



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de  
arrendamiento, Comas 2021

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTORA:**

Eugenio Ramirez, Frida Victoria (ORCID: [0000-0002-7890-5753](https://orcid.org/0000-0002-7890-5753))

**ASESOR:**

Aceto, Luca (ORCID: [0000-0001-8554-6907](https://orcid.org/0000-0001-8554-6907))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

LIMA – PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo a mi familia quienes han sido motivo para no parar aún en los momentos difíciles.

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios, a mi esposo, a mis padres por sus esfuerzos en educarme, a mis hermanos por su apoyo, amigos que formaron parte del proceso y docentes que tuvieron paciencia cada vez que la necesité.

## Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Resumen.....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO .....	5
III. METODOLOGÍA .....	12
3.1. Tipo de investigación y Diseño de Investigación,.....	12
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización .....	12
3.3. Escenario de estudio.....	13
3.4. Participantes .....	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	14
3.6. Procedimiento .....	14
3.7. Rigor científico .....	14
3.8. Método de análisis de datos .....	15
3.9. Aspectos éticos.....	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	16
V. CONCLUSIONES .....	27
VI. RECOMENDACIONES.....	28

## Índice de tablas

### **Tabla 1**

Categorías y subcategorías \_\_\_\_\_ 12

### **Tabla 2**

Tabla de participantes en la investigación \_\_\_\_\_ 13

### **Tabla 3**

Validación de instrumento (guía de entrevista) \_\_\_\_\_ 14

## **Resumen**

Esta investigación surgió a partir de las dificultades que viven muchos peruanos en el marco de un lamentable escenario en cuanto a la vivienda, teniendo como objetivo analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento, ya que esta norma originó con el objeto de brindar seguridad jurídica a las partes.

Para lo antes expuesto, se utilizó un enfoque cualitativo, por lo que se recogió información a través de instrumentos de recolección de información como la guía de entrevista y la guía de análisis documental, además, se ha seguido altos estándares para la investigación establecidos por la Universidad César Vallejo.

Finalmente, se concluyó que la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento, puesto que esta norma dispone requisitos en los contratos de arrendamiento que se deben cumplir para que finalmente se dé un desalojo sin mucha dilación y de esa manera se pueda restituir el bien al propietario, aunque en la práctica se han encontrado varias deficiencias.

**Palabras clave:** notario, desalojo, contrato, arrendamiento, cláusula de allanamiento.

## **Abstract**

This research arose from the difficulties experienced by many Peruvians in the framework of an unfortunate scenario in terms of housing, aiming to analyze how the intervention of the Notary in Law No. 30933 influences lease contracts, as that this rule originated in order to provide legal security to the parties.

For the aforementioned, a qualitative approach was used, for which information was collected through information collection instruments such as the interview guide and the document analysis guide, in addition, high standards for research established by the César Vallejo University.

Finally, it was concluded that the intervention of the Notary Public in Law N ° 30933 influences the lease contracts, since this norm establishes requirements in the lease contracts that must be met in order for an eviction to take place without much delay and thus in this way, the property can be returned to the owner, although in practice several deficiencies have been found.

**Keywords:** notary, eviction, contract, lease, raid clause.

## I. INTRODUCCIÓN

La historia nos ha mostrado diversos conflictos relacionados a la vivienda; para Gonzales (2019) “la vivienda es tan importante en la vida del hombre y su déficit se hace notorio y preocupante” (p.37), de esta manera, se ha vuelto un derecho de difícil acceso pese a su importancia; asimismo, en el Perú el mercado de bienes inmuebles ha visto un crecimiento respecto al índice de personas que buscan arrendar un bien inmueble, ya sea con fines de vivienda, comercio o almacén; esto a consecuencia del gran número de personas que no tienen un lugar donde ejercer el derecho de vivienda y otro grupo de personas que tienen a su disposición un bien inmueble habitable del que no realizan uso, del cual es propietario legítimo en la mayoría de casos. Es más, de acuerdo a los resultados del Censo Nacional del año 2017 que realizó Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el 16.3% del total de viviendas empadronadas son arrendadas, surgiendo de ese modo conflictos frecuentes entre arrendadores y arrendatarios en relación a los derechos y obligaciones de los mismos, por esa razón, el Congreso de la República y el Poder Ejecutivo han considerado determinante la intervención del Notario para resolver los conflictos antes señalados

En ese sentido, la **realidad problemática** del presente trabajo de investigación surge a raíz los proyectos de Ley N° 3312/2018-CR y 3643/2018-CR, proyectos que fueron promulgados, pero que le anteceden a la Ley N° 30933, donde le otorgan participación al Notario para dar solución al conflicto que nace de la propiedad legítima y la propiedad aparente, asimismo, es importante señalar que a nivel internacional, países como Estados Unidos, Gran Bretaña y Alemania tienen normativas claras y plazos breves respecto a la resolución de los conflictos sobre los plazos para la restitución del inmueble en casos exista contrato de arrendamiento, que determinen fecha de vencimiento de contrato o por falta de pago.

