

Nuestros entrevistados JLGL y JLSC concuerdan en que la verificación notarial no es suficiente para realizar el desalojo de un arrendatario, mientras que los entrevistados CEP y IGA se encuentran en total coincidencia que la norma señala la verificación notarial como idónea.

Además, se encontró una discrepancia entre los entrevistados CEPJ y JLSC, debido a que el primero argumenta que basta la verificación notarial para realizar el desalojo, mientras que el segundo indica lo contrario. Por otro lado, los entrevistados JLGL y IGA están en desacuerdo porque el notario certifica un hecho notario y no la llamada verificación.

Confirmamos lo indicado por Vásquez, toda vez que la Ley N.º 30201, no lleva una relación directa con el contrato de arrendamiento, además que dicha ley solo

lograba atrasar el proceso. Mientras que el autor Chávez, precisó que el allanamiento es una forma de conclusión, esta debería de permitir que los arrendatarios puedan hacer ejercicio de su derecho al debido proceso, motivo por el cual no concordamos con él. Además, enfatizamos lo mencionado por los entrevistados Dr. Gonzales y Dr. Silvestre, debido que coincidimos en que la verificación notarial no es suficiente para ordenar el desalojo de un arrendatario.

En este caso, en relación al tercer propósito, se puede precisar que la exclusividad de la jurisdicción, en el derecho civil puede ser analizado por magistrados con función jurisdiccional, siendo inherente e irrefutable, por lo que se le va a impedir alguna entidad excepcional que pueda poseer dicha función, sujetándose a dos puntos de vista, el primero se basa en el poder del Estado para la creación de órganos con carácter jurisdiccional en comprensión a las acciones procesales

Teniendo también como antecedente a Lozano y Córdova (2017) esta investigación busca precisar cuáles son los resultados jurídicos acerca de la atribución de competencia al notario que declare la prescripción adquisitiva. Determinando que los notarios poseen competencia para ver asuntos de procedimientos no contenciosos, de manera contraria se estaría vulnerando el derecho constitucional a la función jurisdiccional ejercida por el Poder Judicial, puesto que en ellos no existe bilateralidad, del mismo modo que de la contradicción, de esta manera se procedería a vulnerar el debido proceso del arrendatario.

Así también se tuvo a López (2016) este estudio tiene como fin identificar cuáles son los factores de la competencia notarial para el desahucio. Concluyendo que las desenfrenadas atribuciones otorgadas al notario por parte de los legisladores, respecto al desalojo, ocasiona la colisión de ciertos derechos, debido a que los notarios solo ven procedimientos no contenciosos, y en esta circunstancia al verse abaratados los procesos de desalojo por factor de tiempo, dentro de la notaria se produce un tema de controversia debido a la contestación del inquilino, de esta forma se produce un exceso al nivel de vulnerar derechos como la función jurisdiccional, de defensa y el debido proceso.

Así también dentro del marco teórico, el autor Agudelo (2016) infirió que el debido proceso es aquel derecho de carácter fundamental que poseen todos los individuos

sean naturales o jurídicos, a poder protagonizar en los procesos que son conducidos por establecidos parámetros y cuyo propósito se basará a respetar los lineamientos contemplados en las normas jurídicas. De este modo ampara aquellos procesos pluralistas y con una amplia gama de participación, en los que se actué con equidad y un debate que ayude a ejecutar la defensa de todos los involucrados. Estos procesos deberán ser ejercicios por terceros supra nociones exclusivos, imparciales e independiente.

En relación a la tercera interrogante ¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

Nuestros entrevistados JLSC y CEPJ concuerdan en que no se vulnera el derecho al debido proceso referente al arrendatario, asimismo, los entrevistados IGA Y JLGL se encuentran en total acuerdo de que debería de haber una reforma legislativa en cuanto al decreto del notariado y propiamente de la mencionada ley del desalojo.

Por otro lado, los entrevistados IGA y JLGL discrepan con JLSC puesto que este menciona que los derechos pueden ser restringidos y así el juez poder emitir el desalojo. Asimismo, IGA y JLGL están en desacuerdo, ya que el primero señala que en este proceso las partes no pueden argumentar, y los otros dos mencionan que el juez puede hacer un control de interpretación de legalidad de la Ley N.º 30933.

Nos encontramos en total acuerdo con Lozano y Córdova, de manera que ellos mencionan que el derecho constitucional a la función jurisdiccional, de la contradicción y el debido proceso serían vulnerados, del mismo modo sucede con López. Tal y como lo indica el autor Agudelo, el debido proceso es un derecho de las personas naturales como jurídicas, respetando los parámetros del proceso, razón por la cual concordamos con dicho autor. Referente a las entrevistas. Desacordamos lo precisado por el Dr. Silvestre y el Dr. Paco, toda vez que el derecho al debido proceso del arrendatario se encuentra perjudicado.

En relación al cuarto propósito, toda persona tiene derecho a acceder a los órganos jurisdiccionales, otras palabras a la justicia, donde esta debe ser realizada

adecuadamente, de modo que se puede ejercer y defender sus derechos, teniendo dentro del proceso las garantías mínimas.

Se tuvo como antecedente a Curi (2017) este estudio nos brinda información indispensable correspondiente para determinar la ineficacia de la Ley N.º 30201, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, en el 2do Juzgado de Paz Letrado de Huánuco. Por lo tanto, esta tesis nos muestra que este proceso es protegido por el artículo 594º del CPC y los supuestos de la Ley N.º 30201 no el objetivo planteado, es de reducir el plazo, sino que se basan en diversos principios para aludir la ley y de esta forma respetar el tiempo establecido de un proceso común de desalojo.

Por otro lado, contamos con el antecedente de Cevallos (2017) esta investigación nos invita a determinar un documento de análisis crítico jurídico donde se determine como la facultad del desahucio en arrendamiento a través del Notario incide en el ejercicio efectivo de derechos de las partes. Por esa razón, el estudio nos enseña que, la jurisdicción notarial que corresponde al notario solo incluye procedimientos no contenciosos basados en el cumplimiento de las formalidades y solemnidades de las que deriva la ley, y que la función jurisdiccional solo la ejercen los organismos competentes.

Asimismo, dentro del marco teórico el autor Guerra precisó que según lo establecido por el Código Adjetivo en su III título preliminar, que indica que el magistrado es responsable de comprender que el objetivo del proceso es resolver todo tipo de conflictos o erradicar toda incertidumbre legal. Del mismo modo, el artículo I indica que todos tienen derecho a la protección legal y al debido proceso, que contiene muchos derechos sobre su poder.

El autor Priori indicó que una forma de proteger los derechos de las personas es a través de la protección judicial, es decir la tutela jurisdiccional. Este derecho es apoyado por un tercero, de modo que esta exigencia es sustancial y no formal. Estos requisitos se dan al comienzo del proceso, de modo que se garantiza el acceso igualitario y gratuito.

En relación a la entrevista, la cuarta interrogante planteada: ¿Cree Ud. que, si el

juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?

Nuestro entrevistado IGA concuerda con JLSC, de manera que las partes conozcan de la normativa a cuál se someterían. Los entrevistados CEPJ y JLSC coinciden que el arrendatario después de hacerse el lanzamiento podrá ejercer su derecho de defensa.

