



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo de bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Ticona Cardenas, Gianella Patricia (ORCID: 0000-0003-2991-0166)

ASESOR:

Mgtr. Chávez Suárez Giancarlo Renán (ORCID: 0000-0001-8053-6136)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA — PERÚ

2021

Dedicatoria

Primeramente a Dios y a mi familia que me brindaron palabras motivadores y consejos para culminar con éxito esta investigación.

Agradecimiento

A Dios y a mi familia en general que me mostraron su apoyo incondicional.

Asimismo a la universidad que me permitió formar parte de su casa de estudios y al docente que contribuyo con su conocimiento para la realización del presente trabajo.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de gráficos y figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	11
3.1. Tipo y diseño de investigación	11
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística	12
3.3. Escenario de estudio	13
3.4. Participantes	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.6. Procedimiento	16
3.7. Rigor científico	19
3.8. Método de análisis de datos	20
3.9. Aspectos éticos	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	21
V. CONCLUSIONES	32
VI. RECOMENDACIONES	33
REFERENCIAS	34
ANEXOS	37

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Tesis seleccionadas según la muestra de investigación</i>	15
Tabla 2 <i>Ficha de técnicas e instrumentos</i>	16
Tabla 3 <i>Codificación de entrevistados</i>	21
Tabla resumen 1 <i>Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al objetivo general</i>	22
Tabla resumen 2 <i>Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al primer objetivo específico</i>	24
Tabla resumen 3 <i>Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al segundo objetivo específico</i>	25
Tabla resumen 4 <i>Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al tercer objetivo específico</i>	27

Índice de gráficos y figuras

Figura 1 <i>Criterio de selección de los especialistas en el ámbito civil</i>	13
Figura 2 <i>Criterio de selección de los especialistas en el ámbito notarial</i>	14
Figura 3 <i>Flujograma de selección de estudios</i>	18

Resumen

En la presente investigación se tuvo como objetivo general determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020, la cual tuvo como enunciado: ¿Cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020?. El enfoque fue cualitativo y de tipo básica. El diseño de la investigación es general exploratorio cuyo diseño específico es la revisión documental. La población fueron especialistas legales en juzgados y abogados especializados en el ámbito notarial de Lima Metropolitana y la muestra estuvo constituida por 4 especialistas entre ellos son especialistas legales y abogados especializados en el ámbito civil y notarial situados dentro del distrito de Lince y Cercado Lima, precisar que todos cumplieron con los criterios de inclusión. El instrumento usado para la recolección de datos fue la entrevista a profundidad y la revisión documental. Los instrumentos utilizados fueron la guía de la entrevista y la guía de revisión documental. Se obtuvo como conclusión que a pesar que la ley 30933, ley de desalojo con intervención del notario es nueva en su aplicación, es aquel que cuenta con plazos rápidos con el objetivo que el arrendador puede recuperar de manera efectiva su inmueble y tenga la seguridad de continuar con el arriendo de su inmueble.

Palabras clave: desalojo, desalojo notarial, incumplimiento de arrendamiento, eficacia de desalojo.

Abstract

The general objective of this research was to determine the factors that determine the effectiveness of the application of the notarial function and its contribution to the guarantees of the formalized due process in the eviction of real estate in Metropolitan Lima in the years 2019 - 2020, which had as a statement: What are the factors that determine the effectiveness of the application of the notarial function and its contribution to the guarantees of the formalized due process in the eviction of real estate in Metropolitan Lima in the years 2019 - 2020? The approach was qualitative and basic. The research design is general exploratory whose specific design is the documentary review. The population were legal specialists in courts and lawyers specialized in the notarial field of Metropolitan Lima and the sample was constituted by 4 specialists among them are legal specialists and lawyers specialized in the civil and notarial field located within the district of Lince and Cercado Lima, specifying that all met the inclusion criteria. The instrument used for data collection was the in-depth interview and the documentary review. The instruments used were the interview guide and the documentary review guide. It was concluded that despite the fact that Law 30933, eviction law with notary intervention is new in its application, it has quick terms with the objective that the lessor can effectively recover his property and have the security of continuing with the lease of his property.

Keywords: eviction, notarial eviction, breach of lease, effectiveness of eviction.

I. INTRODUCCIÓN

La necesidad de vivienda en la sociedad condiciona que se generen relaciones de alquileres entre arrendatarios y arrendadores, pero estas relaciones han generado una gran cantidad de conflictos en tiempos prolongados. A nivel jurídico – internacional, si bien se han venido aplicando los mecanismos necesarios para poderse dar solución pertinente a los casos de poseedores precarios por incumplimiento de contrato de arrendamiento; teniéndose entre una de las medidas alternativas más efectivas el desalojo por vía notarial, que en el Derecho Anglosajón se ha reconocido con amplio tratamiento sobre la recurrencia a la vía notarial para admitirse y ejecutarse de manera rápida y efectiva la recuperación por parte de los sujetos propietarios sobre sus inmuebles que arrendaron y en los casos en que los arrendatarios no cumplan con el pago de las pensiones de arrendamiento y demuestren rebeldía constante en no pagarlo .

Durante los últimos años, en el Perú, para un propietario alquilar un espacio causa gran incertidumbre porque, continuamente, se presentan casos en los que no se puede recuperar el inmueble por un tiempo indeterminado, pues los procesos judiciales no son medidas efectivas, pues existen demoras para obtener una sentencia favorable que restituya el bien.

Por ello, se han venido contemplando una serie de disposiciones normativas que regulan el tratamiento del desalojo del ocupante precario por incumplimiento de contrato de arrendamiento por parte de los inquilinos; teniéndose como base la aplicabilidad de las disposiciones normativas del Código Civil de 1984 y del Código Procesal Civil de 1993 para resolver los casos de desalojo y cuyo proceso judicial se dilataba entre uno a dos años en resolverse, debido a ello se tuvo la necesidad de hacerse más efectivos dichos procesos judiciales con el objetivo que puedan llevarse a cabo en plazos más abreviados y eficientes, por lo que se llegó a emitir en mayo del 2014, la Ley N° 30201 que estipuló un plazo de 15 días para la emisión y ejecución de la orden judicial de desalojo del ocupante precario.

El Colegio Nacional de Notarios de Lima mencionaba que se necesitaba de una ley que permita facilitar a los ciudadanos arrendadores de inmuebles en recuperar de manera más rápida sus propiedades dentro del plazo de un mes, a

diferencia de los procesos judiciales establecidos que solían dilatarse y a su vez restaba eficacia a la ejecución del proceso de desalojo sobre inquilinos precarios.

Según Leguizamón (2015), “en los EE.UU. se prioriza siempre en garantizar el ejercicio del derecho a la propiedad privada de las personas, en torno a los derechos que tiene el elemento propietario sobre el dominio y manejo de sus inmuebles, llegando a prevalecer sobre los derechos que tienen los inquilinos o tenedores de un bien inmueble” (p. 22).

Por ello, el objetivo general de la presente investigación es determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

Además cuenta con los siguientes objetivos específicos: (1) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020. (2) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020. (3) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Particularmente, enfocarse en la aplicabilidad del proceso de desalojo notarial en función de lo estipulado en la Ley N° 30933 del 2019 que permite destacar las características exigibles en que se deba llevar a cabo el procedimiento de resolución de los casos controversiales que se presenten en torno a la falta de cumplimiento de las cláusulas de terminación y ejecución de los contratos de arrendamiento.

El desarrollo de esta investigación tendrá como principales limitaciones en cuanto a disposición de fuentes bibliográficas más actualizadas y en lo referente al factor tiempo; los que se afrontarán en el desarrollo de esta investigación.

Así, ante lo expuesto, la pregunta principal que guía esta investigación es: ¿Cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función

notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020? y sus problemas específicos a determinar son: (i) ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020?, (ii) ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020?, y (iii) ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020?

Teniendo como resultados de la investigación que el cumplimiento del plazo establecido y la oportuna respuesta del juez son los factores que determinan la eficacia en la aplicación de la Función Notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes Internacionales

Cevallos Ruiz y Jordán Naranjo (2017) en su tesis “El notario y el desahucio en arrendamiento” (tesis para obtener Grado de Especialidad en Derecho y Ciencias Jurídicas de la Universidad Los Andes). Quito – Ecuador; sostuvieron en su investigación que el ejercicio de la Función de Notariado se basa en constituirse en un órgano auxiliar de complemento al ejercicio de la Función Jurisdiccional, que se basa en el desempeño de labor pública por parte de las Entidades Notariales y sus representantes los Notarios, quienes son funcionarios representantes de ejercitar la fe pública para autorizar a pedido de parte, los actos jurídicos, actas contractuales y documentos formales exigidos por las leyes y a efectos de que puedan constatar fe en torno a la existencia de hechos que puedan suceder y de los cuales sean testigos presenciales de los mismos, en forma personalizada, autónoma, de carácter exclusivo y de actuar en modo imparcial, cuyos principios se basan en la legalidad, igualdad y rogación.

En Ecuador, la Ley de inquilinato regula las relaciones en los contratos de arrendamiento y subarrendamiento dirigidos a vivienda, comercio o taller; en la investigación se demostró que realmente no se da de manera igualitaria para las partes, por ello al mencionar acerca del arrendamiento es necesario considerar el estado en la que el bien es recibido, al instante de la conclusión del contrato se tendrá que demostrar que no se ha efectuado cambio alguno o algún perjuicio al inmueble. El autor resalta que la Ley de Inquilinato contiene ciertos vacíos que impiden un trato equitativo entre las partes, causando que el arrendatario se someta a cláusulas arbitrarias que favorecen al arrendatario.

En el contrato de arrendamiento, el desahucio es considerado aquella notificación que señala la conclusión del contrato de arriendo, puesto que la misma puede realizarlo cualquiera de las partes en caso no se haya fijado el periodo de duración del arriendo, todo ello está plasmado en el artículo 2009 del código civil de Ecuador.

En base al desarrollo de una investigación jurídica de tipo aplicada - propositiva con nivel de análisis tanto descriptivo como explicativo, los autores sostuvieron acerca de la necesidad de promulgarse en la legislación ecuatoriana sobre la importancia de poderse regular de manera más explícita el desarrollo ejecutable del procedimiento de desahucio por la vía notarial, con el cual se busca garantizar que los arrendadores puedan recuperar sus inmuebles que han alquilado, ante los casos de arrendatarios morosos que no hayan venido cumpliendo con el pago de las cuentas de alquiler por más de dos o tres meses, y que ejerzan como ocupantes precarios e informales; salvaguardándose al mismo tiempo los derechos de ambas partes, en cuanto de los arrendatarios en poder presentar sus descargos como presuntos poseedores de buena fe sobre los inmuebles que lleguen a ocupar, y de que puedan acordar con los propietarios originales sobre poderse extender la vigencia ejecutable del contrato de arrendamiento cumpliéndose con el pago de todas las deudas de alquiler pendientes de pagar; como también en lo concerniente a los arrendadores se les permitan recuperar sus inmuebles.

Toaquiza Gutiérrez (2017) en su Proyecto de Investigación titulado “Ineficacia de la aplicación del artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial en el proceso de sustanciación del trámite del Desahucio en Materia de Inquilinato”; Universidad Central del Ecuador. Quito – Ecuador; cuya investigación sostuvo acerca de la necesidad fundamental de poderse abordar y solucionar el problema de la carencia de una normativa procedimental específica para llevarse a cabo la sustanciación del trámite procesal de desahucio que corresponda en materia de inquilinato, y que en la actualidad llega a ser atribución directa por parte de los Notarios en asumir y llevar a cabo dicho proceso; resultando por lo tanto al respecto de carácter sumamente imperativo en efectuarse la reforma respectiva al artículo 18 de la Ley Notarial, a efectos de poderse establecer un trámite procesal conciso y detallado sobre cómo debe ejecutarse el procedimiento de desahucio desde que se emita la notificación correspondiente y por cada caso de conflicto controversial en torno a casos de contratos de arrendamiento que se lleguen a incumplir por malos arrendatarios deudores o en condición de ocupantes precarios.

Mediante el desarrollo de una investigación de tipo aplicada, con desarrollo de los niveles de carácter exploratorio, explicativo y descriptivo, se ha podido determinar por la autora sobre las causales de vacío normativo – jurídico y de falta de consideración en la ley notarial ecuatoriana (Decreto Supremo 1404 de 1966 y sus últimas modificaciones) acerca de los mecanismos procedimentales de desahucio que se deban ejecutar por cada caso de arrendatario que no llegue a cumplir con sus obligaciones exigibles, existiendo por lo tanto carencia de homogeneidad en los procedimientos aplicables por los Notarios para tratar las solicitudes de desahucio que se lleguen a interponer en sí; dado que de manera limitada solamente se ha llegado a unificar los criterios aplicativos en la determinación de las tasas notariales y en cuanto a la aplicación del sistema informático notarial puesto en ejecución desde el año 2015.