De esa manera, Gonzales (2019), haciendo un análisis a la norma materia de estudio, expresó que los alcances de la función notarial dados en el marco normativo expresan “los esfuerzos legislativos en la preocupación por encontrar el proceso más idóneo que garantice el derecho de quienes con sacrificio han

adquirido inmuebles” (p. 50), así pues, concordamos con lo referido, ya que se darían en arriendo propiedades y los propietarios deberían recibir una renta legítima que determinará su desarrollo económico, esperando no presenciar un drama para restitución de su propiedad inmueble; además, debemos señalar que con la promulgación de la Ley N° 30933, a la función notarial se le concedió mayor protagonismo, ya que el Notario otorga el título ejecutivo, a fin de que el Juez ordene el lanzamiento en plazo determinado.

De igual manera, debemos tomar en cuenta que los altos índices de morosidad han generado conflictos entre las partes contratantes, ante esta situación los arrendadores han iniciado procesos judiciales interminables, en los cuales por desconocimiento se convierten en sus propios verdugos, puesto que, por falta de asesoramiento convierten en precarios a sus inquilinos, iniciando una historia sin fin. Ante estos frecuentes hechos, las diferentes instituciones han buscado regular estos temas, en donde el papel del Notario ha ido cobrando mayor relevancia, como se ha referido anteriormente. Por esta razón, fueron propuestas la Ley N° 30201 y N° 1177, que buscan subsanar deficiencias normativas generales.

Cabe señalar que la Ley N° 30201, solo requería legalizar las firmas en contrato con cláusula de allanamiento, restringiendo la función notarial solo a guardar un registro extra protocolar de los contratos, lo que no da solución al conflicto de partes, para Ley N° 1177 crea un Registro administrativo de arrendamiento para vivienda (FUA, FUAO Y FUAL), que produce más vacíos legales, en cuanto a la intervención del Notario en la Ley N° 30933, tiene como eje principal otorgar competencia al Notario (Ley N° 30933, Art. 3, 2012) a fin de subsanar imprecisiones dadas.

Ante lo expuesto, el **problema general** se plantea de la siguiente forma: ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Asimismo, como **primer problema específico**: ¿De qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201?, y como **segundo problema específico**: ¿De qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177?

En relación a la **justificación de la investigación** se debe considerar la necesidad de “dar soluciones a la problemática planteada, el valor teórico y utilidad metodológica” (Hernández Sampieri et al., 2014, p. 360); por consiguiente, las conclusiones de la presente serán de notabilidad para incorporar recomendaciones, a fin que, más personas confíen en el rol del Notario.

La justificación **teórica** de este trabajo de investigación radica en analizar la procedibilidad para la aplicación de la Ley N° 30933 en relación con la intervención del Notario, profundizando en el material existente relacionado a esta Ley.

Por otro lado, como lo indicó Bernal (2010), la **justificación práctica** se tiene firmeza cuando el trabajo de investigación aporta al ámbito estudiado, así pues, lo estudiado resultará beneficioso y concluyente para realizar acciones específicas que ayuden a solucionar los problemas planteados.

De la **justificación metodológica**, se recurrirá a fuentes directas que posean información detallada sobre la influencia que de la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, siendo los Notarios quienes realizan la primera etapa, aportarán las incidencias de cada caso desarrollado en su despacho notarial, lo que hará más real los datos.

En tal sentido, se ha propuesto como **objetivo general**: Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento. Asimismo, como **primer objetivo específico**: Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201, y como **segundo objetivo específico**: Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

De esa manera, tenemos como **supuesto jurídico general**: La intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento. Asimismo, como **primer supuesto jurídico específico** que: La fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la Aproximación a la Ley N° 30201, debido a que esta se elevará a escritura pública, debiendo contar con requisitos formales, lo cuales serán requeridos por el Notario, y como **segundo supuesto jurídico específico**: La fase

de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177, puesto que, el Notario deberá de levantar un acta de constatación del incumplimiento, dando fe de la causal de incumplimiento.