Sin embargo, el entrevistado JLGL discrepa con JLSC porque indicó que al realizarse el lanzamiento no se afecta el derecho del arrendatario. Tanto el entrevistado CEPJ y como IGA no se encuentra desacuerdo con el entrevistado JLSC, de manera que este mencionó que el derecho a la defensa sería burlado al momento de ejecutar el lanzamiento.

Concordamos con Curi, dado que en su tesis plantea la ineficacia de la Ley N.º 30201, siendo el objetivo reducir el plazo, sin embargo, se basan en los diferentes principios para aludir la ley. Asimismo, confirmamos lo indicado por Priori, al precisar que los derechos de las personas tienen que ser amparados mediante la tutela jurisdiccional. Referente a las entrevistas, discrepamos con el Dr. Silvestre al señalar que el lanzamiento del desalojo no afecta los derechos de los arrendatarios, de modo que, desde nuestro punto de vista, esto no es así, tal y como lo establece el Notario Gonzales.

V. CONCLUSIONES

En síntesis, se evidencia que la Ley N.º 30933 tiene un enfoque incorrecto, al no responder de la mejor manera la necesidad de las personas que forma parte de este conflicto que nace del contrato de arrendamiento, toda vez que esta normativa sufre una deficiencia. Asimismo, la actuación del notario es de constatar las causales presentadas por parte del arrendador, estas pueden ser el vencimiento del contrato como la falta de pago, para ello ambas partes deben someterse a la normativa, de modo que el notario redacta un acta de notoriedad, en la cual se hace el conocimiento de un hecho público que no requiere de una probanza específica. Razón por la cual el problema es más que un aspecto probatorio como contradictorio, es prácticamente una exhibición de un documento.

En ese mismo sentido, el tema está en que si en la regulación de la fase notarial, el cual no es parte del proceso se podría violar el derecho al debido proceso o este puede ser en la tramitación judicial. A pesar que en la fase notarial el notario no tiene la decisión de desalojar, se considera que al ser parte de un proceso judicial el plazo de cinco días no se puede ejercer el derecho a contradicción y porque solo se podrá presentar elementos probatorios limitados.

Si bien es cierto que la ley vigente sobre desalojo notarial, tiene aspectos positivos y busca la reducción del ámbito probatorio. Sin embargo, el Juzgado de Paz Letrado al tener el expediente completo podrá realizar el lanzamiento, por lo que de forma excepcional el derecho a la defensa podría ser vulnerado, motivo por el cual el artículo 139 de la Constitución Política del Perú no se estaría ejerciendo en el presente proceso de desalojo con intervención notarial, a pesar que este forma parte de un proceso judicial.

De acuerdo a los resultados obtenidos si contraviene dicho artículo puesto que no se estaría ejerciendo la jurisdicción predeterminada por la propia ley, siendo razonable que la autoridad competente se encargue de verificar que lo descrito en la etapa notarial sea veraz. El debido proceso es aquel derecho de carácter fundamental que poseen todos los individuos sean naturales o jurídicos, a poder protagonizar en los procesos que son conducidos por establecidos parámetros y cuyo propósito se basará a respetar los lineamientos de las normas jurídicas.

VI. RECOMENDACIONES

Primero

Se recomienda a los legisladores, la modificación de la normativa legislativa, es decir el decreto del notariado como la Ley N.º 30933 respecto al desalojo notarial se debería de modificar, puesto que, en estos tipos de procesos, aunque sean no contenciosos, el papel que tiene el notario es insuficiente.

Segundo

La fase notarial dentro del proceso judicial tiene que ser enfatizada por la normativa para su mejor entendimiento, de modo que su esencia no se pierda siendo considerada como una etapa notarial del proceso de desalojo con intervención notarial.

Tercero

Se recomienda a los jueces de paz letrado, el deber exigir una debida motivación, por lo que se debe tener en cuenta el artículo 139 de la Carta Magna antes que el Juzgado de Paz Letrado ordene el lanzamiento del desalojo, de tal manera que ambas partes del proceso no se vean afectadas y se les respete sus derechos en los procesos judiciales.

Cuarto

Las normas jurídicas deben ser contempladas a nivel constitucional, por ello se recomienda la reforma legislativa para aquellos procesos de desalojo que hasta el día de hoy lamentablemente no se ha podido concretar de manera eficaz, asimismo, se debe tener muy en claro cuáles son las funciones que cumple cada autoridad puesto que así cada parte del proceso podrá hacer valer sus derechos conforme a los establecido por la Constitución Política del Perú, conforme al artículo 139 inciso 3.

REFERENCIAS

- Agudelo, R. (2016). El debido proceso. Revista opinión jurídica. (9815).
- Agudelo, R. (2016). Jurisdicción. Revista Internauta de Práctica Jurídica. (1425).
Recuperado de:
https://www.uv.es/ajv/art_jcos/art_jcos/num19/RIPJ_19/EX/199.pdf
- Alpa, G. (2015). El contrato en general: Principios y problemas. Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Bigio, J (s.f.) El contrato de arrendamiento. Revista Dialnet.
- Borda, G. (2004). Manual de contratos. Buenos Aires, Argentina: Editorial Lexis Nexis Abeledo Perrot.
- Cajusol, G. (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento. (Tesis Pregrado). Recuperado de:
http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Chávez M., J. (2016). Proceso de desalojo. Lima, Perú: Universidad Mayor de San Marcos.
- Cevallos, R. (2017). El notario y el desahucio en arrendamiento. (Tesis Postgrado). Recuperado de:
<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/5701/1/TUAEXCOMMDC0042017.pdf>
- Curi, R. (2017). La ineficacia de la ley n° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el segundo juzgado de paz letrado de Huánuco periodo enero - julio de 2017. (Tesis de Pregrado). Recuperado de:
<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/854/CURI%20ROCCA%20%20Alejandro%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Constitución Política del Perú (1993). Recuperado de:
<http://www4.congreso.gob.pe/ntley/Imagenes/Constitu/Cons1993.pdf>

Código Procesal Civil (1984). Jurista Editores.

Flores, E. (2013). Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador. (Tesis Pregrado). Recuperado de:
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>

Franciskovic, B. (2019). El proceso único de ejecución de desalojo versus el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario y el de juez de paz letrado para su ejecución. Recuperado de:
https://works.bepress.com/beatriz_franciskovicingunza/44/

Guerra, C. (2018). La función jurisdiccional. Revista Análisis Jurídico. (1415). Recuperado de:
http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/6717/Guerra_Maria_funcion.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gonzales, B. (2013). Acción reivindicatoria y desalojo por precario. Revista y Derecho social. (0651).

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. (6° Ed.). Lima, Perú: Editorial Mc Graw-Hill.

Hryniak, Kot y Pleniuk (2018). Contractual Regulation of Relations of Joint Ownership of Individuals in Ukraine (on the Example of Agreements on the Transfer of Property into Ownership). Venezuela: Utopía y Praxis. Revista Redalyc. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/279/27957591016/27957591016.pdf>

Ledesma, N (2008). Comentarios al Código procesal Civil. Tomo I. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Limo, J. (2017). Propuestas para viabilizar la ejecución del contrato de

arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro, Gaceta Civil y Procesal Civil.