Sanz Sanz (2017) en su Trabajo de investigación titulado “Cuestiones actuales del arrendatario moroso”, para optar el Grado de Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado de la Universidad de Alcalá. España; resaltó acerca de que a pesar que en España, se cuentan con dos procedimientos, tanto el judicial (entre los artículos 440.3 al 443 de la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000, y a lo regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29-1994), como el notarial (Ley 19-2009 de 23 de noviembre) para el tratamiento de admisión y ejecución de las solicitudes de desalojo que se lleguen a interponer contra malos arrendatarios; pero aun así la mayoría de solicitantes de desahucio suelen recurrir continuamente en interponer sus demandas ante los tribunales judiciales, toda vez que aparte de exigirse el desalojo de arrendatarios morosos, también se tiende a presentar demandas complementarias de pagos reparativos por daños que los arrendatarios ocasionen sobre los inmuebles arrendados, y entre otros.

Venegas García (2015) en su Tesis titulada “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de Inquilinato, en la Ciudad de Quito, en el año 2013”, (tesis para la obtención del Título de Abogada. Quito: Publicación de Tesis de la Universidad Central del Ecuador); cuya investigación tiene como base a un estudio de tipo básico y descriptivo con método de análisis cuantitativo, se ha abordado el desarrollo del estudio pormenorizado de la aplicación de la Ley de Inquilinato concerniente al tratamiento

de las relaciones contractuales entre el sujeto arrendador y el respectivo sujeto inquilino, teniéndose en cuenta específicamente el análisis particular de la situación de formalización y ejecución de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento que se han llevado a cabo en los perímetros urbanos de la ciudad de Quito, durante el año 2013.

Desde el enfoque de análisis jurídico y social de la Constitución de la República Ecuatoriana en que tiende a priorizar el ejercicio del derecho de hábitat tanto seguro y saludable, que promueve de manera auspiciable la igualdad de los derechos fundamentales y de las condiciones esenciales para que los hombres y mujeres ecuatorianas tengan una adecuada calidad de vida, a efectos de que mejoren sus capacidades de subsistencia tanto social como económica; a fin de que se les reconozcan sus derechos esenciales y el de acceso a la justicia requerida; resultando por lo tanto negativo de que se presenten problemas de que un alto número significativo de la población ecuatoriana llegue a contar con una vivienda propia, y que progresivamente ha estado provocándose ciertos cuestionamientos en torno a la ejecución de la figura del arrendamiento, que en vez de permitir aliviar la situación de aquellos ciudadanos que no tienen una vivienda, también ha traído consigo mismo en sí, la ocurrencia de conflictos y de problemas sumamente discrepantes que en muchos casos se han derivado negativamente de casos de abuso y desigualdad, por lo cual en esta investigación la autora se ha propuesto en abordar desde una perspectiva jurídica – constitucional y de enfoque utilitaria – social, que llega a contemplar la necesidad de regularse el ejercicio regulable del arrendamiento como figura contractual que en sí pueda garantizar debidamente el pleno acceso a una vivienda óptima, digna y adecuada, para los ciudadanos de bajos recursos económicos; con pleno detalle de las obligaciones y derechos que deban cumplirse al respecto por parte de los arrendatarios como asimismo por los arrendadores en relación con el ejercicio del contrato de alquiler, sin abusos ni excesos por parte de estos últimos en cuanto al cobro de las rentas de arrendamiento; y de que se pueda llegar en considerar sobre la necesidad de los usuarios ciudadanos en poder acceder a inmuebles donde puedan residir bajo contrato de pago de alquiler que corresponda, dejándose como última medida aplicativa en cuanto a la ejecución del proceso de desahucio contra malos

arrendatarios, cuando se tengan las causales específicas como la falta de pago continuo de los montos de alquiler por más de dos meses, y se encuentren en casos renuentes de seguir ejerciendo una posesión precaria sobre el inmueble que se les arrendó.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Vásquez Gavancho (2017) en su tesis titulada “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”. (Tesis para la obtención del Título Profesional de Abogado de la Universidad César Vallejo). Lima - Perú; considera en base a una investigación jurídica de método cualitativo con análisis dogmático – jurídico, planteó como objetivo central en determinar y explicar acerca de la relación que vienen a tener las normas jurídicas vigentes en materia de regulación del proceso de desalojo ante la situación de incumplimiento por parte de los arrendatarios sobre las cláusulas de contrato de alquiler; y que frente a ello esta investigación de carácter básica se enfoca en mejorar las acciones jurídicas - procesales aplicativas para garantizarse a los arrendadores en recuperar sus inmuebles arrendados.

Rafaelo Converso (2018) en su tesis titulada “Factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016” (tesis para optar el Título Profesional de Abogado de la Universidad de Huánuco); cuyo objetivo es precisar los factores que determinan la ineficacia en los resultados en un proceso de desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016. El objetivo general es determinar los factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco 2016 La pregunta principal señala que el incumplimiento de los plazos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia son factores que determinan la ineficacia del desalojo express, Huánuco, 2016. La investigación es de tipo cualitativo y diseño no experimental, descriptivo simple. La población está constituido por jueces de paz letrado mixto de Huánuco, ciudad de Huánuco y Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco. La técnica utilizada fue la encuesta con la finalidad de recolectar datos que permitan esclarecer la relación entre los factores que determinan la ineficacia del desalojo express de la ciudad mencionada. Asimismo gracias a la recolección de información se determinó la existencia de la ineficacia del desalojo express.

Pulido Alvarado (2019) en su tesis titulada “El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano” (tesis para optar el título profesional de Abogacía de la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú), señala que su investigación es de tipo básico y con diseño investigativo, tiene como objetivo determinar el problema sobre el desarrollo y ejercicio del desalojo notarial por vía express que permita la restitución del bien inmueble, la misma aplicó el método cualitativo. La técnica realizada fue la guía de entrevista, la muestra constaba de 5 abogados especializados en la materia civil cuyas respuestas permitieron a realizar las conclusiones. Una de sus conclusiones eran que el desalojo express es una alternativa eficiente para la restitución de los inmuebles arrendados, asimismo concluye que los inquilinos morosos no tienen intención de devolver el inmueble ya que es su modo operandis, lo que conlleva a someterse a un proceso judicial engorroso y perjudicial para el arrendador.

Otra de las conclusiones es que en Perú existe una gran cantidad de arrendatarios que pueden incumplir con el pago del arrendamiento, por lo que el desalojo express notarial podría significar como la figura más efectiva y segura para la restitución de los inmuebles objeto de arrendamiento.

Asimismo las bases teóricas son las siguientes:

Según Cabanellas de Torres (2008) señala como el termino precario se refiere a lo poseído sujeto a la voluntad del dueño, el mismo está sometido o revocado en cualquier momento. Principalmente, el comodato sustancialmente puede ser revocado por el dueño de lo prestado. En la legislación peruana, se tiene como antecedente normativo al código civil de 1852 la cual en su artículo 1834 se acoge el término precario. Posteriormente en el código civil vigente en su artículo 911 señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando la misma ha fenecido.

Ronquillo Pascual (2015) señala que, para el inicio de un proceso desalojo no solo es necesario el incumplimiento contractual puesto que previamente podría presentarse una conciliación entre los interesados. Es importante precisar que el incumplimiento de las obligaciones ocasiona la resolución del contrato.

Asimismo Polanco Gutiérrez (2016) señala que el desalojo notarial tiene como finalidad la restitución del bien al propietario, ya que es el sujeto activo en el procedimiento, contra aquel que no cuenta con título alguno para continuar con la posesión, como sujeto pasivo dentro del procedimiento.

Spetale Bojórquez (2019) resalta sobre el objetivo de la ley N° 30933, indicando que sirve como aporte del Estado para la celeridad a los procesos de desalojo, asimismo señala otras finalidades como la formalización en el arrendamiento de inmuebles, corregir distorsiones del mercado de arrendamiento de inmuebles.

Ferrel Chipana y Melgarejo Ramos (2019) señalan que, para acceder a la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es importante considerar tres cláusulas esenciales las cuales consta en la existencia de la cláusula de allanamiento a futuro, el sometimiento a la referida ley y por ultimo haber señalado un número de cuenta en el sistema financiero. Todo ello contribuirá a la celeridad del proceso.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La presente investigación es de enfoque cualitativo ya que este: “consiste en utilizar la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.” (Hernández Sampieri et al, 2006).

El tipo de investigación será básica, la cual es un conjunto de acciones que se encuentran destinadas a extender el conocimiento de una determinada materia con objetividad y exactitud. (Gonzales, 2004)

Respecto al desarrollo de esta investigación, se abordará un estudio investigativo de carácter básico o puro, en torno a la ejecución del proceso de desalojo notarial según lo dispuesto en la Ley N° 30933 del 24/04/2009, en cuanto si viene resultando eficaz para resolver los conflictos que se deriven del incumplimiento de contratos de arrendamiento en la ciudad de Lima Metropolitana durante los años 2019 y 2020.

Asimismo la presente investigación tiene como diseño general exploratorio cuyo diseño específico es revisión documental, Bowen (2009), considera que, “implica una lectura minuciosa de la información documental y su posterior interpretación, a partir del análisis se organiza la información en categorías relacionadas con las cuestiones centrales de la investigación” (p.32).

Asimismo Vara (2010) señala que el diseño documental tiene como prioridad la transparencia de la información. De igual manera, estudia exhaustivamente la información recabada para descubrir incongruencia y contrariedad, emplea diversas fuentes y confronta la información de manera cuidadosa.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística.

Tema de investigación: “La aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo de bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”					
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable	Categorías	Subcategorías
¿Cuáles son los factores que determinan eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020?	Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.	El cumplimiento del plazo establecido y la oportuna respuesta del juez son los factores que determinan la eficacia en la aplicación de la Función Notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020.	Eficacia del desalojo con intervención notarial	Efectividad del desalojo con intervención notarial	Aplicación eficaz del proceso de desalojo con intervención notarial Interpretación de artículos normativos sobre el desalojo con intervención notarial
<p>Problemas específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020? - ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020? - ¿Cuál es la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020? 	<p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020. - Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019 - 2020. - Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020. 		Resolución de Conflictos de los Contratos de Arrendamiento	<p>Celeridad del desalojo con intervención notarial</p> <p>Medio alternativo de resolución de conflictos</p>	<p>Disminución del tiempo de restitución del bien Simplificación del procedimiento notarial</p> <p>Atribuciones del notario</p> <p>Ejecución del acta notarial</p> <p>Solución efectiva de conflictos</p>

3.3 Escenario de estudio

Se estableció como escenario de estudio a especialistas legales en juzgados de Lima Metropolitana y abogados especializados en el ámbito notarial de Lima Metropolitana, donde a través del estudio de casos, recolección de datos y las entrevistas, se obtuvo información relevante, lo cual nos permitió compilar diversos aspectos del fenómeno de estudio.

3.4. Participantes

En la presente investigación, como muestra se seleccionó a los participantes en base a su experiencia laboral en el ámbito civil y notarial que se sitúen dentro de los distritos de Lince y Cercado de Lima.

Asimismo para la selección de participantes se realizó criterios de selección con respecto al ámbito civil (ver figura 1) y al ámbito notarial (ver figura 2).

Finalmente los participantes seleccionados fueron: 1 especialista legal del juzgado especializado en lo civil, 1 especialista legal del juzgado de paz letrado y 2 abogados especializados en el ámbito notarial, los mismos se sitúan en el distrito de Lince y Cercado Lima.

En total se seleccionó a 4 especialistas en materia civil y notarial.