Finalmente, debemos indicar que si bien la Ley N° 30933 se viene aplicando desde el año 2019, son mínimos los casos abordados, asimismo, no hay un informe de los casos generados en la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; además, los procesos de desalojo serán por períodos más cortos, reduciendo carga procesal, además se dará continuidad a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201 y la Ley N° 1177, donde la primera solo permite que el notario legalice las firmas de contratos de arrendamiento que incluya cláusula de allanamiento, pudiendo estos adecuarse a la Ley N° 30933, añadiendo las cláusulas obligatorias, como la de sometimiento expreso, además deben contar con cuenta en banco, para dejar constancia en la escritura pública.

## II. MARCO TEÓRICO

Es relevante destacar que los **antecedentes** han sido desarrollados en relación al presente proyecto, comprendiendo tesis, siendo nacionales como internacionales.

Para iniciar, a **nivel nacional** tenemos a Romero (2019), quien en su investigación para obtener el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo: *Análisis de la Ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*; concluyó que, la Ley N° 30933, sí influiría en los procesos de desalojo con plazos más reducidos por la intervención del Notario.

Por otra parte, Cabanillas (2020) en su tesis para obtener el título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo: *Valoración de la Prueba del Procedimiento de Desalojo Notarial*; concluyó que, la intervención Notario generará por su naturaleza un conflicto entre las partes, estableciendo incertidumbres en su aplicación.

Asimismo, Figueroa & Llerena (2020) en su tesis: *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*, concluyó que, la Ley de desalojo express no tiene eficacia en lo que respecta a terceros, puesto que el Notario debería suspenderlo por motivo de la aplicación de la Ley N° 26662, saliéndose de los límites no contenciosos, forzando al propietario a iniciar un proceso judicial que buscó evitar desde un inicio.

Por otra parte, en antecedentes a **nivel internacional** tenemos a Molina (2017) que en su trabajo académico para obtener el Título de Especialidad en Derecho Inmobiliario por la Universitat Rovira i Virgili: *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, concluyó que, se propone regulación en el mercado de alquileres de España con propósito de vivienda.

Asimismo, Añazco (2019) en su trabajo de titulación: *La Figura del Notario en el Ecuador: Su Naturaleza Jurídica y la Cuestionable introducción a la Función Judicial como un Órgano Auxiliar*, recomendó que, para mejorar la función notarial es importante determinar la naturaleza de esta figura, dándole un posicionamiento respecto a las competencias jurídicas que resuelve.

Además, Zúñiga (2018) en su trabajo de investigación para obtener el grado de Magíster: *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*, concluyó que, en Ecuador la inscripción de contratos de arrendamiento mediante la vía notarial, no asegura que las partes celebrantes tengan una seguridad jurídica plena.

En ese sentido, los antecedentes referidos son muestra de la relevancia de regular los contratos de arrendamiento, donde el notario asume un rol fundamental para elevar la eficacia jurídica y judicial.

En ese sentido, corresponde analizar **las teorías y enfoques conceptuales** relacionados a las categorías de esta investigación: la **intervención del Notario en la Ley N° 30933** y los **contratos de arrendamiento**. De la intervención del Notario en la Ley N° 30933 debemos profundizar en las **subcategorías: fase contractual y fase de incumplimiento**. De los contratos de arrendamiento es importante analizar sus **subcategorías: la aproximación a la Ley N° 30201 y su aproximación a la Ley N° 1177**.

Respecto de la **intervención del Notario en la Ley 30933**, tenemos como **primera subcategoría la fase contractual**; para ello hay que precisar que primero debemos reconocer que la función del Notario ha tenido una mayor relevancia, esto debido que aporta a la paz social, además de tener incidencia en muchos hechos jurídicos relevantes (Flores, 2016), de los cuales no escapa la fe pública en materia contractual.

Es así como que, Meneses (2018) precisó que la razón de ser de la fe pública radica en el tráfico jurídico, por lo que su incidencia se ve marcada con mayor relevancia en lo normado en la Ley N° 30933, pues el objetivo de esta Ley es el resguardo de la propiedad que fue objeto de un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, el contrato es un acuerdo de voluntades y como consecuencia de dicho acuerdo se producen efectos jurídicos patrimoniales, siempre que este no omita incluir todos sus elementos y requisitos estructurales (Taboada, 2013), y el contrato de arrendamiento es aquel por medio del cual el arrendador se obliga a

ceder por un tiempo acordado, el uso de un bien inmueble al arrendatario por una renta pactada (Bigio, 1994).