López, M. (2016). Análisis de las principales facultades del notario según la ley notarial y revisión de algunas reformas de acuerdo al desahucio. (Tesis de Pregrado). Recuperado de: [http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4915/3/T-UCSG-PRE-JUR-
DER-6.pdf](http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4915/3/T-UCSG-PRE-JUR-DER-6.pdf)

Lozano, P. y Córdova, A. (2017). Las consecuencias jurídicas de la atribución de competencia al notario para que declare la prescripción adquisitiva de propiedad predial (Tesis de Pregrado). Recuperado de: [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia
R%20%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/9307/LozanoPlasencia_R%20%20CordovaAlva_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mejorada, M. (2019). Desalojo notarial o convenio arbitral. Revista La Ley (3695). Recuperado de: <https://laley.pe/art/7757/desalojo-notarial-o-convenio-arbitral>

Milán, N., Ordelin, J. y Vega, R. (2015). La intervención notarial en la mediación. Consideraciones de 'lege ferenda' en la prevención/ resolución de conflictos en el ordenamiento jurídico cubano. Revista de Derecho Privado, (28),403-433. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=4175/417539919012>

Monroy, J. (s.f.). Las excepciones en el código procesal civil peruano. Revista Dialnet.

Muñante, J. (2017). Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia. Revista indexada en Latindex.

Nakasaki, S. (2015). La garantía de la defensa procesal: Defensa eficaz y nulidad del proceso penal por indefensión. Revista PUCP. (3546). Recuperado de: [http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/5480/Nakasaki_Cesar.
pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/5480/Nakasaki_Cesar.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ninamancco, C. (2019). El otro sendero del desalojo express (I) ¿contradictio in

adiecto?. Revista La Ley (2041). Recuperado de: <https://laley.pe/art/7727/elotro-sendero-del-desalojo-express-i-contradictio-in-adiecto>

Ortega, M. (2014). El debido proceso y el principio de legalidad de audiencia. Revista Investigaciones Jurídicas UNAM. (3546). Recuperado de: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/172/dtr/dtr7.pdf>

Ospina, G., y Ospina, E. (2000). Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico. (6^{ta} ed.). Editorial Temis.

Polanco G. (2016). Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística (1° Ed.). Lima, Perú: Adrus D&L Editores.

Priori, G. (2019). El proceso y la tutela de los derechos. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial. Recuperado de: http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170698/42/%20El%20proceso%20y%20la%20tutela%20de%20los%20derechos%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR3RZ5UzFfurLx7G7VufQwwh22CLyCw4_zD3NaF4X7395H4ypKjSA11khS0

Prieto, M. (2003). El proceso y el debido proceso. Revista Universitas. (9060). Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510622.pdf>

Risco, L. (2017). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Revista IUS ET VERITAS. (2929).

Rodríguez D., O. (2017). Proceso de desalojo. Lima, Perú: Grijley.

Romero, V. (2019). Ley de desalojo notarial: hay desacuerdo con respecto a su efectividad. Revista Legis. (5246). Recuperado de: <https://legis.pe/proyectoregula-desalojo-notarial-inquilinos-morosos/>

Sánchez P., P. (2008). Manual. El ocupante precario. Doctrina y jurisprudencia (2° Ed.). Lima, Perú: Jurista Editores.

- Távora R., F. (2008). El Proceso de desalojo precario. Lima, Perú: Grijley
- Tarazona, A. (2007). Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII. (2° Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Torres V. (2006). Derechos Reales. Tomo I. Lima, Perú: IDEMSA
- Vásquez R., A. (2012). Los Derechos Reales: La propiedad. Lima, Perú: Ed. San Marcos.
- Vásquez, G. (2017). La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. (Tesis de Pregrado). Recuperado de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequen ce=1&isAllowed=y
- Vega, M. (2019). El desalojo express con intervención notarial: pros y contras. Revista La Ley (4251). Recuperado de: <https://laley.pe/art/7752/el-desalojo-express-conintervencion-notarial-pros-y-contras>
- [Zegarra, F. y Torres, M. \(2019\). El desalojo notarial un necesario análisis desde la perspectiva sustancial y procesal. Gaceta Civil & Procesal Civil. Recuperado de: https://works.bepress.com/francisco-zegarra/10/](https://works.bepress.com/francisco-zegarra/10/)

ANEXOS



Tabla de categorización

Problemas	Objetivos	Método	Concepto	Categorías	Subcategorías
<p>Problema General: ¿El desalajo notarial contrae consecuencias por la vulneración al debido proceso?</p>	<p>Objetivo General: Detallar si el desalajo notarial contrae consecuencias por la vulneración al debido proceso.</p>	<p>Entrevista / Investigador</p>	<p>En los asuntos de jurisdicción voluntaria la intervención notarial es considerada como la función notarial, por lo que este tiene relación con la fe pública, mediante la integridad, las notas de exactitud, es materializada por el instrumento público notarial (Milián, Ordellin y Vega, 2015, p. 423).</p>	<p>-Función del notario</p>	<p>- Calificación de la solicitud. - Verificación notarial</p>
<p>Problema específico 1: ¿Para dar inicio al proceso de desalajo con intervención notarial es suficiente la participación del arrendador?</p>	<p>Objetivo específico 1: Precisar si para dar inicio al proceso de desalajo con intervención notarial es suficiente la participación del arrendador.</p>	<p>Entrevista/ Investigador</p>	<p>Prieto (2003) considera que el proceso es aquel cumulo de acciones ordenadas que se emplean por o ante las autoridades competentes de las instituciones con función jurisdiccional, para alcanzar en base a la actuación de la ley en algún caso en particular, la manifestación, defensa, la opresión de derechos que conviene a las personas, en mitras de su incertidumbre o de su juicio o de su carencia de satisfacción o para la indagación, prevenir y controlar los conflictos jurídicos (p. 813).</p>	<p>-Función jurisdiccional</p>	<p>- Debido proceso. - Tutela jurisdiccional.</p>
<p>Problema específico 2: ¿La etapa notarial del proceso de desalajo no permite que el arrendatario ejercite su derecho de contradicción?</p>	<p>Objetivo específico 2: Desarrollar si la etapa notarial del proceso de desalajo no permite que el arrendatario ejercite su derecho de contradicción.</p>	<p>Entrevista/ Investigador</p>			
<p>Problema específico 3: ¿El acta enviada al Juzgado de Paz Letrado para la contravención al artículo 139 de la Constitución?</p>	<p>Objetivo específico 3: Especificar si el acta enviada al Juzgado de Paz Letrado para la orden del lanzamiento contraviene al artículo 139 de la Constitución.</p>				

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor Dr Mgtr Lizarbe Vargas Hernán.