Figura 1

Criterio de selección de los especialistas en el ámbito civil. (n= 2)

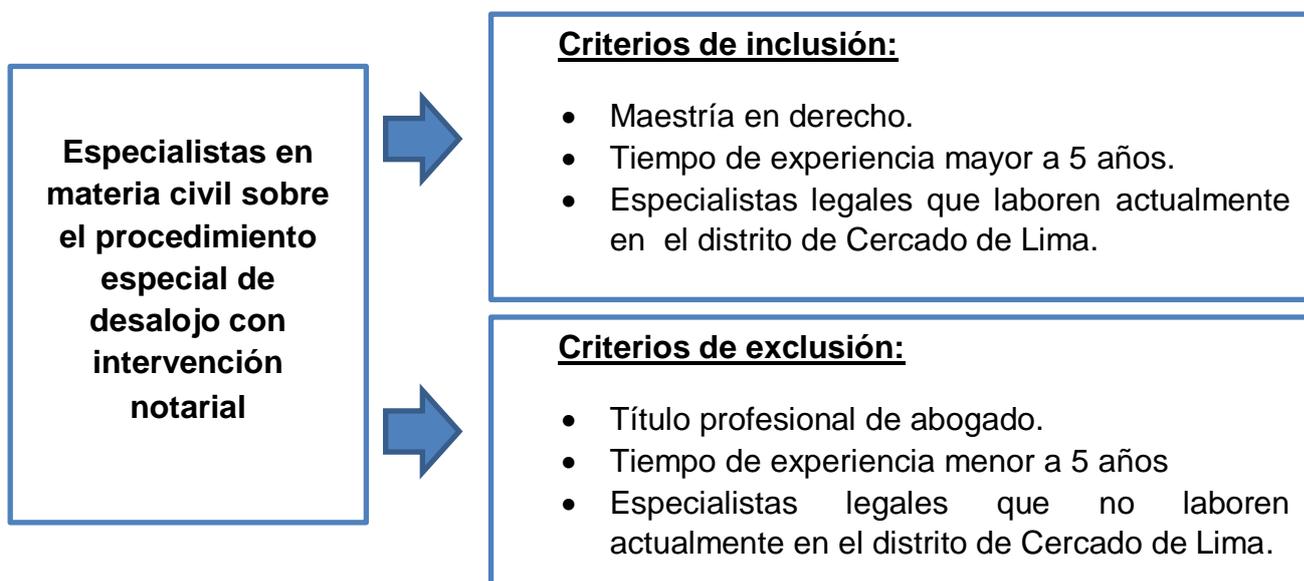
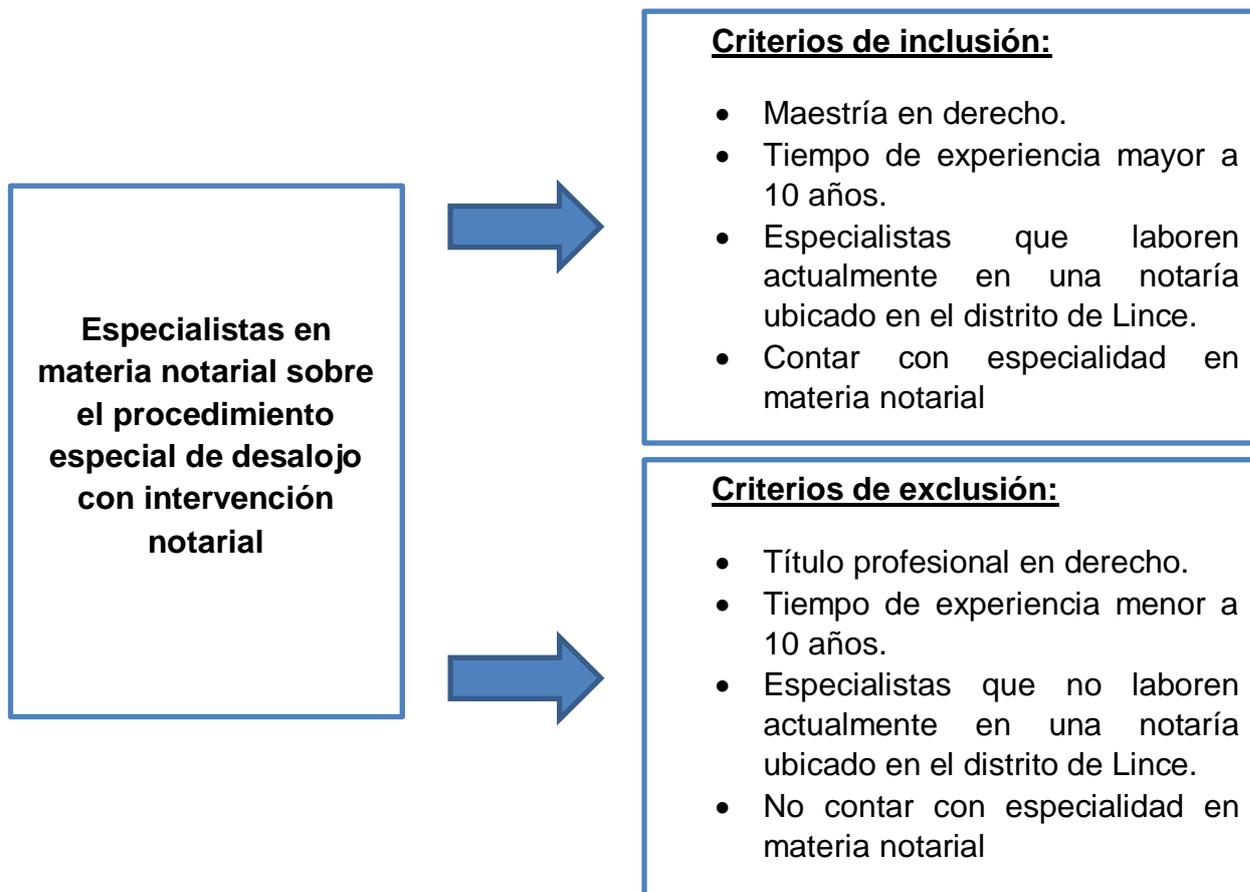


Figura 2

Criterio de selección de los especialistas en el ámbito notarial. (n= 2)



Para el proceso de selección de la muestra para la revisión sistemática se utilizó los criterios de inclusión las cuales fueron: (1) tesis cuya línea de investigación sea de materia civil y/o notarial, (2) sean de idioma español, (3) tesis cuya selección de la muestra sean similares. Los criterios de exclusión fueron: (1) tesis cuya línea de investigación no sea de materia civil y/o notarial, (2) no sean de idioma español, (3) tesis cuya selección de la muestra no sean similares. Al respecto solo se incluyeron 4 tesis que cumplían con los criterios de inclusión, los cuales están detallados a continuación:

Tabla 1

Tesis seleccionadas según la muestra de investigación

N°	Autor	Título del documento	Año	Población/muestra
1	Rebeca Angélica Romero Orozco	Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo	2019	Especialistas en derecho civil y notarial
2	Juan Ferrel Chipana y Wendy Melgarejo Ramos	La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial	2019	Especialistas en derecho civil y notarial
3	Isamar Cris Pulido Alvarado	El desalojo notarial "Express" en la restitución del bien inmueble Peruano	2019	Abogados con experiencia en el ámbito civil y notarial
4	Alexander Daniel Espinal Lavado	Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019	2019	Abogados con experiencia en el ámbito civil y notarial

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En la presente investigación se realizó la recopilación de datos a través de técnicas las cuales son la aplicación de la entrevista a profundidad (Anexo 1) y la revisión documental. (Ver tabla 2).

Asimismo los instrumentos utilizados fueron la guía de la entrevista y la guía de revisión documental

Según Patton (1987), la entrevista cualitativa o entrevista a profundidad, consiste en preguntas de respuestas abiertas en las que ahondar un tema con el entrevistado, lo cual nos va permitir entender su perspectiva sobre el tema a investigar.

Por otro lado, en la técnica de análisis documental, Bowen (2009), considera que, "implica una lectura minuciosa de la información documental y su posterior

interpretación, a partir del análisis se organiza la información en categorías relacionadas con las cuestiones centrales de la investigación”. (p.32).

Tabla 2

Ficha de técnicas e instrumentos

Aspectos claves		Instrumento 1	Instrumento 2
Técnicas	Nombre	Entrevistas a profundidad	Revisión documental
	Tipo	Estructurada	Análisis documental
	Instrumento	Guía de entrevista	Guías de revisión
	Objetivo	Determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles.	Determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles.
Fuente de procedencia	Propia	Propia	
Contenido	Multidimensional	10 ítems	7 guías
Tipo de instrumento		Cualitativo	Cualitativo
		Rosa Margarita Chavez Bravo	Rosa Margarita Chavez Bravo
		Leonid Lizarraga	Leonid Lizarraga
Fiabilidad y validez	Criterio de jueces	Cecilia Suica Santiago	Cecilia Suica Santiago
		Giannina Ramos	Giannina Ramos
		Andy Alan Coaster Cardenas Huacachi	Andy Alan Coaster Cardenas Huacachi
		Katherine Chumbe de la Cruz	Katherine Chumbe de la Cruz
Muestra de aplicación	Especialistas en materia civil y notarial y con experiencia laboral mayor a 2 años.	Tesis realizadas en el periodo de estudio y cuyo objetivo es la efectividad de la función notarial.	

Nota: Adaptado de “Desde la idea hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa”, por Vara, A., 2012, 1, Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos, Universidad de San Martín de Porres, Lima.

3.6. Procedimientos

En la presente investigación, el procedimiento que se realizó fueron las entrevistas y la revisión documental. Ambas permitieron dar respuesta a los objetivos de investigación, por lo que se hizo necesario apelar a 6 expertos en el derecho civil y notarial para así recopilar información y los alcances de este tema, por ello fue

necesario las validaciones de la guía de la entrevista y la guía de revisión documental.

Después de la validación, se procedió a la ejecución de la guía de entrevista semiestructurada, la misma que contenía 10 preguntas, organizadas según el objetivo general y objetivos específicos de la presente investigación con la finalidad de resolver la hipótesis planteada. Por ello, se buscó a especialistas legales y abogado con experiencia en el derecho notarial, hallando solo a 4 a razón que ellos si contaban con disponibilidad para realizar las entrevistas de manera personal. Es importante precisar que cada entrevista tuvo la duración de 12 minutos aproximadamente y que de manera expresa permitieron la grabación de la misma.

Asimismo para la realización de la guía de revisión documental, se inició con la búsqueda en las páginas de Renati, Alicia, Scopus, scielo, google académico, lamentablemente no se encontraron artículos pero en las otras páginas se encontraron tesis que cumplían con los criterios de inclusión, las mismas que se encuentran en el marco teórico para ser de esta investigación mas enriquecedora.

Para el análisis documental se aplicó los criterios de selección cuya interpretación es la siguiente:

Se seleccionaron a aquellas que cumplían con los siguientes criterios de inclusión: (1) Tesis realizadas en el periodo de estudio(2019-2020), (2) estudios redactados en el idioma español y (3) tesis cuyo objetivo es la efectividad de la función notarial. y los criterios de exclusión realizados son: (1) Expedientes, libros y tesis que solo hacen referencia al proceso de desalojo judicial, (2) no contengan el tema de aplicación de la función notarial en los procesos de desalojo de bienes inmuebles, (3) aquellos que no fueron realizados en el periodo de estudio (2019-2020) y (4) los artículos que no tienen relación con la investigación. Finalmente, solo se incluyeron a 7 estudios que cumplían con los criterios de inclusión mencionados.(ver figura 3) .

Figura 3

Flujograma de selección de estudios

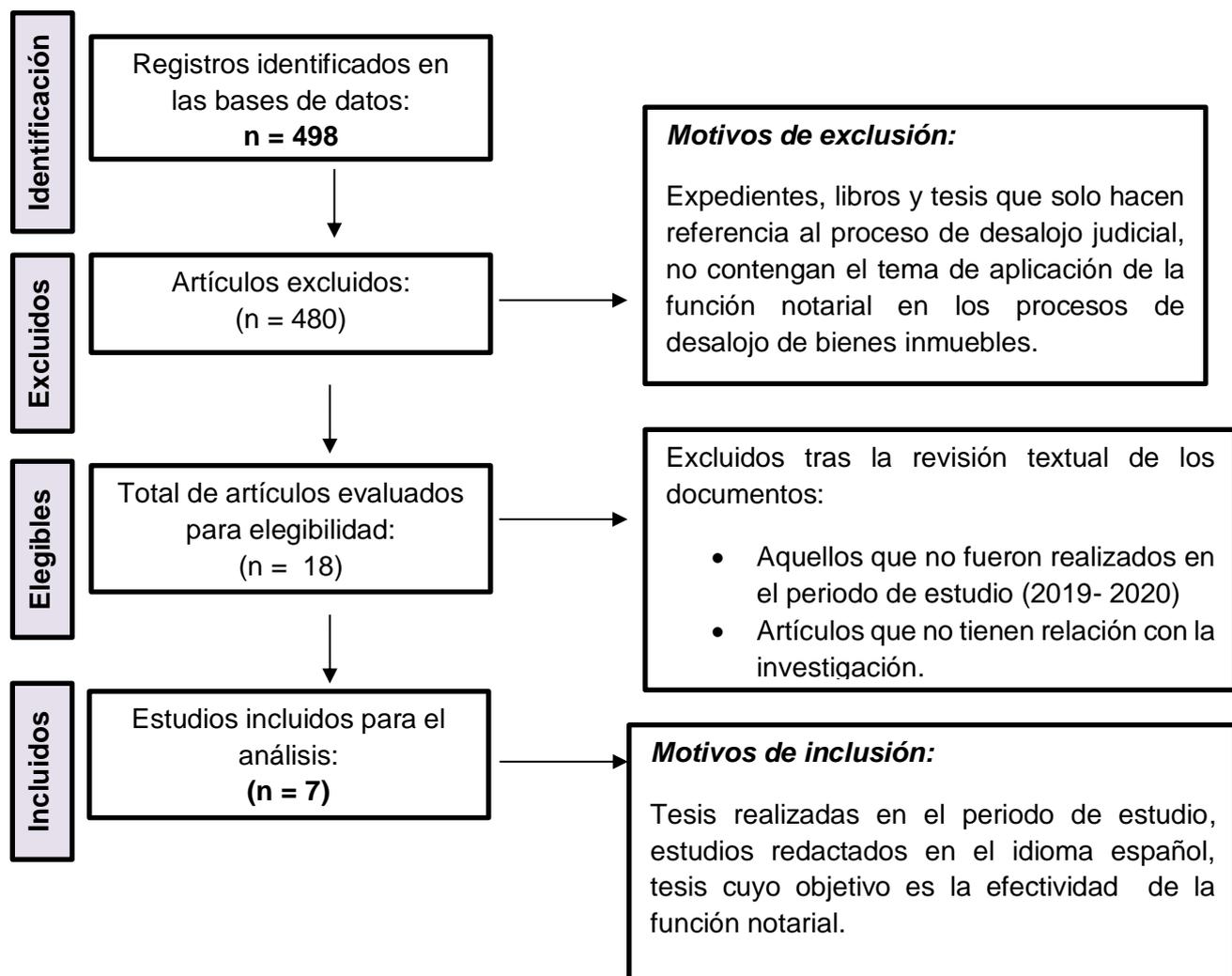


Figura N° 3. Flujograma de selección de estudios. Adaptado de "Metaanálisis", por B. Villamizar, C. Vargas y O. Gómez, Aquichan, 2016, p. 5.