Del mismo modo, es importante tener en cuenta que como lo señaló Morales (2013), en los contratos de arrendamiento existen diferentes obligaciones que recaen en el arrendador como: entregar el bien, permitir que el arrendatario haga uso del bien, respetar el plazo pactado, así como conservar el bien en un estado óptimo y reparar el bien si fuera necesario, además debemos precisar que las obligaciones del arrendatario como recibir el bien, cuidar el mismo, respetar los términos del contrato, realizar el pago pactado así como los servicios públicos y finalmente restituir el bien, de ese modo, cuando existe el incumplimiento de estas obligaciones y existe renuencia por parte del arrendatario para restituir el bien, se genera conflicto y eventualmente el arrendador busca recuperar su bien.

Es por lo antes expuesto que aparece la figura del desalojo, la misma que es un mecanismo jurídico que busca proteger situaciones en las que el poseedor mediato exige la restitución del bien entregado a un poseedor inmediato (González, 2016), de ese modo, en la Ley N° 30933, el Notario es competente para llevar a cabo el procedimiento especial de desalojo, siempre que el inmueble esté dentro de la provincia, asimismo, el artículo 4° de dicha Ley refiere que los requisitos de procedibilidad, están sujetos a formalidades, que darán legitimidad a los actos realizados, asimismo, Gonzales (2019) precisó que respecto a la fase contractual, la escritura pública constituye un título ejecutivo, en las que el notario deberá considerar en la misma las formalidades que toda escritura pública posee.

Vinculado a esto, Diez-Picazo & De León (2004) señalaron que “el contrato parece más bien como una operación económica de distribución y de circulación de bienes y servicios surgida de la iniciativa privada en la que los interesados arreglan autónomamente sus propios intereses” (p. 13), en ese sentido podemos afirmar que existe una libertad contractual, pero para que este pueda estar considerado para el desalojo con intervención notarial debe cumplir con requisitos como la individualización del bien inmueble, encontrarse en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) y en caso hubieran

cambios en el mismo debe ser respetando las formalidades del contrato principal (Ley N° 30933, Art. 4, 2019).

Es preciso indicar el Estado debe ser quien respete los contratos en primer lugar y evitar cualquier tipo de intervención arbitraria, pero también garantizar su cumplimiento, así como los objetivos de los mismos y así brindar seguridad jurídica (Soto, 2003), en esa idea, a través de la Ley N° 30933 el Estado busca regular el contenido del contrato de arrendamiento, sin afán de intervenir, para que este pueda finalmente poseer un respaldo jurídico (Ley N° 30933, Art. 5, 2019).

Finalmente, del contenido necesario del contrato resaltan la cláusula de cláusula de allanamiento a futuro y la cláusula de sometimiento expreso a la Ley N° 30933; de las cuales se enfatizará en la primera en la fase contractual, siendo también importante el papel del Notario, puesto que extiende escritura pública, que deberá contar con todas las formalidades generales, de la que por sí misma constituye título ejecutivo, no solo quedando allí, sino constatar las dos causales de desalojo, según dispuesto en los artículos 4° y 5° de la Ley N° 30933, cuya función es documentar la obligación de restitución del bien, también se requiere cumpla con requerido en la estructura que lo caracteriza, de conformidad con la Ley N° 1049, Ley del Notariado.

En cuanto a la **segunda subcategoría: fase de incumplimiento**, comienza con la solicitud y la norma ha establecido causales para la misma (Ley N° 30933, Art. 7, 2019), siendo la primera de estas el vencimiento del plazo del contrato y la segunda la falta de pago.

Es importante señalar que, en lo que respecta al vencimiento del plazo del contrato, este se da de manera automática, sin mayor incidencia, debido que las partes así lo manifestaron (Ramírez, 2013), siendo esta la voluntad derogatoria de estos (Castrillón, 2008), además, como lo indica Landa (2014), la libertad de los contratantes tiene protección constitucional por la aplicación de las normas jurídicas en materia contractual.

Dentro de este marco, también debemos considerar que como lo indicó Marín (2004) existen diferentes situaciones jurídicas en las que se da el incumplimiento

contractual, tal como la mora en el pago pactado, el cambio de destino del bien ya sea de manera completa o parcial, el subarriendo no permitido por el arrendador, entre otros, de esta manera, cual fuera la situación jurídica que de conclusión al contrato de arrendamiento, el artículo 8° de la Ley N° 30933 estipula la constatación como parte del procedimiento de desalojo con intervención notarial, siendo el rol del Notario la correcta aplicación del principio de fe pública y seguridad pública, cuya aplicación se debe dar de manera conjunta sin quitar relevancia la aplicación de una respecto a la otra (Baque & Márquez, 2019), asimismo, debemos tener en cuenta que las actas notariales son instrumentos públicos cuyo fin es corroborar un suceso para darle autenticidad (Martínez, 2018).