Presente

Asunto VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Me es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiantes de la escuela de derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho

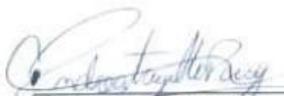
El título del proyecto de investigación es **Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho y/o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las categorías
- Matriz de operacionalización de las categorías
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

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

Atentamente



Firma
Andrea Milagros Trujillo Picoy
D N I 74893882



Firma
Keiko Pilar Asto Nina
D N I 76283821



Certificado de validez de contenido del instrumento

N°	CATEGORIA/SUB CATEGORIAS / ITEMS	Pertinencia ¹			Relevancia ²			Claridad ³			Sugerencias
		M	D	A	M	D	A	M	D	A	
I	CATEGORIA 1: Función notarial										
	SUB CATEGORIA 1: Calificación de la solicitud										
1	¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Verificación notarial										
2	¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?			X			X				X
II	CATEGORIA 2: Función Jurisdiccional										
	SUB CATEGORIA 1: Debido proceso										
1	¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Tutela jurisdiccional										
2	¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?			X			X				X



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador Dr.(a)Mg: Bueno Erasmos Victor Avaroso

DNI: 43497822

Especialidad del validador: _____

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo
Claridad : Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

_____ de _____ de 2019


Firma del Experto Informante.

Especialidad: _____



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor Dr Mgtr Valdivia Cotrina Martín.

Presente

Asunto VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Me es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiantes de la escuela de derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho

El título del proyecto de investigación es **Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho y/o investigación

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las categorías
- Matriz de operacionalización de las categorías
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

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

Atentamente

Firma

Andrea Milagros Trujillo Picoy
D N I 74893882

Firma

Keiko Pilar Asto Nina
D N I 76283821



Certificado de validez de contenido del instrumento

N°	CATEGORIA/SUB CATEGORIAS / ITEMS	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³			Sugerencias
		M	D	M	D	M	D	A	
I	CATEGORIA 1: Función notarial								
	SUB CATEGORIA 1: Calificación de la solicitud								
1	¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?		X		X			X	
	SUB CATEGORIA 2: Verificación notarial								
2	¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?		X		X			X	
II	CATEGORIA 2: Función Jurisdiccional								
	SUB CATEGORIA 1: Debido proceso								
1	¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?		X		X			X	
	SUB CATEGORIA 2: Tutela Jurisdiccional								
2	¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?		X		X			X	



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador Dr.(a)/Mg: RODRIGUEZ VALENZUELA

DNI: 89426592

Especialidad del validador: CM

de 2019

Firma del Experto Informante.
Especialidad: CM

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo
Claridad : Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor Dr Mgtr Lizarbe Vargas Hernán.

Presente

Asunto VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Me es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiantes de la escuela de derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho

El título del proyecto de investigación es **Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho y/o investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las categorías
- Matriz de operacionalización de las categorías
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

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

Atentamente

Firma

Andrea Milagros Trujillo Picoy
D N I 74893882

Firma

Keiko Pilar Asto Nina
D N I 76283821



Certificado de validez de contenido del instrumento

Nº	CATEGORIA/SUB CATEGORIAS / ITEMS	Pertinencia ¹			Relevancia ²			Claridad ³			Sugerencias
		M	D	A	M	D	A	M	D	A	
I	CATEGORIA 1: Función notarial										
	SUB CATEGORIA 1: Calificación de la solicitud										
1	¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parciales?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Verificación notarial										
2	¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?			X			X				X
II	CATEGORIA 2: Función Jurisdiccional										
	SUB CATEGORIA 1: Debido proceso										
1	¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Tutela jurisdiccional										
2	¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?			X			X				X



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (X) No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador Dr.(a)/Mg: Hernán Lizcabe Vargas

DNI: 09313783

Especialidad del validador: Civil

2 de 12 de 2019

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo
Claridad : Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión


Firma del Experto Informante.
Especialidad: _____



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor Dr Mgtr Morales Olivera David

Presente

Asunto VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Me es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiantes de la escuela de derecho la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho

El título del proyecto de investigación es **Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en tema de derecho y/o investigación

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las categorías
- Matriz de operacionalización de las categorías
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

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

Atentamente

Firma

Andrea Milagros Trujillo Picoy
D N I 74893882

Firma

Keiko Pilar Asto Nina
D N I 76283821



Certificado de validez de contenido del instrumento

Nº	CATEGORIA/SUB CATEGORIAS / ITEMS	Pertinencia ¹			Relevancia ²			Claridad ³			Sugerencias
		M	D	A	M	D	A	M	D	A	
I	CATEGORIA 1: Función notarial										
	SUB CATEGORIA 1: Calificación de la solicitud										
1	¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Verificación notarial										
2	¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?			X			X				X
II	CATEGORIA 2: Función Jurisdiccional										
	SUB CATEGORIA 1: Debido proceso										
1	¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?			X			X				X
	SUB CATEGORIA 2: Tutela jurisdiccional										
2	¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?			X			X				X



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador Dr.(a)/Mg: David Alcala Oliver

DNI: 09289746

Especialidad del validador: David,

4 de 12 de 2019

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo
Claridad : Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.
Especialidad: David Morales Olivera
ABOGADO
CAL N° 71805

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo Gonzales Loli Jorge Luis, identificado con DNI N° 09533461, con grado de instrucción superior, y de ocupación notario, acepto de manera voluntaria participar en el trabajo de investigación que lleva por título "Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso", siendo informado detalladamente sobre dicho estudio de investigación, así como los riesgos y beneficios de la misma.

- ✓ La participación del experto será estrictamente profesional y para fines de la investigación.
- ✓ No existirá ningún tipo de consecuencia hacia su persona como profesional en caso de no aceptar la invitación.
- ✓ El participante podrá retirarse del estudio de investigación si lo considera pertinente de acuerdo a sus intereses, aun cuando el investigador responsable no lo solicite, dando a conocer sus razones para tal decisión.
- ✓ No existirá ningún gasto, ni recibirá alguna remuneración por la participación en dicho estudio.
- ✓ El derecho de confidencialidad sobre los datos obtenidos producto de la participación del experto.
- ✓ El participante podrá solicitar, durante el transcurso del estudio información actualizada sobre el mismo, al investigador.

Asimismo, se le ha comunicado que:

- Sus datos serán de carácter confidencial,
- Su participación en el estudio es voluntaria,
- Su consentimiento a participar se puede dejar sin efecto en el momento que usted lo crea apropiado, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

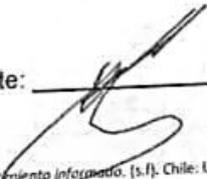
He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Lima, 12 de junio del año

2020.

Apellidos y Nombre del participante: Gonzales Loli Jorge Luis

Firma y huella del participante:





Procedimiento para la elaboración de un consentimiento informado. (s.f). Chile: Universidad de la Frontera.
Fuente: <http://ceec.ufro.cl/index.php/modelos-tipos>

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo **JOSÉ LUIS SILVESTRE CORTEZ**, identificado con DNI N° **09426901**, con grado de instrucción Superior, y de ocupación **ABOGADO**, acepto de manera voluntaria participar en el trabajo de investigación que lleva por título "Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso", siendo informado detalladamente sobre dicho estudio de investigación, así como los riesgos y beneficios de la misma.

- ✓ La participación del experto será estrictamente profesional y para fines de la investigación.
- ✓ No existirá ningún tipo de consecuencia hacia su persona como profesional en caso de no aceptar la invitación.
- ✓ El participante podrá retirarse del estudio de investigación si lo considera pertinente de acuerdo a sus intereses, aun cuando el investigador responsable no lo solicite, dando a conocer sus razones para tal decisión.
- ✓ No existirá ningún gasto, ni recibirá alguna remuneración por la participación en dicho estudio.
- ✓ El derecho de confidencialidad sobre los datos obtenidos producto de la participación del experto.
- ✓ El participante podrá solicitar, durante el transcurso del estudio información actualizada sobre el mismo, al investigador.