3.7. Rigor científico

El presente informe de investigación se llevó a cabo cumpliendo con los requerimientos de los parámetros científicos; por ello para la validez de los instrumentos y técnicas de recolección de datos se aplicó la prueba de V de Aiken, el mismo permite medir la relevancia de los ítems respecto a la valoración de los expertos en el tema, además se realiza el cálculo de acuerdo a la siguiente formula:

$$V = \frac{S}{n(C-1)}$$

V Aiken	Interpretación
0,00 – 0,79	Débil
0,80 – 0,89	Aceptable
0,90 – 1,00	Fuerte

Donde: S= Sumatoria de acuerdos total

n= número de expertos

c= número de valores en la escala de valoración

Por ello se realizó la validación de la guía de entrevista mencionada a continuación:

El instrumento contiene dos (4) ítems (ítem 3; ítem 4; ítem 6 e ítem 10) con una validez de contenido fuerte, debido a que el coeficiente se ubica en el intervalo de 0,90 a 1,00 lo que indica que los expertos están totalmente de acuerdo.

El instrumento contiene seis (6) ítems (ítem 1; ítem 2; ítem 5; ítem 7; ítem 8 e ítem 9) con una validez de contenido aceptable, ya que el coeficiente se ubica en el intervalo de 0,80 a 0,89.

El instrumento de investigación tiene un coeficiente de validez de contenido (0,90) que es fuerte, debido a que el coeficiente se encuentra en el intervalo de 0,90 a 1,00 por lo que se procede a realizar la entrevista a los participantes. (anexo 5)

De igual manera, la interpretación de la validación de la guía documental es la siguiente:

El instrumento contiene dos (9) ítems (ítem 1; ítem 2; ítem 3; ítem 4; ítem 5; ítem 6; ítem 8; ítem 9 e ítem 10) con una validez de contenido fuerte, debido a que el coeficiente se ubica en el intervalo de 0,90 a 1,00 lo que indica que los expertos están totalmente de acuerdo.

El instrumento contiene un (1) ítem (ítem 7) con una validez de contenido aceptable, ya que el coeficiente se ubica en el intervalo de 0,80 a 0,89.

El instrumento de investigación tiene un coeficiente de validez de contenido (0,98) que es fuerte, debido a que el coeficiente se encuentra en el intervalo de 0,90 a 1,00 por lo que se procede a aplicar las guías documentales en la presente investigación. (anexo 6)

3.8. Método de análisis de datos

En la presente investigación se utilizó criterios de exclusión e inclusión que garantizaron la credibilidad de los resultados durante el desarrollo del informe. Asimismo se realizó la búsqueda de la información a través de las páginas de Google Académico, Alicia y Renati, cuyos resultados fueron de uso en la presente investigación y sometidos a validación por medio de la guía documental anexada.

Por consiguiente se comprobó que la guía de entrevista y la guía documental eran aplicables según lo indicado por los distintos expertos a los que se les preguntó.

3.9. Aspectos éticos

El presente informe se ha respetado la autoría de la investigación a través de las normas APA, por ello se consignó las referencias bibliográficas la misma que demuestra la confiabilidad de la investigación.

Asimismo, la presente investigación es imparcial e independiente y no se realizó la manipulación en el desarrollo de la investigación.

Los fines del presente trabajo son netamente académica y efectuados bajo los criterios regidos por la Universidad Cesar Vallejo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

En la presente investigación, para el análisis de los resultados se realizó preguntas a especialistas en el tema de estudio, los mismos fueron seleccionados usando los criterios de inclusión y exclusión y consecuentemente fueron codificados para una mejor interpretación en los resultados. Los entrevistados seleccionados fueron los siguientes:

Tabla 3

Codificación de entrevistados

N°	Entrevistado	Especialidad	Centro de labores	Duración de entrevista	codificación
1	Ivan Galvez Aliaga	Abogado	Notaria Gonzales Loli	00:16:43	E1
2	Karla Cari Romero	Abogado	Notaria Gonzales Loli	00:12:06	E2
3	Hernan Cortez Rossi	Especialista en juzgado civil	Poder Judicial – sede Alzamora	00:08:49	E3
4	Juan Kalafatovich	Especialista en juzgado de paz letrado	Poder Judicial	00:14:33	E4

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Las preguntas realizadas se encuentran anexas en la guía de entrevista, las mismas se encuentran firmadas por los entrevistados. (Anexo 7)

Para lograr una debida presentación de resultados se interpretará de manera organizada partiendo desde el objetivo general hasta los objetivos específicos, los mismos contarán con una tabla resumen que será de ayuda en la simplificación de las respuestas brindadas.

En cuanto al objetivo general, busca determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las

garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020.

Interpretación de resultados:

- Con respecto a la primera pregunta, la mayoría de los entrevistados considera que la ley 30933 es una alternativa para dar solución eficiente al problema del inquilino que no cumple con la obligación estipulado en el contrato de arrendamiento, a su vez señalan que dicha ley tiene la finalidad que los casos de desalojo, cuyo contrato cumpla con los requisitos que señala la ley precedente, puedan concluir en el menor tiempo y desocupando al inquilino moroso del inmueble arrendado. Adicionalmente uno de los entrevistados señala que esta ley aligera mucho la carga de los juzgados de paz letrado. Asimismo uno de los entrevistados considera que no es una alternativa de solución ya que el notario no cuenta con suficiente facultad para tomar medidas coercitivas y hacer efectivo el lanzamiento. **(tabla resumen 1)**
- Conforme a las respuestas de la segunda pregunta, todos los entrevistados concuerdan que la ley 30933 es un mecanismo que permite acortar el plazo de desalojo que beneficia al arrendador y que siga generando ingresos gracias al arriendo de su inmueble. Desde esta perspectiva se podría decir que la ley ha sido muy clara con la finalidad que desea alcanzar que es la protección del arrendador y su inmueble. **(tabla resumen 1)**

Tabla resumen 1

Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al objetivo general

Pregunta /entrevistados	Objetivo general			
	E1	E2	E3	E4
P1	<ul style="list-style-type: none"> • Si mecanismo eficaz y rápido 	<ul style="list-style-type: none"> • si 	<ul style="list-style-type: none"> • no notario no puede tomar medidas coercitivas 	<ul style="list-style-type: none"> • si agiliza el proceso de desalojo
P2	<ul style="list-style-type: none"> • si ampara al arrendador 	<ul style="list-style-type: none"> • si seguridad para arrendar 	<ul style="list-style-type: none"> • si 	<ul style="list-style-type: none"> • si

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

El primer objetivo específico es determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Interpretación de resultados:

- Con respecto a las repuestas de la tercera pregunta, los entrevistados consideran que el efecto de la carta notarial sería poner en conocimiento del inicio de este procedimiento especial al arrendatario ya que incurre en cualquiera de las causales como el incumplimiento del pago de renta o el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, consecuentemente el arrendatario puede oponerse y demostrar que no incurrió en ninguna causal, en caso de no ser así, entonces el notario proseguirá con el trámite de desalojo. Asimismo uno de los entrevistados señala que la carta notarial es una señal del término del contrato, ello significa que el proceso de desalojo se realizara con la intervención del notario. **(tabla resumen 2)**
- En la cuarta pregunta, uno de los entrevistados consideran que el notario si podría emitir el acta no contenciosa aun cuando el arrendatario haya formulado oposición, debido a que el notario debería continuar con el procedimiento señalando si cumple o no con una de las causales. Por otro lado, tres de los entrevistados señalan que el notario no debería emitir dicha acta, a razón de que ante una oposición, el notario debería verificar si está debidamente sustentada para así dar por terminado el trámite de desalojo o proceder con la misma y cursar lo actuado al juez de paz letrado. Las acciones que podrían impedir el actuar del notario seria si el arrendatario prueba que cumple con el pago de la renta a través de depósitos o transferencias a la cuenta del arrendador, prórroga del contrato de arrendamiento vigente, asimismo la ley 30933 en su artículo 8, numeral 8.3 en el literal c señala que el arrendatario puede oponerse si el contrato de arrendamiento no cuenta con las formalidades establecidas en esta misma ley la cual debe estar debidamente sustentada. **(tabla resumen 2)**

Tabla resumen 2

Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al primer objetivo específico

Pregunta /entrevistados	Objetivo específico 1			
	E1	E2	E3	E4
P3	<ul style="list-style-type: none"> • Poner conocimiento al arrendatario rápido 	<ul style="list-style-type: none"> • Informar al arrendatario 	<ul style="list-style-type: none"> • conclusión del contrato 	<ul style="list-style-type: none"> • advertencia • oportunidad para oponerse
P4	<ul style="list-style-type: none"> • no depósitos de pago al día, prorrogas del arrendamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • si prórroga del contrato, cumplido con la obligación 	<ul style="list-style-type: none"> • no cumplimiento de la cláusulas del contrato 	<ul style="list-style-type: none"> • no expresará si la oposición es válida

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

El segundo objetivo específico es determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Interpretación de resultados:

- En la quinta pregunta, dos de los entrevistados tienen certeza que la aplicación de la ley 30933 disminuirá considerablemente los plazos, debido que el objetivo de la ley es proporcionar plazos cortos para que el arrendador pueda recuperar su inmueble, de igual manera uno de los entrevistados señala que el espíritu de la norma es acortar los plazos aun cuando exista la falta de comunicación por parte de los intervinientes en esta proceso como el notario, el juez de paz letrado y las fuerzas policiales; a pesar de esto se muestra optimista con el buen resultado de la ley. Si realizamos un marco comparativo de la ley con intervención notarial y el proceso de desalojo que se sigue en el poder judicial pues es claro que en la primera se concluiría más rápida y el arrendador recupere su inmueble. Asimismo uno de los entrevistados no muestra una respuesta convincente ya que su respuesta se encuentra dividida. **(tabla de resumen 3)**

- con respecto a las respuestas de la sexta pregunta, tres de los entrevistados señalan que la ley de desalojo con intervención notarial prevendrá a las partes de largos litigios que existen en el poder judicial debido que cuenta con plazos cortos, también es gracias a la actuación previa del notario, del juez de paz letrado que permite acelerar el desalojo y de las fuerzas policiales; esto de alguna manera ayudaría a la reducción de la carga procesal existente en el poder judicial. Por lo contrario, uno de los entrevistados señala que la ley no tendría un efecto significativo para la disminución en la labor jurisdiccional a razón que las partes deciden someterse a otros procesos de desalojo. Uno de los entrevistados precisa que la reducción de tiempo se dará si el juez de paz letrado acelere su procesos y actuara oportunamente **(tabla de resumen 3)**
- En la séptima pregunta, dos de los entrevistados señala que el plazo señalado por la ley es adecuado para la restitución de su inmueble porque sería suficiente para que el notario y el juez de paz letrado puedan finalizar con el procedimiento de desalojo, asimismo señalan que a pesar de la existente carga procesal hay que ser optimista para que el arrendador pueda recuperar su inmueble. Por otro lado, dos de los entrevistados considera que el plazo no se cumplirá en la práctica ya que la carga procesal ha sido un problema por muchos años, además señala que el legislador debería precisar de manera clara la intervención del notario. **(tabla de resumen 3)**

Tabla resumen 3

Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al segundo objetivo específico

Pregunta /entrevistados	Objetivo específico 2			
	E1	E2	E3	E4
P5	<ul style="list-style-type: none"> • la intención de la norma es mejorar los plazos 	<ul style="list-style-type: none"> • Bastante • La ley permite aminorar los plazos 	<ul style="list-style-type: none"> • NP 	<ul style="list-style-type: none"> • Bastante • El proceso es rápido
P6	<ul style="list-style-type: none"> • Presencia del auxilio judicial en la última etapa • Ayuda policial 	<ul style="list-style-type: none"> • plazos 	<ul style="list-style-type: none"> • No tiene una reducción significativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Proceso ágil • Ayuda a la carga procesal