Asimismo, se le ha comunicado que:

- Sus datos serán de carácter confidencial,
- Su participación en el estudio es voluntaria,
- Su consentimiento a participar se puede dejar sin efecto en el momento que usted lo crea apropiado, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Lima, 16 de junio del año 2020.

Apellidos y Nombre del participante: **SILVESTRE CORTEZ JOSE LUIS**

Firma y huella del participante:



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo **Carlos Enrique Paco Jiménez**, identificado con DNI N° 08682801, con grado de instrucción Superior, y de ocupación Abogado, acepto de manera voluntaria participar en el trabajo de investigación que lleva por título "Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso", siendo informado detalladamente sobre dicho estudio de investigación, así como los riesgos y beneficios de la misma.

- ✓ La participación del experto será estrictamente profesional y para fines de la investigación.
- ✓ No existirá ningún tipo de consecuencia hacia su persona como profesional en caso de no aceptar la invitación.
- ✓ El participante podrá retirarse del estudio de investigación si lo considera pertinente de acuerdo a sus intereses, aun cuando el investigador responsable no lo solicite, dando a conocer sus razones para tal decisión.
- ✓ No existirá ningún gasto, ni recibirá alguna remuneración por la participación en dicho estudio.
- ✓ El derecho de confidencialidad sobre los datos obtenidos producto de la participación del experto.
- ✓ El participante podrá solicitar, durante el transcurso del estudio información actualizada sobre el mismo, al investigador.

Asimismo, se le ha comunicado que:

- Sus datos serán de carácter confidencial,
- Su participación en el estudio es voluntaria,
- Su consentimiento a participar se puede dejar sin efecto en el momento que usted lo crea apropiado, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Lima, 17 de junio del año 2020.

Apellidos y Nombre del participante: **Paco Jiménez, Carlos Enrique**

Firma y huella del participante:

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo _____, identificado con DNI N° _____, con grado de instrucción _____, y de ocupación _____, acepto de manera voluntaria participar en el trabajo de investigación que lleva por título "Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso", siendo informado detalladamente sobre dicho estudio de investigación, así como los riesgos y beneficios de la misma.

- ✓ La participación del experto será estrictamente profesional y para fines de la investigación.
- ✓ No existirá ningún tipo de consecuencia hacia su persona como profesional en caso de no aceptar la invitación.
- ✓ El participante podrá retirarse del estudio de investigación si lo considera pertinente de acuerdo a sus intereses, aun cuando el investigador responsable no lo solicite, dando a conocer sus razones para tal decisión.
- ✓ No existirá ningún gasto, ni recibirá alguna remuneración por la participación en dicho estudio.
- ✓ El derecho de confidencialidad sobre los datos obtenidos producto de la participación del experto.
- ✓ El participante podrá solicitar, durante el transcurso del estudio información actualizada sobre el mismo, al investigador.

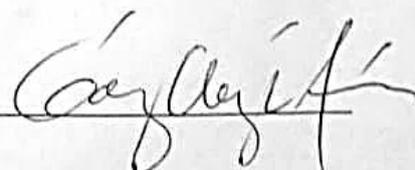
Asimismo, se le ha comunicado que:

- Sus datos serán de carácter confidencial,
- Su participación en el estudio es voluntaria,
- Su consentimiento a participar se puede dejar sin efecto en el momento que usted lo crea apropiado, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los investigadores.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

Lima, 12 de junio del año 2020.

Apellidos y Nombre del participante: GALVEZ ALIENGA IVAN L.

Firma y huella del participante:  



GUÍA DE ENTREVISTA

Información de la investigación:

Título de la investigación:	Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso.
Objetivo general:	Detallar si el desalojo notarial conlleva consecuencias por la vulneración al debido proceso.

Perfil del entrevistado(a):

Entrevistado(a): Jorge Luis Gonzales Loli

Grado de instrucción: Mg. Derecho Empresarial

Ocupación: Notario de Lima

Cuestionario:

- 1. ¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?**

Si se habla de una parcialización inclinada a favor del arrendador, se debe tener en cuenta que ambas partes libremente incluyeron la cláusula que el notario sea quien constate. Pero si se interpreta como parte de un proceso judicial, a intervención notarial sería inaudita que se le esté dando solo 5 días por lo que no habría derecho a contradicción.

- 2. ¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?**

No. Sin embargo, considero que hay una verificación notarial, porque el notario no se constituye, es una certificación de un hecho notario, el notario solo notifica. Lo que si se puede hacer es un documento sobre el vencimiento del plazo. Pero también considero que se pone en notorio dos hechos, que si la norma establece que pueda desalojarlo debería darnos la opción. Pues el



problema no esta en el acta notarial, sino en el diseño del procedimiento notarial, inaudita parte. Se recibe el acta y el juez lanza el desalojo.

3. ¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

Como ya se ha mencionado, el juez recibe el expediente notarial completo dejando a su disposición la respectiva calificación de la misma puesto que tiene lo requerido para una motivada resolución. Asimismo, considerando desde el punto de vista de una interpretación correctiva o ya sea constitucional de que el juez realice una evaluación de legalidad y siendo excepcionalmente rechazada ya que a diferencia de un notario este puede hacer un respectivo control de la interpretación de la legalidad propiamente de la ley 30933; pero al mismo tiempo propongo que lo mejor sería una reforma legislativa para poder precisar las facultades a otorgar.

4. ¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?

Desde mi punto de vista, si considero que el juez de paz letrado deba ejecutar el lanzamiento, y que el derecho de defensa excepcionalmente podría ser burlado, pero eso puede ser mejorado con una breve calificación explícita de observación; añadiendo a ello, este proceso no debería estar comprendido como un asunto no contencioso sino como un acta de notoriedad protocolar, ya que el ámbito notarial no es parte de un proceso sino un acta de comprobación. Desde una interpretación correctiva, debe aplicarse en un mínimo porcentaje la intervención del derecho de contradicción puesto que ante un pequeño error que pueda suscitarse por parte del notario este tiene que ser revisado por el juez correspondiente.


Firma del entrevistado(a)
D.N.I.: 09533461





GUÍA DE ENTREVISTA

Información de la investigación:

Título de la investigación:	Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso.
Objetivo general:	Detallar si el desalojo notarial conlleva consecuencias por la vulneración al debido proceso.

Perfil del entrevistado(a):

Entrevistado(a):	José Luis Silvestro Cortez
Grado de instrucción:	Superior
Ocupación:	Abogado

Cuestionario:

1. ¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?

No considero que la calificación de la solicitud ni la valoración de las pruebas sean parcializadas, toda vez que el Notario como funcionario público como profesional del derecho, ejerce sus funciones en pleno ejercicio de sus competencias, máxime que es un imperativo contenido en la Ley del Notariado, Dec. Leg. 1049, desarrollar su labor con imparcialidad.

En tal contexto, debe cumplir con el principio de legalidad en el ejercicio de su función, como en el presente caso de verificar la solicitud conforme a la Ley 30933.

2. ¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?

Dentro de un Estado Constitucional de Derecho, se debe respetar la Constitución y los derechos fundamentales, en tal sentido, las leyes le deben respeto a los ciudadanos, si se ha normado en la ley en análisis, el procedimiento de desalojo con intervención notarial cumpliendo determinados



requisitos, ello es válido en tanto la Ley esté vigente. No es que la verificación notarial pueda referirse o señalarse o considerarse como suficiente, para desalojar a una persona, puesto que la verificación es un paso importante, sí, pero ello está dentro de un procedimiento que tiene etapas, en una de ellas interviene el Notario, en la otra etapa, el Juez también verifica los requisitos de la solicitud de lanzamiento.

3. ¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

En principio todos los derechos fundamentales son de naturaleza relativa, es decir, pueden ser limitados y restringidos en su ejercicio. En tal contexto, el derecho fundamental al debido proceso también puede limitarse en clave constitucional. En el presente caso, el arrendatario sí puede ejercitar su derecho al debido proceso, puesto que tiene cinco días hábiles para acreditar que no se encuentra en las causales de lanzamiento, y por ello puede oponerse a la solicitud. En tal contexto, no se afecta su derecho porque puede oponerse, y en tal sentido el lanzamiento no es automático.

4. ¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?

El derecho a la defensa es sinónimo de debido proceso, es decir, la posibilidad de defenderse válidamente en un proceso o procedimiento que se nos instaure. Como lo habíamos señalado anteriormente, este procedimiento especial de desalojo tiene dos etapas muy marcadas, y en ellas en una el arrendatario tiene las posibilidades de ejercer su derecho de defensa mediante la oposición. En la segunda, el Juez ejerciendo su facultad jurisdiccional ejecuta el lanzamiento previa verificación de los requisitos y considerando y atendiendo a que el Acta que extendió el Notario es un título ejecutivo, por lo cual como se realiza en las Actas de conciliación extrajudicial, embargos por títulos ejecutivos, entre otras situaciones, en donde el Juez puede ordenar una actividad procesal sin conocimiento de la otra parte, aquí, en el caso analizado, ordena el lanzamiento, por cuanto, el documento, el Acta tiene dicho mérito conforme lo indicó la Ley 30933. Si se produce el lanzamiento, el arrendatario, sigue teniendo la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, mediante el mecanismo de la apelación, aunque si se concede será sin efecto suspensivo, es decir, no se deja sin efecto la orden de lanzamiento.


Firma del entrevistado(a)



Huella

D.N.I.: 09426901



GUÍA DE ENTREVISTA

Información de la investigación:

Título de la investigación:	Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso.
Objetivo general:	Detallar si el desalojo notarial conlleva consecuencias por la vulneración al debido proceso.

Perfil del entrevistado(a):

Entrevistado(a): Carlos Enrique Paco Jiménez
Grado de instrucción: Superior
Ocupación: Abogado

Cuestionario:

1. ¿Cree Ud. que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?

Opino que no son parcializadas. Toda vez que los contratos de Arrendamiento que son calificados y forman parte de estos procedimientos, previamente han contado con la aceptación de las partes al suscribirse y en las adendas, en caso se suscriban.

2. ¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?

En este caso sí.

En razón que esta es una norma de carácter especial, tal como lo señala la misma ley, que está dada para acreditar dos (02) causales: la falta de pago y vencimiento de plazo, que son causales objetivas.

3. ¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

Opino que no se afecta al debido proceso, porque la participación del Notario es la de constatar el cumplimiento de dos (02) causales objetivas (que dan mérito ejecutivo), y corresponde al Juez (de Paz) el de emitir la orden de desalojo, de así considerarlo.

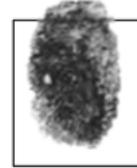


4. ¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?

No se vulnera, porque ha existido sometimiento expreso de las partes a este procedimiento especial, al momento de suscribirse el Contrato de Arrendamiento, observando las formalidades previstas en la Ley, y tiene el derecho de Oposición conforme lo establece el mismo dispositivo legal.

Firma del entrevistado(a)

D.N.I.:08682801



Huella



GUÍA DE ENTREVISTA

Información de la investigación:

Título de la investigación:	Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso.
Objetivo general:	Detallar si el desalojo notarial conlleva consecuencias por la vulneración al debido proceso

Perfil del entrevistado(a):

Entrevistado(a): IVAN GALVEZ ALIAGA
Grado de instrucción: ABOGADO, EGRESADO DE MAESTRIA EN DERECHO CIVIL
Ocupación: ABOGADO, ESPECIALISTA EN DERECHO NOTARIAL, REGISTRAL E INMOBILIARIO

Cuestionario:

- 1 ¿Cree Ud que, en la etapa notarial la calificación de la solicitud y la valoración de pruebas son parcializadas?

Respuesta: No son parcializadas porque la función notarial es diferente de la función jurisdiccional, la función Notarial es una función delimitada por las normas y su actuación se circunscribe a formalizar actos y contratos y a llevar a cabo procedimientos no contenciosos. En estos procedimientos no contenciosos, uno de ellos es el desalojo con intervención notarial, el Notario cumple con verificar los requisitos para dicho procedimiento. El Notario no es un Juez y el procedimiento de desalojo Notarial no es un litigio donde las partes puedan argumentar y defender sus posiciones para que el Notario dicte a favor de una de las partes.

El procedimiento Notarial se puede emparentar a un procedimiento administrativo pero no es propiamente un procedimiento administrativo. El procedimiento notarial se rige por sus propias normas. Consideramos que, al



haberse sometido los contratantes a la Ley 30933 de desalojo con intervención del Notario se están acogiendo a sus reglas y una de esas reglas es que el Notario solamente constata una de dos cosas: o la falta de pago o el vencimiento del contrato de arrendamiento.

Si hubiera algún conflicto entre arrendador y arrendatario distinto de la falta de pago o conclusión del contrato, como por ejemplo la fuerza mayor o el hecho fortuito producido por algún evento extraordinario, entonces deben discutirlo en la vía Jurisdiccional o Arbitral de acuerdo a lo que hayan convenido en el contrato y no ante el Notario

2. ¿Considera Ud. que, la verificación notarial es suficiente para desalojar a un arrendatario?

Respuesta:

Tal como está regulada la norma dicha verificación es suficiente. De otro lado, la pandemia ha hecho que salten a la vista algunos aspectos de la regulación que pueden mejorarse pero eso requiere reformular la función notarial para efectos que no se limite a verificar requisitos y tramitar el procedimiento establecido por la norma. Recordemos que el procedimiento notarial tiene como una característica el "acuerdo unánime" de los interesados (art. 6 de la Ley 26662) y que nadie se oponga. El desalojo tramitado en su totalidad ante el Juzgado demora mucho tiempo y se recurre al Notario como una manera de salvar esa demora que existe y que el propietario pueda recuperar oportunamente la posesión de su inmueble

3. ¿Considera Ud. que, el arrendatario no efectúa su derecho al debido proceso, dado que de forma automática se realizará el lanzamiento?