P7	<ul style="list-style-type: none"> • plazos • Si • Plazo bastante optimista 	<ul style="list-style-type: none"> • No • carga procesal en el poder judicial 	<ul style="list-style-type: none"> • No • carga procesal 	<ul style="list-style-type: none"> • si
----	--	---	--	--

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

El tercer objetivo específico es determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Interpretación de resultados:

- En la octava pregunta, la mayoría de los entrevistados indican que el notario no tiene potestad para resolver conflictos a razón que ni la ley 30933 ni otras leyes como la ley de notariado o la ley de asuntos no contenciosos han señalado sobre dicha facultad, solo se considera la función de revisar supuestos de los documentos que le presenta el arrendador y dar fe de actos administrativos. Por otro lado, uno de los entrevistados ha señalado que esta potestad podría darse a futuro ya que a lo largo del tiempo el notario ha demostrado cumplir con la normatividad y actuar con ética en sus labores. **(tabla de resumen 4)**
- Con respecto a la novena pregunta, todos los entrevistados consideran que el juez de paz letrado si tendría que revisar todo la documentación presentada por el notario y verificar que los mismos cumplan con los requisitos que exige la ley 30933 con la finalidad de salvaguardar los derechos del arrendador y del arrendatario, actuando con justicia e imparcialidad, aunque consideran que la norma debería aclararse en este sentido. Por lo contrario uno de los entrevistados señalan que no sería necesario la revisión del magistrado debido que solo este cumplir con la función que está llamado a cumplir. Por ello, se recomienda que el ejecutivo debería aclarar sobre la función del juez y si cuenta con la facultad para revisar lo actuado por el notario y así evitar falencias. **(tabla de resumen 4)**

- En respuesta a la décima pregunta, todos los entrevistados señalan que la ley presenta inconsistencias ya que no ha sido totalmente clara en las atribuciones que podrían tener el notario o juez de paz letrado, asimismo proponen que el legislador realice una aclaración y mejora en la norma en otros temas como al requerimiento dirigida al arrendatario, posibilidad que cuestionar el acta no contenciosa, implementación de un ente que revise lo actuado por el notario previo a que llegue a un juzgado de paz letrado, otra propuesta es que para la revisión de la ley se considere al personal del poder judicial como los especialistas legales, secretarios de sala u otros competentes en la materia. **(tabla de resumen 4)**

Tabla resumen 4

Sintetización de respuestas de los entrevistados con respecto al tercer objetivo específico

Objetivo específico 3				
Pregunta /entrevistados	E1	E2	E3	E4
P8	<ul style="list-style-type: none"> • no • no hay ley que lo faculte 	<ul style="list-style-type: none"> • No • Solo revisa supuestos 	<ul style="list-style-type: none"> • No • La ley no lo faculta 	<ul style="list-style-type: none"> • Si podría darse
P9	<ul style="list-style-type: none"> • Si • Evidencia de incumplimiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Si • debería aclararse 	<ul style="list-style-type: none"> • si • obligación de revisar la documentación 	<ul style="list-style-type: none"> • no • solo es un comisionado a ejecutar
P10	<ul style="list-style-type: none"> • Si • Aclaración en el requerimiento • 	<ul style="list-style-type: none"> • Si • actividad exacta del notario • cuestionamiento del acta no contenciosa 	<ul style="list-style-type: none"> • si • la ley debe ser revisada por el personal del poder judicial 	<ul style="list-style-type: none"> • si • implementar un ente revisor sobre lo resuelto por el notario

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

4.2. Discusión:

Gracias a la interpretación de resultados obtenidas de las respuestas de los entrevistados se realizará la comparación de los resultados del objetivo general y los objetivos específicos con las teorías de otros autores plasmados en el marco teórico y documentos obtenidos de la revisión de la literatura.

Partiendo desde el objetivo general que es determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 – 2020.

Desde la perspectiva de los distintos entrevistados señalan que la ley de desalojo con intervención notarial, última ley que hace referencia al desalojo y la intervención del notarial, es considerada como la ley que puede solucionar eficientemente la problemática del inquilino moroso, considerando a sus plazos cortos como uno de sus factores importantes. Asimismo esta ley tiene la finalidad de proteger al arrendador y a su inmueble que en la mayoría de los casos es el principal ingreso del arrendador, por ello mismo la efectividad de la ley incentivaría a más personas a realizar negociaciones con sus viviendas.

Al respecto del resultado obtenido, nos encontramos de acuerdo con Pulido Alvarado (2019) en su tesis titulada "El desalojo notarial "Express" en la restitución del bien inmueble Peruano", en ella concluye que la ley N° 30933 es considerada como eficiente debido que cuenta con plazos reducidos que permitían la recuperación del bien inmueble alquilado considerando adicionalmente que en muchas veces los arrendatarios tiene como modo operandi aferrarse a no devolver el bien, por ello usan recursos con la finalidad que el proceso de desalojo sea engorroso y prolongado. Por ello, en este aspecto cumple con la hipótesis planteada que refería al cumplimiento del plazo establecido como uno de los factores que determinaban la eficacia de la aplicación de la función notarial.

Asimismo Candia Figueroa y Llerena Maravi (2020) en su tesis titulada "La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial", señala en una de sus conclusiones que dicha ley tiene como objetivo es la celeridad en el procedimiento y predictibilidad para que las personas continúen dedicándose en el alquiler de sus propiedades.

Con respecto al primer objetivo específico: Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

De acuerdo a los resultados obtenidos, respecto al efecto que busca la carta notarial es de poner en conocimiento al arrendatario que está incurriendo en las causales para el inicio del desalojo con intervención notarial las cuales son el vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento y el incumplimiento del pago de la renta. Asimismo consecuentemente permite al arrendatario formular oposición que debe ser acreditado con medios probatorios que señalen que no ha incurrido en las causales anteriormente señaladas.

En efecto, Romero Orozco (2019) en su tesis titulada “Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo” señala que el notario se encuentra obligado a notificar al arrendatario con la finalidad que tome conocimiento sobre el procedimiento especial y así no afectar su derecho de defensa. En ese contexto, nos encontramos de acuerdo ya que tanto la carta notarial y la oportunidad de oponerse significan el inicio del procedimiento especial solicitado por el arrendador y el derecho de defensa por parte del arrendatario.

Con respecto al segundo objetivo específico: Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Según los resultados, los entrevistados consideran al plazo como uno de los mecanismos para que la ley tenga mayor eficacia, aunque existen dudas en uno de los entrevistados debido que considera que es muy ambiguo en la práctica. Asimismo el plazo contemplado por el legislador permite que el arrendatario y arrendador eviten encontrarse en un proceso que demore años en resolverse. Debido a ello la mitad de los entrevistados se muestran optimista que la intervención del notario en este proceso puede permitir la solución rápida y efectiva por el bien del arrendador, por el contrario los entrevistados restantes consideran que es complicado que el plazo sea suficiente para la conclusión del proceso teniendo en cuenta la carga procesal que maneja el poder judicial.

Con respecto a los plazos, Romero Orozco (2019) con su tesis titulada " Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo" señala que la ley N° 30933 es aquel proceso de desalojo que cuenta con plazos muy cortos debido que existe la constatación previa realizada por el notario.

Si hablamos sobre los procesos de desalojo en el poder judicial el autor Pulido Alvarado (2019) en su tesis titulada "El desalojo notarial "Express" en la restitución del bien inmueble Peruano" concluye que el desalojo por ocupante precario puede demorar entre 3 a 5 años para que el propietario pueda contar con su inmueble arrendado por lo que recomienda como solución a las acogerse al desalojo con intervención notarial.

Asimismo con respecto a la carga procesal la autora Romero Orozco (2019) con su tesis titulada " Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo" indica en uno de sus resultado que la carga procesal perjudicaría significativa al arrendatario y su rápida ejecución, dicho tiempo seria ventajoso al arrendatario demandado para seguirse beneficiando del bien arrendado.

Adicionalmente, uno de los entrevistados hizo precisión en la actuación del juez de paz letrado ya que considera que a pesar que este lleva en sus espaldas la carga procesal debería encontrar un mecanismo que permita agilizar los procesos de desalojo con intervención notarial debido que ya fueron revisados previamente por el notario. Esta acotación cumple con una de las hipótesis cumple planteadas que refería a la oportuna respuesta del juez como uno de los factores que determinaban la eficacia de la aplicación de la función notarial.

De igual manera discutiremos sobre el tercer objetivo específico que es determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

Si analizamos la competencia del notario en la resolución de conflicto en los contratos de arrendamiento, los entrevistados en su mayoría manifiestan que ninguna ley ha otorgado facultad para que pueda resolver conflictos, por ello debería limitarse a realizar funciones que la ley si le señalado como es dar fe de actos administrativos, además de revisar la documentación y revisar si cumple con las formalidades establecidos en la ley. Adicionalmente si discutimos la competencia del juez de paz letrado específicamente si habría la posibilidad de revisar sobre lo actuado por el notario y que estos mismos cumplan con los requisitos exigidos, la mayoría de los especialistas consideran que el magistrado

tiene la obligación de revisar los requisitos exigidos con la finalidad de seguir un debido procedimiento y actuar con imparcialidad.

Con respecto a la facultad del notario, Romero Orozco (2019) en su tesis titulada “Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo” indica que la función del notario en este procedimiento no es jurisdiccional por lo cual no afectara el derecho al debido proceso.

Nos encontramos de acuerdo con Ferrel Chipana & Melgarejo Ramos (2019) en su tesis titulada “La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial” en la cual señala que el juez de paz letrado debería revisar la oposición realizado por el arrendatario simultáneamente con el lanzamiento.

La cuestión de las inconsistencias de la presente ley, todos consideran que debería una aclaración en algunos parámetros como las funciones y acciones que debería efectuar el notario, de igual manera recomendaron la participación del personal competente para la revisión de la presente ley, así como la implementación de un ente que pueda revisar la previa actuación del notario con la intención que la otra parte no pueda cuestionar el procedimiento de determinado desalojo.

V. CONCLUSIONES

1. Del objetivo principal se concluye que, a pesar que la ley N° 30933 es nueva en su aplicación, es aquel que cuenta con plazos rápidos con el objetivo que el arrendador puede recuperar de manera efectiva su inmueble y tenga la seguridad de continuar con el arriendo de su inmueble.
2. Del primer objetivo específico se concluye que, en referencia a la interpretación de los requisitos de la ley con intervención notarial, es evidente las acciones que podría iniciar el arrendador desde el requerimiento del arrendatario señalando que se encuentra inmerso en una de las causales de procedimiento que es el vencimiento del contrato de arrendamiento e incumplimiento del pago de renta, así como el derecho de formular oposición, es decir acogerse al derecho de defensa que permite la referida ley.
3. Del segundo objetivo específico se concluye que, la ley de desalojo con intervención notarial se le considera como uno de los procesos de desalojo que cuenta con plazos cortos, pero debido que después que lo actuado se dirija al nivel judicial se teme que el plazo se torne prolongado debido a la problemática de la carga procesal, por ello es necesario que el juez cumpla con lo señalado en la ley y efectúe el lanzamiento en favor al arrendador.
4. Del tercer objetivo específico se concluye que, según la ley de notariado y la ley de asuntos no contenciosos señalan que el notario no cuenta con facultad para resolver conflictos y su participación en este procedimiento es que el contrato cumpla con las formalidades establecidas y la revisión de la presencia de las causales, después de ello dirigir lo actuado al juez competente y este finalmente ejecutar el lanzamiento.

VI. RECOMENDACIONES

1. Debido que lo actuado en el proceso notarial será enviado a la instancia judicial recomiendo que el poder judicial encuentre mecanismos o implemente un ente que permita la agilización de este tipo de proceso de desalojo debido que este ya cuenta con un plazo establecido 5 días hábiles incluyendo la presencia de la fuerza policial.
2. Recomiendo que para la aclaración de la ley de desalojo con intervención judicial se solicite la presencia de las autoridades competentes debido que su experiencia podría brindar mayor efectividad en la protección del arrendador.
3. Recomiendo al legislador hacer las aclaraciones y mejoras en la ley sobre las funciones específicas del notario y del juez competente ya que las respuestas estuvieron divididas y hubo poca certeza específicamente en la formulación de oposición y si podría existir una segunda revisión a cargo del juez.

REFERENCIAS

- Cabanellas de Torres, G. (2008). Diccionario jurídico de derecho usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- Candia Figueroa, J. & Llerena Maravi, A. (2020). *La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Tecnológica del Perú] Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/3726>.
- Cevallos Ruiz y Jordán Naranjo (2017) *El notario y el desahucio en arrendamiento*. Quito – Ecuador: Publicación de Tesis de Grado de Especialidad en Derecho y Ciencias Jurídicas de la Universidad Los Andes.
- Código Civil de 1984. Edición oficial. Lima, Perú. 2000.
- Cuadros, C. (1993). *Derechos Reales*. Ediciones Jurídicas. Lima, Perú.
- Espinal Lavado, A. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Norbert Wiener] Repositorio institucional. <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/3341>.
- Ferrel Chipana, J. & Melgarejo Ramos, W. (2019). *La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo] Repositorio Digital Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/52053>.
- Hernandez Sampieri, R.; Fernandez Collado, C. & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la investigación*. Sexta edición, Mexico.
- Leguizamón, A. (2015). *El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. Bogotá, D.C: Publicación de

Tesis de la Universidad Católica de Colombia - Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas.

Pareja Miranda, J. (2016). *El proceso de desalojo y el arbitraje como Justicia alternativa un favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*. Huánuco: Publicación de Tesis de la Universidad de Huánuco.

Pintado Julca, A. & Puscan Culqui, E. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio institucional. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1410>.

Polanco Gutierrez, C. (2016). *Arrendamiento y Desalojo*. Doctrina, jurisprudencia y casuística. Arequipa, Perú. Cromeo Editores.

Pulido Alvarado, I. (2019). *El desalojo notarial "Express" en la restitución del bien inmueble Peruano*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Digital Institucional. repositorio.ucv.edu.pe:20.500.12692/46891.

Rafaelo Converso, B. (2018). *Factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016*. Huánuco: Publicación de Tesis para optar el Título Profesional de Abogado de la Universidad de Huánuco.

Romero Orozco, R. (2019). *Análisis de la ley n° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo* [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo] Repositorio Digital Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/43757>.

Ronquillo Pascual, J. (2015). *La resolución por incumplimiento y el resarcimiento de daños. Precisiones en torno a su acumulación procesal*. Revista Works beepress. Extraído de: <https://works.bepress.com/jronquillopascual/24/download/>.

Sagástegui, P. (2006). *Proceso de desalojo*. Librería y Ediciones Jurídicas.

Sanz Sanz, S. (2017). *Cuestiones actuales del arrendatario moroso*, para optar el Grado de Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado. Alcalá. España: Publicación de Trabajos de investigación de la Universidad de Alcalá. España.

Soto Guevara, E. (2019). *La Falta de Uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el Procedimiento de Desalojo generado por la Cláusula de Allanamiento Futuro*. [Tesis de maestría, Universidad de Piura] Repositorio institucional – Pirhua. <https://hdl.handle.net/11042/4015>.

Spetale Bojórquez, O. (2019). *Ley de desalojo con intervención notarial y ejecución judicial*. Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 72.

Toaquiza Gutiérrez, B. (2017). *Ineficacia de la aplicación del artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial en el proceso de sustanciación del trámite del Desahucio en Materia de Inquilinato*. Quito: Universidad Central del Ecuador.

Urquiza, J. (1996). *Derecho Procesal Civil*. Editorial Justicia. Lima – Perú. 1996. P. 99.

Vásquez Gavancho, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. Lima: Publicación de Tesis para el Título Profesional de Abogado de la Universidad César Vallejo.

Venegas García, M. (2015) .*El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de Inquilinato, en la Ciudad de Quito, en el año 2013*, para la obtención del Título de Abogada. Quito: Publicación de Tesis de la Universidad Central del Ecuador.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz del Instrumento de Recolección de Datos – Entrevista a Profundidad

Dimensión	Indicador	Peso	N° de ítems	Ítems / reactivos	Criterios de evaluación
Efectividad del desalojo con intervención notarial	Aplicación eficaz del proceso de desalojo con intervención notarial.	40%	1	1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pregunta completa y comprendida. 2. Pregunta incompleta y/o sin comprensión. 3. Pregunta no apropiada y/o contenida en otra
	Interpretación de artículos normativos sobre el desalojo con intervención notarial.		3	3,7 y 10	
Celeridad del desalojo con intervención notarial	Disminución del tiempo de restitución del bien.	30%	1	5	
	Simplificación del procedimiento notarial		1	2	
Medio alternativo de resolución de conflictos	Atribuciones al notario.	30%	2	8 y9	
	Ejecución de acta notarial.		1	4	
	Solución efectiva a conflictos.		1	6	
Total		100%	10		

Nota: Los ítems provienen de las 10 preguntas semiestructuradas de la entrevista a profundidad. Adaptado de “La aplicación de las TIC y los resultados de las pruebas saber 11 en la educación media del departamento de Santander – Colombia, Año 2015”, por Serrano, F., 2017, Tesis para optar el grado de doctor en educación, Escuela de Posgrado de la Norbert Wiener, Lima.

Anexo 2: Carta de presentación

Sr.: **Dr. Rosa Chávez Bravo**

Asunto: VALIDACION DE INSTRUMENTOS A TRAVES DE JUICIO DE EXPERTOS

Es grato dirigirme a Ud. para expresarle mi aprecio y saludo; a su vez comentarle que mi persona está realizando un informe de investigación titulado: **“LA APLICACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y SU APOORTE A LAS GARANTÍAS DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO FORMALIZADO EN EL DESALOJO DE BIENES INMUEBLES EN LIMA METROPOLITANA EN LOS AÑOS 2019 – 2020”** para optar el título profesional de Abogado.

Por ello recurro a Ud. para la validación de instrumentos para la obtención de información útil para mi informe de investigación, por lo cual es indispensable contar con especialistas en el ámbito civil y notarial, he considerado adecuado contar con usted, debido a su experiencia en temas de arrendamientos, desalojos y el procedimiento notarial. Los instrumentos sometidos a validación son: la guía de entrevista semiestructurada y guías documentales.

Asimismo indicarle que el referido informe contiene como objetivo general determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020. También cuenta con objetivos específicos como: (1) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020; (2) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019 – 2020; y (3) Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

El expediente de validación, que le hago entrega contiene:

- Carta de presentación
- Matriz de operacionalización
- Matriz de categorización
- Guía de entrevista semiestructurada y 7 guías documentales
- Planilla de validación

Agradecerle de antemano su atención y colaboración, me despido ante usted

Atentamente,



Gianella Patricia Ticona Cardenas

DNI N° 73762544



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo 3: Matriz de validación de entrevista firmado por expertos

Matriz de Validez de los ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos

"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Bueno: (2)	
Rosa MARGARITA CHAVEZ BRAVO	ESTUDIO JURÍDICO RCHB Y ASOCIADOS	Valoración			Gianella Patricia Ticona Cardenas
Ítem					
1			X		
2			X		
3				X	
4				X	
5				X	
6				X	
7				X	
8				X	
9				X	
10				X	

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir () No aplicable ()

09 de Setiembre del 2021

Firma del experto

Rosa Margarita Chávez Bravo
ABOGADA
Reg. C.A.L. 74022



Matriz de Validez de los Ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Excelente: (3)	
Leonid Lizarraga Galarza	Abogado independiente	Valoración de los ítems del instrumento			Gianella Patricia Ticona Cardenas
Ítem	Valoración				Descripción
1				X	
2				X	
3				X	
4				X	
5				X	
6			X		
7				X	
8				X	
9			X		
10				X	

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

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

...24 desetiembre..... del 2021

CESMO BONIFAZ GALAZA
ABOGADO
RUC. CAL SUR 00347

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de los ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos
"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento		
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Bueno: (2)		Excelente: (3)	
Deyva Sorica Santiago	Notaria Gonzales Doli	Valoración de los ítems del instrumento					
		Valoración					
		Ítem	Deficiente: (0)	Regular: (1)		Bueno: (2)	Excelente: (3)
		1				X	
		2				X	
		3					X
		4					X
		5		X			
		6		X			X
		7		X			
8			X				
9				X			
10				X			

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Ninguna

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

21 de *Setiembre* del 2021

Cecilia Suiza Santiago
ABOGADA
RER. C.A.L. 75654

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de los ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Bueno: (2)	
Giannina Ramos Fernandez	Notaria Gonzales Loli	Valoración de los ítems del instrumento			Gianella Patricia Ticona Cardenas
Ítem	Valoración				Descripción
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

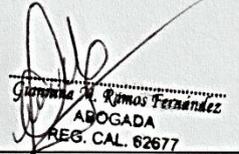


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

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

23 de Septiembre del 2021


Gladys M. Ramos Fernandez
ABOGADA
REG. CAL. 62677

Firma del experto

Matriz de Validez de los ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Bueno: (2)	
KATHERINE CHUMBE DE LA CRUZ	ABOGADA EN E. J. CARDENAS Y CHUMBE ASOC.	Valoración de los ítems del instrumento			Gianella Patricia Ticona Cardenas
Ítem	Valoración				Descripción
1			X		
2				X	
3			X		
4				X	
5				X	
6				X	
7				X	
8				X	
9			X		
10				X	

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

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

17 de SEPTIEMBRE del 2021

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de los ítems de la Entrevista a Profundidad por Expertos

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento			Autor del instrumento
		Deficiente: (0)	Regular: (1)	Excelente: (3)	
Andy Alan Coaster Cardenas Huacachi	Abogado Estudio Jurídico Cardenas & Chumbe Asoc.	Valoración de los ítems del instrumento			Gianella Patricia Ticona Cardenas
Ítem	Valoración				Descripción
1				X	
2				X	
3				X	
4			X		
5				X	
6				X	
7				X	
8				X	
9				X	
10				X	

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir () No aplicable ()

...17 de Setiembre del 2021

Firma del experto

Anexo 4: Matriz de validación de guías documentales firmado por expertos



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:
		Si	No	
ROSA MARGARITA CHAVEZ BRAVO	ESTUDIO JURIDICO RCHB Y ASOCIADOS	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Gianella Patricia Ticona Cardenas
Criterios				
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	X		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	X		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	X		
4. Organización	Existe una organización lógica.	X		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	X		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.		X	
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	X		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

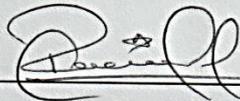


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

22 de Septiembre del 2021



Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:
		Si	No	
Leonid Lizarraga Galarza	Abogado independiente	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Gianella Patricia Ticona Cardenas
Criterios				
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	X		Observaciones:
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	X		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	X		
4. Organización	Existe una organización lógica.	X		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	X		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	X		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	X		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

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

24 de setiembre del 2021

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:		
		Si	No			
Cecilia Sica Jaurtago	Abogado - Notaria Gonzales Koki	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Observaciones:		
		Valoración				
		1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.		X	
		2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.		X	
		3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.		X	
		4. Organización	Existe una organización lógica.		X	
		5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.		X	
		6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.		X	
		7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.		X	
		8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.		X	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	X				
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	X				

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Ninguna

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

21 de Setiembre del 2021

~~Cecilia Sandoval~~
ABOGADA
Reg. C.A.L. 75654



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:
		Si	No	
Ramos Fernandez, Giannina	Notaria Gonzales Loli	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Gianella Patricia Ticona Cardenas
Criterios				
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

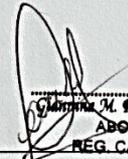


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (✓) Aplicable después de corregir () No aplicable ()

23 de Septiembre del 2021


Gladys M. Ramos Fernández
ABOGADA
REG. CAL 62677

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

"La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020"

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:		
		Si	No			
KATHERINE CHUMBE DE LA CRUZ	ABOGADA EN EJ. CARDEÑAS Y CHUMBE ASOC.	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Gianella Patricia Ticona Cardenas		
		Valoración			Observaciones:	
		1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		4. Organización	Existe una organización lógica.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.		<input checked="" type="checkbox"/>	
		8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.		<input checked="" type="checkbox"/>	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	<input checked="" type="checkbox"/>				
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	<input checked="" type="checkbox"/>				

Nota: Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () Aplicable después de corregir () No aplicable ()

...17 de SEPTIEMBRE del 2021

K. pul

Firma del experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Matriz de Validez de un Instrumento de Investigación

“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del instrumento		Autor del instrumento:
		Si	No	
Cardenas Huacachi, Andy Alan Coaster	Estudio Jurídico Cardenas & Chumbe Asociados	Instrumento de evaluación para determinar la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte al debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles		Gianella Patricia Ticona Cardenas
Criterios				
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	X		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	X		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	X		
4. Organización	Existe una organización lógica.	X		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	X		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	X		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	X		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (x) Aplicable después de corregir () No aplicable ()

22 de setiembre del 2021

Firma del experto

Anexo 5: Matriz de Evaluación de Contenido de los Ítems de la Entrevista a Profundidad

Ítems	Expertos						Suma de acuerdos total (S)	V Aiken	Descripción
	1	2	3	4	5	6			
1	2	3	2	3	2	3	15	0.83	Aceptable
2	2	3	2	3	3	3	16	0.89	Aceptable
3	3	3	3	3	2	3	17	0.94	Fuerte
4	3	3	3	3	3	2	17	0.94	Fuerte
5	3	3	1	3	3	3	16	0.89	Aceptable
6	3	2	3	3	3	3	17	0.94	Fuerte
7	3	3	1	3	3	3	16	0.89	Aceptable
8	3	3	2	2	3	3	16	0.89	Aceptable
9	2	2	3	3	2	3	15	0.83	Aceptable
10	3	3	3	3	3	2	17	0.94	Fuerte
(*) Número de expertos = 6							Media	0.90	Fuerte

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

Anexo 6: Matriz del Consolidado de la Validez de un Instrumento de Investigación – Guías documentales

Criterios	Descripción	Expertos						Suma de acuerdos totales	V Aiken	Descripción	
		1	2	3	4	5	6				
1	Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
2	Objetividad	Está expresado en conductas observables	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
3	Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
4	Organización	Existe una organización lógica	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
5	Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
6	Adecuación	adecuado para valorar el constructo o variable a medir	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
7	Consistencia	Basado en aspectos teórico - científicos.	0	1	1	1	1	1	5	0.83	Aceptable
8	Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
9	Metodología	La estrategia responde al propósito de la mediación.	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
10	Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación	1	1	1	1	1	1	6	1.00	Fuerte
(*) Número de expertos = 6									Media	0.98	Fuerte

Nota: Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

Anexo 7: Entrevistas firmadas

ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Entrevistador: Gianella Patricia Ticona Cardenas

Fecha: 27/09/2021

Entrevistado: Dr. Ivan Galvez Aliaga

Introducción

Buenos días/tardes, mi nombre es Gianella Patricia Ticona Cardenas, estoy realizando un estudio sobre **“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”** para obtener nuestro grado académico de Abogada.