Respuesta:

La actuación Notarial otorga el mérito ejecutivo para el desalojo, por lo tanto no se trata de un proceso cognitivo donde las partes pueden dar sus argumentos al Juez y éste decidir a favor de uno de ellos.

Es pertinente señalar que hay algunas posiciones que mencionan este aspecto de la norma como un defecto que debe modificarse más aún en los tiempos actuales donde la pandemia de la COVID 19 ha hecho que muchos arrendatarios dejen de pagar la renta por haberse quedado sin trabajo. Si se desea modificar la norma y otorgar un papel diamente al Notario tendría que regularse de manera integral dicho tratamiento modificando para empezar el Decreto del Notariado y también la Ley 30933.

La normativa actual no permite que el Notario evalúe motivaciones externas de la falta de pago. Una evaluación de ese tipo tendría que tramitarse a nivel Judicial

4. ¿Cree Ud. que, si el juzgado de paz letrado ejecuta el lanzamiento, el derecho a la defensa del arrendatario se vulnera?



Respuesta:

Dentro del procedimiento de desalojo con intervención Notarial y a la luz de la normativa especial que se emitió mediante la Ley 30933, no se vulnera el derecho de defensa porque las partes se sometieron a dicha normativa con todo lo que ella conlleva. Si hubiera alguna causal de nulidad del contrato de arrendamiento celebrado o error en la contratación por parte del arrendatario entonces se puede discutir ello en la vía Judicial pero no es competencia del Notario evaluar dicha circunstancia.

Firma del entrevistado(a)

DNI. 08878691



Huella

COMUNICADO PARA PETICIONAR SU PARTICIPACIÓN EN UNA ENTREVISTA DE INVESTIGACIÓN.



pilar asto nina <anpilar1213@gmail.com>
para jgonzales

mié., 10 jun. 19:34 ☆ ↶ ⋮

Dr. Gonzales, muy buenas noches:

Le saluda la Srta. Keiko Pilar Asto Nina, tengo el agrado de laborar en su prestigiosa Notaría llevando el cargo de practicante legal en el área de Bancos INTERBANK, siendo mi jefe de área el Dr. Gonzalo Velezmoro Tenorio. Me comunico mediante este medio, puesto que no puedo hacerlo presencialmente ya que por la coyuntura que está atravesando nuestro país por el COVID-19, el centro de labores ha optado por salvaguardar la salud e integridad de sus colaboradores indicando que el 50% de trabajadores irán incorporándose a sus actividades regularmente.

La presente es para darle de conocimiento y peticionar su participación en un estudio de investigación que estamos llevando a cabo mi compañera Andrea Milagros Trujillo Picoy y quien le habla, la misma que lleva por título "Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso".

Le enviamos saludos cordiales, y desde ya agradecemos su valiosa participación.

QUEDO ATENTA A SUS COMENTARIOS.

Asto Nina Pilar
Estudiante de Derecho

CONSENTIMIENTO INFORMADO PARA LLEVAR ACABO LA RESPECTIVA ENTREVISTA.



pilar asto nina <anpilar1213@gmail.com>
para jgonzales

mié., 10 jun. 19:34 ☆ ↶ ⋮

Investigadores: Asto Nina Keiko Pilar y Trujillo Picoy Andrea Milagros.
Institución: Universidad César Vallejo.

Asto Nina Pilar
Estudiante de Derecho



pilar asto nina
para Jorge, mí

23 jun. 2020 12:00 ☆ ↶ ⋮

Buenas Tardes, Dr. Gonzales:

Disculpe por la demora de nuestra respuesta a su presente correo, asimismo, la presente es para darle de conocimiento lo siguiente:

- Se adjunta la guía de entrevista rellena y de acuerdo a lo indicado por su persona.
- Por el Estado de Emergencia que atraviesa nuestro país, se ha optado por la modalidad virtual, es decir, se enviará la GUÍA DE manera escaneada el cual contempla la firma y huella del entrevistado.

Asimismo, hacerle presente que se envió el CONSENTIMIENTO INFORMADO y la GUÍA DE ENTREVISTA **vacía** con el único propósito de poder contar con su prestigiosa colaboración en poder recomendamos con sus colegas que estén interesados en apoyar y participar de este estudio de investigación, del mismo modo, **le reiteramos nuestras disculpas del caso Dr. Gonzales.**

Le enviamos saludos cordiales, y agradecemos su valiosa participación.

Asto Nina Pilar
Estudiante de Derecho



pilar asto nina
para mí

9 jul. 2020 22:14 (hace 4 horas) ☆ ↶ ⋮

Asto Nina Pilar
Estudiante de Derecho

El mié., 24 jun. 2020 a las 12:28, Liz De La Torre Chonta (<lidelatorre@notariagonzalesloli.com.pe>) escribió:

Estimada **Pilar**

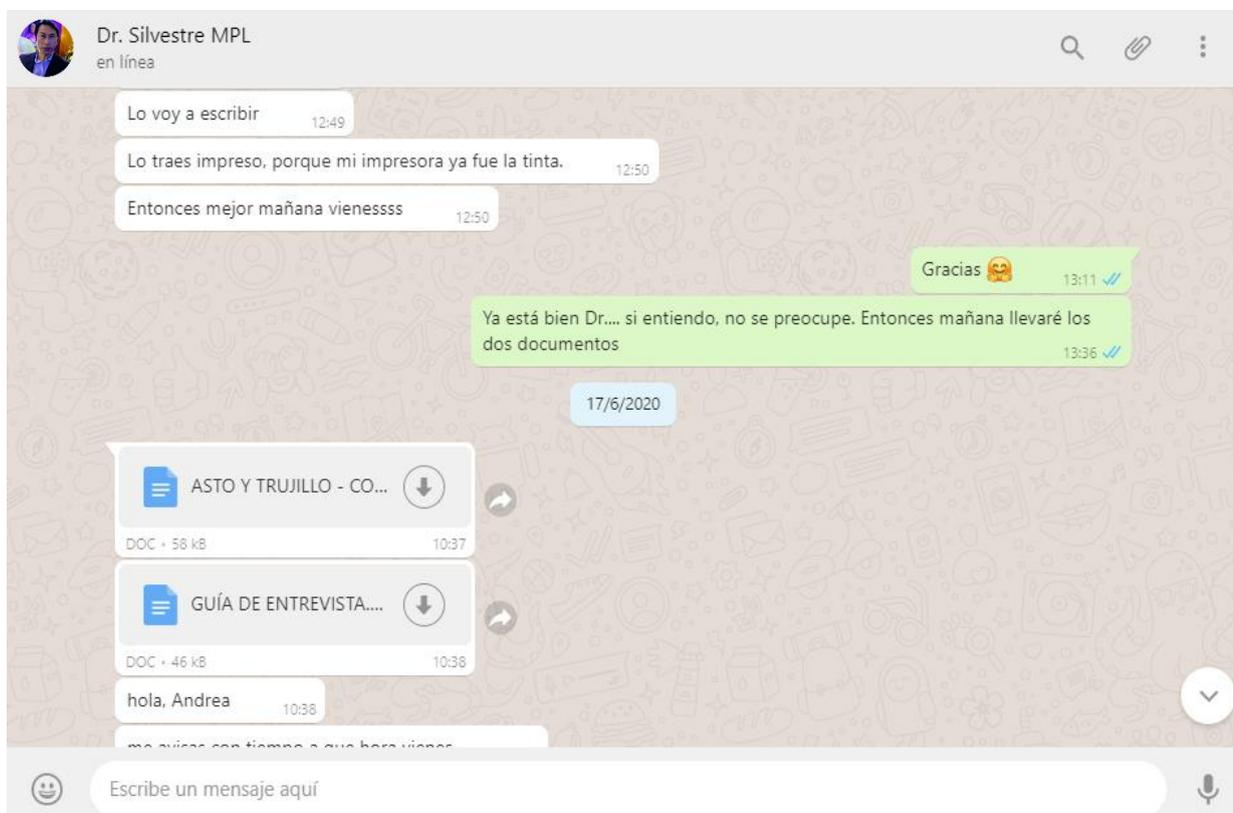
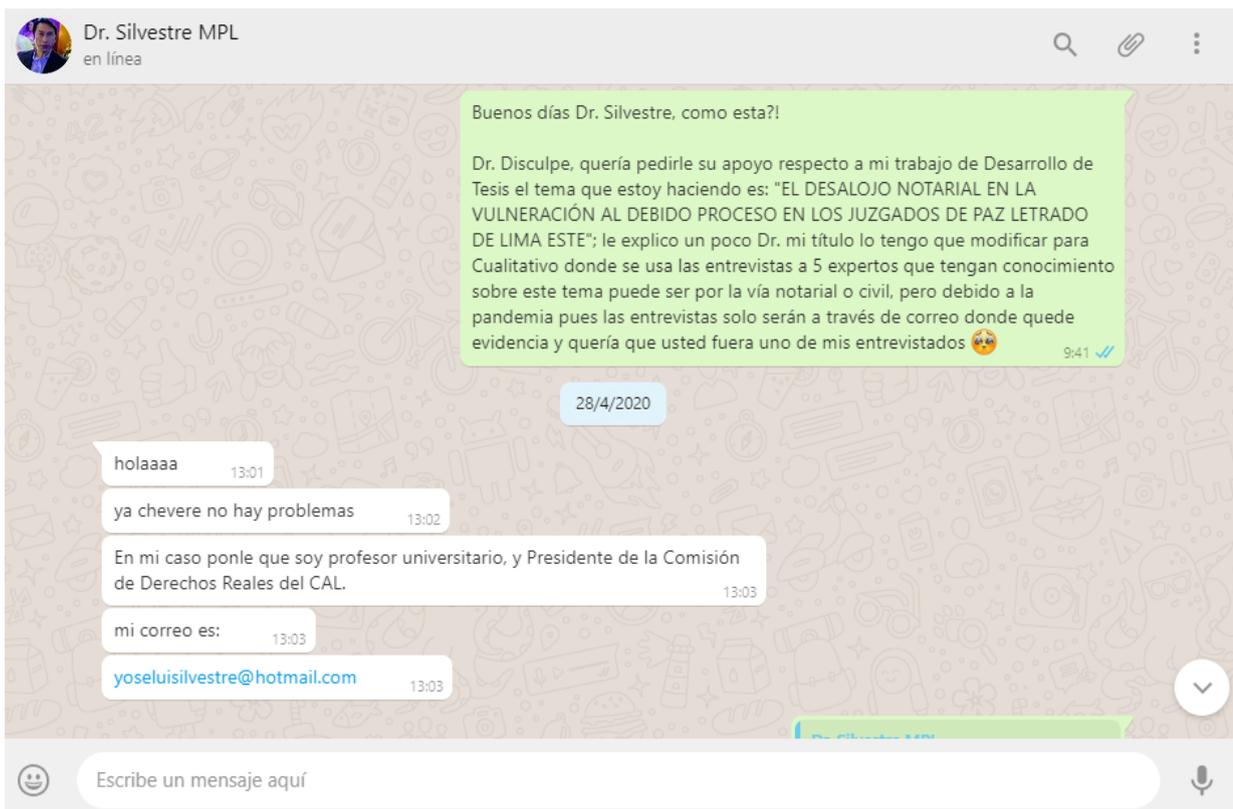
Adjunto lo solicitado, favor de confirmar su recepción, gracias.

Saludos cordiales.

Liz De La Torre Chonta
Asistente



Jr. Mcal. Miller 1701 - Lince
Teléfono: 6402500 - Anexo 141
Directo: 6402541
www.notariagonzalesloli.com.pe





Andrea Trujillo Picoy

-- M. Trujillo Picoy

16 jun. 2020 17:24



Carlos Paco

para mí ▾

17 jun. 2020 14:47



Estimada Andrea,
Por w app te envié las últimashojas, con la huella.
Seguimos coordinando.
Saludos,
Carlos Paco

El mar., 16 jun. 2020 a las 17:24, Andrea Trujillo Picoy (<atrujilopicoy@gmail.com>) escribió:

Andrea

M. Trujillo Picoy

2 archivos adjuntos



Responder

Reenviar

ENTREVISTA DEL DESALOJO NOTARIAL.



pilar asto nina
para iginalvez, mí ▾

📧 lun., 15 jun. 15:42 ☆ ↩ ⋮

Investigadores: Asto Nina Keiko **Pilar** y Trujillo Picoy Andrea Milagros.
Institución: Universidad César Vallejo.

Buenas tardes, Dr. Iván:

El presente correo es para desarrollar la entrevista ya acordada el día 12/06/2020, sobre el trabajo de investigación que lleva por título "**Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso**". Asimismo, le envié el CONSENTIMIENTO INFORMADO para que pueda tomar conocimiento sobre dicho estudio (no hay necesidad de firmar puesto que usted ya firmó presencialmente dicho documento).

Por otro lado, vuelvo a adjuntar GUIA DE ENTREVISTA para su conocimiento y para llevar a cabo el desarrollo de la entrevista mediante el medio de correo electrónico.

Le enviamos saludos cordiales, y desde ya agradecemos su valiosa participación.

QUEDO ATENTA A SUS COMENTARIOS.

Asto Nina **Pilar**

2 archivos adjuntos



↩ Responder ↩ Responder a todos ➡ Reenviar



Declaratoria de Originalidad del Autor / Autores

Yo (Nosotros), ANDREA MILAGROS TRUJILLO PICOY, KEIKO PILAR ASTO NINA estudiante(s) de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES y Escuela Profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO, declaro (declaramos) bajo juramento que todos los datos e información que acompañan al Trabajo de Investigación / Tesis titulado: "ANÁLISIS DEL DESALOJO NOTARIAL FRENTE A LA VULNERACIÓN DEL DEBIDO PROCESO", es de mi (nuestra) autoría, por lo tanto, declaro (declaramos) que el Tesis:

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

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

Apellidos y Nombres del Autor	Firma
ANDREA MILAGROS TRUJILLO PICOY DNI: 74893882 ORCID 0000-0003-4475-2098	Firmado digitalmente por: ATRUJILLOP el 04 Ago 2020 23:54:40
KEIKO PILAR ASTO NINA DNI: 76283821 ORCID 0000-0002-5750-1979	Firmado digitalmente por: KASTON7 el 05 Ago 2020 00:12:51

Código documento Trilce: 64503