Por tal motivo, el día de hoy le realizaré esta entrevista a profundidad y agradecerle ante todo por el tiempo que me está brindando. En ese sentido, siéntase libre de compartir sus ideas. Aquí no hay respuestas correctas o incorrectas, lo que importa es su opinión sincera, ya que la información que usted otorgue será únicamente materia para la presente investigación, al igual que otras opiniones.

Para agilizar la toma de la información, resulta de mucha utilidad grabar la conversación. Tomar notas a mano, demoraría y se podría perder cuestiones importantes. Asimismo, le recordamos que la información es estrictamente confidencial.

Ante ello, ¿Existe algún inconveniente en que grabemos la conversación?

Respuesta del entrevistado: **...Sí**

¡Desde ya muchas gracias!

Hoy nos acompaña el Dr. Ivan Gálvez Aliaga, Abogado, por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, además cuenta con maestría de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, dicta cursos en distintas instituciones, ha escrito artículos en distintas revistas jurídicas. Actualmente labora en la Notaría Gonzales Loli cuya experiencia laboral es de 15 años.

Preguntas:

Objetivo general:

Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una alternativa para solucionar de manera eficiente la problemática del inquilino moroso?
2. En su opinión, ¿la ley de desalojo con intervención notarial contribuye a la simplificación de la resolución del contrato para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles?

Objetivo específico 1:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

3. Desde su perspectiva, ¿qué efecto busca el envío de la carta notarial mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por el vencimiento del plazo o incumplimiento de pago de renta?
4. Ante una oposición del arrendatario, ¿el notario podrá expedir el acta no contenciosa? y, ¿Cuáles serían las acciones del arrendatario que impedirían que el notario pueda aplicar la ley de desalojo con intervención notarial?

Objetivo específico 2:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

5. En su opinión, ¿de qué manera se disminuirán los plazos de restitución del bien con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial?
6. De acuerdo a su experiencia, ¿por qué la ley de desalojo con intervención notarial evitará largos litigios en el poder judicial entre inquilinos y los propietarios?
7. De acuerdo a su experiencia, ¿considera usted que el plazo de cinco días hábiles, señalado en el artículo 9 (numeral 9.2 Y 9.3) de la Ley N° 30933, es adecuado para que el arrendador cuente con la restitución de su inmueble teniendo en cuenta la carga procesal que existe en el poder judicial?

Objetivo específico 3:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

8. En su opinión, ¿el notario tiene potestad para resolver conflictos? Fundamente su respuesta
9. En su opinión, ¿podría el Juez de Paz letrado, cuando recibe lo actuado por el Notario que incluye la solicitud de lanzamiento, revisar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley especial de desalojo con intervención notarial?
10. ¿Considera que la ley presenta inconsistencias? En caso que su respuesta sea afirmativa, ¿Qué mejoras propondría?

Firma del entrevistado

IVAN L. CASTELLANO
ABOGADO
C.A.L. 45164

ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Entrevistador: Gianella Patricia Ticona Cardenas

Fecha: 27/09/2021

Entrevistado: Dra. Karla Cari Romero

Introducción

Buenos días/tardes, mi nombre es Gianella Patricia Ticona Cardenas, estoy realizando un estudio sobre **“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”** para obtener nuestro grado académico de Abogada.

Por tal motivo, el día de hoy le realizaré esta entrevista a profundidad y agradecerle ante todo por el tiempo que me está brindando. En ese sentido, siéntase libre de compartir sus ideas. Aquí no hay respuestas correctas o incorrectas, lo que importa es su opinión sincera, ya que la información que usted otorgue será únicamente materia para la presente investigación, al igual que otras opiniones.

Para agilizar la toma de la información, resulta de mucha utilidad grabar la conversación. Tomar notas a mano, demoraría y se podría perder cuestiones importantes. Asimismo, le recordamos que la información es estrictamente confidencial.

Ante ello, ¿Existe algún inconveniente en que grabemos la conversación?

Respuesta del entrevistado: ..Si

¡Desde ya muchas gracias!

Hoy nos acompaña la Dra. Karla Cari Romero, Abogada, por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional San Agustín de Arequipa, además cuenta con maestría en derecho corporativo y finanzas por la Universidad ESAN. Actualmente labora en la Notaria Gonzales Loli cuya experiencia laboral es más de 12 años en temas notariales, registrales y corporativos.

Preguntas:

Objetivo general:

Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una alternativa para solucionar de manera eficiente la problemática del inquilino moroso?
2. En su opinión, ¿la ley de desalojo con intervención notarial contribuye a la simplificación de la resolución del contrato para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles?

Objetivo específico 1:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

3. Desde su perspectiva, ¿qué efecto busca el envío de la carta notarial mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por el vencimiento del plazo o incumplimiento de pago de renta?
4. Ante una oposición del arrendatario, ¿el notario podrá expedir el acta no contenciosa? y, ¿Cuáles serían las acciones del arrendatario que impedirían que el notario pueda aplicar la ley de desalojo con intervención notarial?

Objetivo específico 2:

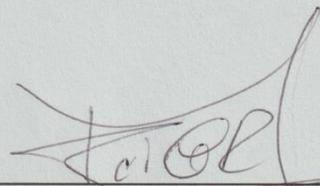
Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

5. En su opinión, ¿de qué manera se disminuirán los plazos de restitución del bien con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial?
6. De acuerdo a su experiencia, ¿por qué la ley de desalojo con intervención notarial evitará largos litigios en el poder judicial entre inquilinos y los propietarios?
7. De acuerdo a su experiencia, ¿considera usted que el plazo de cinco días hábiles, señalado en el artículo 9 (numeral 9.2 Y 9.3) de la Ley N° 30933, es adecuado para que el arrendador cuente con la restitución de su inmueble teniendo en cuenta la carga procesal que existe en el poder judicial?

Objetivo específico 3:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

8. En su opinión, ¿el notario tiene potestad para resolver conflictos? Fundamente su respuesta
9. En su opinión, ¿podría el Juez de Paz letrado, cuando recibe lo actuado por el Notario que incluye la solicitud de lanzamiento, revisar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley especial de desalojo con intervención notarial?
10. ¿Considera que la ley presenta inconsistencias? En caso que su respuesta sea afirmativa, ¿Qué mejoras propondría?



Firma del entrevistado

ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Entrevistador: Gianella Patricia Ticona Cardenas

Fecha: 27/09/2021

Entrevistado: Dr. Hernán Cortez Rossi

Introducción

Buenos días/tardes, mi nombre es Gianella Patricia Ticona Cardenas, estoy realizando un estudio sobre **“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”** para obtener nuestro grado académico de Abogada.

Por tal motivo, el día de hoy le realizaré esta entrevista a profundidad y agradecerle ante todo por el tiempo que me está brindando. En ese sentido, siéntase libre de compartir sus ideas. Aquí no hay respuestas correctas o incorrectas, lo que importa es su opinión sincera, ya que la información que usted otorgue será únicamente materia para la presente investigación, al igual que otras opiniones.

Para agilizar la toma de la información, resulta de mucha utilidad grabar la conversación. Tomar notas a mano, demoraría y se podría perder cuestiones importantes. Asimismo, le recordamos que la información es estrictamente confidencial.

Ante ello, ¿Existe algún inconveniente en que grabemos la conversación?

Respuesta del entrevistado: **..Si**

¡Desde ya muchas gracias!

Hoy nos acompaña el Dr. Hernán Cortez Rossi, Abogado, por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Inca Garcilaso de la Vega. Actualmente labora como especialista legal en juzgado especializado en lo civil del Poder Judicial, además su experiencia laboral es de 13 años.

Preguntas:

Objetivo general:

Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una alternativa para solucionar de manera eficiente la problemática del inquilino moroso?
2. En su opinión, ¿la ley de desalojo con intervención notarial contribuye a la simplificación de la resolución del contrato para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles?

Objetivo específico 1:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

3. Desde su perspectiva, ¿qué efecto busca el envío de la carta notarial mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por el vencimiento del plazo o incumplimiento de pago de renta?
4. Ante una oposición del arrendatario, ¿el notario podrá expedir el acta no contenciosa? y, ¿Cuáles serían las acciones del arrendatario que impedirían que el notario pueda aplicar la ley de desalojo con intervención notarial?

Objetivo específico 2:

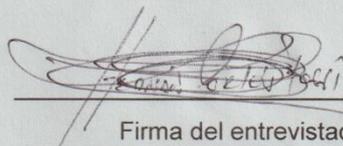
Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

5. En su opinión, ¿de qué manera se disminuirán los plazos de restitución del bien con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial?
6. De acuerdo a su experiencia, ¿por qué la ley de desalojo con intervención notarial evitará largos litigios en el poder judicial entre inquilinos y los propietarios?
7. De acuerdo a su experiencia, ¿considera usted que el plazo de cinco días hábiles, señalado en el artículo 9 (numeral 9.2 Y 9.3) de la Ley N° 30933, es adecuado para que el arrendador cuente con la restitución de su inmueble teniendo en cuenta la carga procesal que existe en el poder judicial?

Objetivo específico 3:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

8. En su opinión, ¿el notario tiene potestad para resolver conflictos? Fundamente su respuesta
9. En su opinión, ¿podría el Juez de Paz letrado, cuando recibe lo actuado por el Notario que incluye la solicitud de lanzamiento, revisar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley especial de desalojo con intervención notarial?
10. ¿Considera que la ley presenta inconsistencias? En caso que su respuesta sea afirmativa, ¿Qué mejoras propondría?


Firma del entrevistado

ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Entrevistador: Gianella Patricia Ticona Cardenas

Fecha: 28/09/2021

Entrevistado: Dr. Juan Kalafatovich

Introducción

Buenos días/tardes, mi nombre es Gianella Patricia Ticona Cardenas, estoy realizando un estudio sobre **“La Aplicación de la Función Notarial y su aporte a las Garantías del Debido Procedimiento Formalizado en el Desalojo de Bienes Inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020”** para obtener nuestro grado académico de Abogada.

Por tal motivo, el día de hoy le realizaré esta entrevista a profundidad y agradecerle ante todo por el tiempo que me está brindando. En ese sentido, siéntase libre de compartir sus ideas. Aquí no hay respuestas correctas o incorrectas, lo que importa es su opinión sincera, ya que la información que usted otorgue será únicamente materia para la presente investigación, al igual que otras opiniones.

Para agilizar la toma de la información, resulta de mucha utilidad grabar la conversación. Tomar notas a mano, demoraría y se podría perder cuestiones importantes. Asimismo, le recordamos que la información es estrictamente confidencial.

Ante ello, ¿Existe algún inconveniente en que grabemos la conversación?

Respuesta del entrevistado: **..Si**

¡Desde ya muchas gracias!

Hoy nos acompaña el Dr. Juan Kalafatovich, Abogado, por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Inca Garcilaso de la Vega, además cuenta con maestría en la Universidad Privada Inca Garcilaso de la Vega. Actualmente labora como especialista legal en juzgado de paz letrado en el Poder Judicial, además su experiencia laboral es más de 6 años en tema civil.

Preguntas:

Objetivo general:

Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una alternativa para solucionar de manera eficiente la problemática del inquilino moroso?
2. En su opinión, ¿la ley de desalojo con intervención notarial contribuye a la simplificación de la resolución del contrato para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles?

Objetivo específico 1:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

3. Desde su perspectiva, ¿qué efecto busca el envío de la carta notarial mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por el vencimiento del plazo o incumplimiento de pago de renta?
4. Ante una oposición del arrendatario, ¿el notario podrá expedir el acta no contenciosa? y, ¿Cuáles serían las acciones del arrendatario que impedirían que el notario pueda aplicar la ley de desalojo con intervención notarial?

Objetivo específico 2:

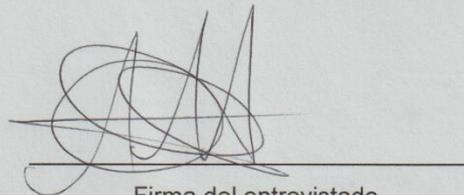
Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

5. En su opinión, ¿de qué manera se disminuirán los plazos de restitución del bien con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial?
6. De acuerdo a su experiencia, ¿por qué la ley de desalojo con intervención notarial evitará largos litigios en el poder judicial entre inquilinos y los propietarios?
7. De acuerdo a su experiencia, ¿considera usted que el plazo de cinco días hábiles, señalado en el artículo 9 (numeral 9.2 Y 9.3) de la Ley N° 30933, es adecuado para que el arrendador cuente con la restitución de su inmueble teniendo en cuenta la carga procesal que existe en el poder judicial?

Objetivo específico 3:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

8. En su opinión, ¿el notario tiene potestad para resolver conflictos? Fundamente su respuesta
9. En su opinión, ¿podría el Juez de Paz letrado, cuando recibe lo actuado por el Notario que incluye la solicitud de lanzamiento, revisar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley especial de desalojo con intervención notarial?
10. ¿Considera que la ley presenta inconsistencias? En caso que su respuesta sea afirmativa, ¿Qué mejoras propondría?



Firma del entrevistado

Anexo 8: Matriz de operacionalización

Matriz de operacionalización					
VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Eficacia del desalojo con intervención notarial	Es el procedimiento efectivo y el desarrollo eficiente en torno a la ejecución del proceso de desalojo en la vía notarial, que conlleve plenamente hacia la resolución de los conflictos de controversia que se deriven en torno a la falta de ejecución formalizada de los contratos de arrendamiento por parte de malos arrendatarios o de inquilinos morosos.	También denominado como desalojo express, por el cual se busca con mayor eficacia en cuanto a la resolución pronta de los conflictos o casos problemáticos que se puedan tener en torno a la falta de obligación de los arrendatarios al contrato. (Gaceta Civil & Procesal Civil, N° 72, 2019)	Efectividad del desalojo con intervención notarial	-Aplicación eficaz del proceso de desalojo con intervención notarial -Interpretación de artículos normativos sobre el desalojo con intervención notarial	
Resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento	La función del notario es garantizar los derechos de la parte contratante a través del contrato de arrendamiento que contiene la relación contractual entre el arrendatario y el arrendador a través de la Escritura Pública o la legalización de la firma en el Formulario Único de Arrendamiento - FUA	El desalojo notarial busca simplificar la actividad de los jueces de paz, quienes recibirán un documento que acredita el derecho del demandante a conseguir la restitución de su bien. Una certeza que el juez también hubiese podido adquirir, pero en un plazo mayor. (Diario Gestión, 2019)	Celeridad del desalojo con intervención notarial Medio alternativo de resolución de conflictos	-Disminución del tiempo de restitución del bien -Simplificación del procedimiento notarial -Atribuciones del notario -Ejecución del acta notarial -Solución efectiva de conflictos	-Entrevista - Análisis de la Recolección de Datos

Anexo 9: Instrumento de recolección de datos - Guía de entrevista
semiestructurada

Objetivo general:

Determinar cuáles son los factores que determinan la eficacia de la aplicación de la función notarial y su aporte a las garantías del debido procedimiento formalizado en el desalojo en bienes inmuebles en Lima Metropolitana en los años 2019 - 2020.

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es una alternativa para solucionar de manera eficiente la problemática del inquilino moroso?
2. En su opinión, ¿la ley de desalojo con intervención notarial contribuye a la simplificación de la resolución del contrato para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles?

Objetivo específico 1:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la interpretación de requisitos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

3. Desde su perspectiva, ¿qué efecto busca el envío de la carta notarial mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por el vencimiento del plazo o incumplimiento de pago de renta?
4. Ante una oposición del arrendatario, ¿el notario podrá expedir el acta no contenciosa? y, ¿Cuáles serían las acciones del arrendatario que impedirían que el notario pueda aplicar la ley de desalojo con intervención notarial?

Objetivo específico 2:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en la disminución de tiempo de restitución del bien de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020

5. En su opinión, ¿de qué manera se disminuirán los plazos de restitución del bien con la aplicación de la ley de desalojo con intervención notarial?
6. De acuerdo a su experiencia, ¿por qué la ley de desalojo con intervención notarial evitará largos litigios en el poder judicial entre inquilinos y los propietarios?
7. De acuerdo a su experiencia, ¿considera usted que el plazo de cinco días hábiles, señalado en el artículo 9 (numeral 9.2 Y 9.3) de la Ley N° 30933, es adecuado para que el arrendador cuente con la restitución de su inmueble teniendo en cuenta la carga procesal que existe en el poder judicial?

Objetivo específico 3:

Determinar la eficacia de la ley de desalojo con intervención notarial en las atribuciones brindadas al notario para la resolución de conflictos de los contratos de arrendamiento en los años 2019-2020.

8. En su opinión, ¿el notario tiene potestad para resolver conflictos? Fundamente su respuesta
9. En su opinión, ¿podría el juez de paz letrado, cuando recibe lo actuado por el Notario que incluye la solicitud de lanzamiento, revisar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley especial de desalojo con intervención notarial?
10. ¿Considera que la ley presenta inconsistencias? En caso que su respuesta sea afirmativa, ¿Qué mejoras propondría?

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (1)

Título de investigación : Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo			
Autor:	Rebeca Angelica Romero Orozco	Año:	2019
Objetivo general:	Analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en los procesos de desalojo.		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
Cualitativo	Diseño de Teoría Fundamentada	jueces, profesionales abogados especializados en lo civil.	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
Entrevista y análisis documental	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	Desalojo, Celeridad Procesal, Debido Proceso, Carga Procesal		
Referencia bibliográfica:	Romero Orozco, R. (2019). <i>Análisis de la ley n° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo</i> [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo] Repositorio Digital Institucional. https://hdl.handle.net/20.500.12692/43757 .		
Conclusiones:	la Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (2)

Título de investigación: Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019			
Autor:	Alexander Daniel Espinal Lavado	Año:	2019
Objetivo general:	Determinar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019.		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
Cualitativo	diseño no experimental, transversal	Abogados colegiados especialistas en derecho civil	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
Entrevista, recopilación de información	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	Necesidad procesal, ocupante precario, desalojo, competencia		
Referencia bibliográfica:	Espinal Lavado, A. (2019). <i>Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019</i> . [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Norbert Wiener] Repositorio institucional. http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/3341 .		
Conclusiones:	Existe la necesidad procesal de la competencia de los Juzgados de Paz Letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia de los Juzgados de Paz Letrados y Desalojo por ocupante Precario		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (3)

Título de investigación: La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial			
Autor:	Josue Caleb Candia Figueroa y Alessandra Mishell Llerena Maravi	Año:	2020
Objetivo general:	analizar la afectación de la Ley N° 30933 a los titulares del bien inmueble, como consecuencia de la falta de regulación de la oposición de los terceros en la citada norma		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
Cualitativo	No experimental descriptiva	_____	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
_____	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	_____		
Referencia bibliográfica:	Candia Figueroa, J. & Llerena Maravi, A. (2020). <i>La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial</i> . [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Tecnológica del Perú] Repositorio institucional. https://hdl.handle.net/20.500.12867/3726 .		
Conclusiones:	La Ley de desalojo notarial tiene como finalidad brindar seguridad jurídica, celeridad y predictibilidad a aquellas personas que se dedican al alquiler de sus bienes y confíen nuevamente en nuestra justicia.		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (4)

Título de investigación: La Falta de Uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el Procedimiento de Desalojo generado por la Cláusula de Allanamiento Futuro			
Autor:	Edwin Soto Guevara	Año:	2019
Objetivo general:	En el proceso de desalojo activado bajo la invocación de la cláusula de allanamiento futuro, se centra en la verificación de la concurrencia o no de los supuestos de invocación de aquella estipulación.		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
Cualitativo	NO EXPERIMENTAL	_____	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
_____	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:			
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	Proceso de Desalojo/ Competencia / Clausula de Allanamiento Futuro/ Perú Piura / Investigación		
Referencia bibliográfica:	Soto Guevara, E. (2019). <i>La Falta de Uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el Procedimiento de Desalojo generado por la Cláusula de Allanamiento Futuro</i> . [Tesis de maestría, Universidad de Piura] Repositorio institucional – Piuhua. https://hdl.handle.net/11042/4015 .		
Conclusiones:	La amplia gama de procesos de desalojos refleja dos hechos concretos: la preocupación legítima del legislador por hacer frente a una problemática derivada de la no pronta recuperación del bien entregado de buena fe mediante un contrato de arrendamiento o, incluso, sin mediar acuerdo alguno con el propietario		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (5)

Título de investigación: El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano			
Autor:	Isamar Cris Pulido Alvarado	Año:	2019
Objetivo general:	Describir las mejoras en los arrendamientos rústicos y su solución vertiginosa en los procesos de desalojo,		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
Cualitativo	visión técnica científica, visión deliberativa y visión emancipadora	Jueces especializados en temas civiles, abogados especialistas en el tema y secretarios con vasta experiencia	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
guías de entrevistas	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	Desalojo, precario, Notarial		
Referencia bibliográfica:	Pulido Alvarado, I. (2019) <i>El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano</i> . [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Digital Institucional. repositorio.ucv.edu.pe:20.500.12692/46891.		
Conclusiones:	En el país existe gran cantidad de personas que ocupan, un predio alquilado, y se quedan sin pagar las cuotas atrasadas, y la figura de desalojo express notarial es la mejor manera de poder restituir el bien inmueble alquilado.		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (6)

Título de investigación: La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial.			
Autor:	Juan Alexis Ferrel Chipana y Wendy Carolina Melgarejo Ramos	Año:	2019
Objetivo general:	Identificar la deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
método inductivo	diseño fenomenológico	Jueces de Paz Letrado del Poder Judicial del Perú, abogados arrendadores y arrendatarios que hayan pasado por la experiencia de un proceso de desalojo	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
entrevista	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	Desalojo, arrendamiento y proceso notarial.		
Referencia bibliográfica:	Ferrel Chipana, J. & Melgarejo Ramos, W. (2019). <i>La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial</i> . [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Cesar Vallejo] Repositorio Digital Institucional. https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/52053 .		
Conclusiones:	La ventaja de la nueva ley de desalojo notarial, ya que a través de su intervención puede acreditar si el arrendatario ha incurrido con unas de las cláusulas de desalojo que es el vencimiento del plazo del contrato o en el incumplimiento del pago mediante fecha cierta.		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.

Guías de Revisión Documental Bibliográfica (7)

Título de investigación: Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo			
Autor:	Annie Pintado Julca y Elvia Marisol Puscan Culqui	Año:	2020
Objetivo general:	Determinar si la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerrequisito esencial para demandar el desalojo.		
Método:	Diseño de la investigación:	Población / muestra:	
básica descriptiva	diseño no experimental	Jueces, profesionales abogados de especialidad en civil.	
Instrumento:	Ámbito de estudio:	Fecha de consulta:	
Bibliografía, Material legislativo	_____	15/09/2021	
Análisis de datos:	_____		
Ubicación de la fuente en el cuerpo del trabajo:	Se ubicó en el resumen e introducción		
Palabras clave	contrato de arrendamiento, resolución de contrato y desalojo		
Referencia bibliográfica:	Pintado Julca, A. & Puscan Culqui, E. (2020). <i>Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo</i> [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio institucional. http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1410 .		
Conclusiones:	la Ley 30933, al regular la acción de desalojo respecto a la causal de falta de pago de la renta, nos remite a la observancia del artículo 1699 del Código Civil, esto es al procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento, como requisito de la solicitud del desalojo en esta vía extrajudicial		

Adaptado de: Chávez Suarez, Giancarlo Renán, material de clase, UCV.



Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, TICONA CARDENAS GIANELLA PATRICIA estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "LA APLICACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y SU APOORTE A LAS GARANTÍAS DEL DEBIDO PROCEDIMIENTO FORMALIZADO EN EL DESALOJO DE BIENES INMUEBLES EN LIMA METROPOLITANA EN LOS AÑOS 2019 - 2020", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

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

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

Nombres y Apellidos	Firma
TICONA CARDENAS GIANELLA PATRICIA DNI: 73762544 ORCID 0000-0003-2991-0166	Firmado digitalmente por: GPTICONAT el 06-01-2022 22:43:35

Código documento Trilce: INV - 0538131