Para entender más sobre la fe pública, debemos precisar que este principio tiene como característica principal la autenticación, cuyo contenido es dar certeza a un acto oficial (Alvarado, 2019), vemos entonces que cuando el Notario verifica la procedibilidad, el contrato y lo dispuesto en la Ley N° 30933 (Ley N° 30933, Art. 8, Inc. 1, 2019), se satisface el principio de fe pública y como consecuencia brinda la seguridad en el tráfico jurídico que resulta del deber deontológico del Notario (Lugo et al, 2014), seguido a ello, el Notario corre traslado al arrendatario para que este informe si está en falta respecto a lo dispuesto en el artículo 7° (Ley N° 30933, Art. 8, Inc. 2, 2019), dando así lugar al “control de legalidad y el consentimiento informado” (Bouvier, 2018, p. 229).

A modo de concluir con la revisión de esta subcategoría debemos precisar que, La función notarial en el acta de constatación del incumplimiento, deja expresa constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del plazo o falta de pago (art. 8.4), al incumplir el arrendatario, falta a sus obligaciones.

Respecto a la **segunda categoría: contratos de arrendamiento**, estos se pueden estudiar de manera amplia, sin embargo, para el presente trabajo de investigación debemos delimitar en primer lugar la **primera subcategoría: aproximación a la Ley N° 30201**, que, si bien tiene por objeto crear el registro de deudores judiciales morosos, también incorpora la cláusula de allanamiento a futuro.

A fin de dar mayor contexto, primero debemos precisar podemos llamar “moroso al individuo o empresa que ha incurrido en un impago” (Sanz, 2017, p. 44), teniendo

en claro esta figura podemos ahondar en el artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.

Por otro lado, Pozo (2014) precisó que “la cláusula de allanamiento futuro del arrendatario puede ser definida como un acuerdo celebrado por escrito, en el marco de un contrato de arrendamiento” (p. 44), asimismo, algunos autores tienen la postura que es innecesario someter a la legalización de firmas dicho contrato puesto que solo se legaliza las firmas más el contenido del mismo, además, como lo expresó Chávez (2016), esta cláusula de allanamiento a futuro que se incorpora en los contratos de arrendamiento es una declaración que debe ser incluida con el fin de brindar seguridad adicional al contrato; también debemos resaltar que esta cláusula solo será aplicable a bienes inmuebles.

Asimismo, Avendaño (como se citó en Gestión, 2018) manifestó que la cláusula de allanamiento a futuro, teóricamente tendría que dar seguridad al propietario a través de un proceso judicial rápido, siendo en la práctica todo lo contrario, puesto que, tras el incumplimiento del contrato de arrendamiento, el dueño del bien inmueble tiene que interponer una demanda ante el juez de paz letrado.

Del mismo modo, Gonzales (2019) precisó en cuanto a este tipo de proceso de desalojo que “de lo sencillo ha pasado a comprender lo complejo” (p. 117), siendo a razón de esto que los legisladores han ideado el proceso de desalojo de la Ley N° 30933 orientado a atender casos más simples, rescatando de este proceso la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro.

Por último, Flores (2019) concluyó que la cláusula de allanamiento a futuro no ha cumplido con su finalidad de celeridad puesto que no otorga una tutela célere y eficaz a los arrendadores con el fin de lograr la restitución del bien arrendado, en ese sentido, no solo se puede estudiar el contenido que la Ley establece para el contrato de arrendamiento sino también se debe profundizar en los alcances del mismo a fin de buscar mejoras continuas.

En cuanto a la **segunda subcategoría: aproximación a la Ley N° 1177**, debemos señalar que, como lo indicó Martín (2016) el mandato notarial tiene fuerza ejecutiva por lo que las partes tienen que acatarlo, siendo importante esta acotación debido

a que esta norma establece parámetros para el desalojo en el arrendamiento para vivienda.

Es preciso mencionar que el objeto de esta Ley fue reglar de una manera el arrendamiento brindando de esa manera seguridad jurídica a las partes, resultando una normativa que alienta a propietarios a arrendar, teniendo como añadidura un tipo de proceso de desalojo que se limita solo a cierto grupo de contratos, los mismos que deberán estar en el Registro de Arrendamiento para Vivienda o RAV.

En ese sentido, esta norma incorporó la vía ejecutiva, que no solo se circunscribe el vencimiento de plazo o falta de pago, sino que opera en otras causales de terminación de contrato, sin embargo, pese a las intenciones del legislador esta Ley tampoco dio los resultados anhelados, pues son muy pocos los contratos acogidos a comparación de la cantidad de personas que arriendan una vivienda.

Ahora bien, es cierto que nuestro sistema jurídico está en búsqueda de nuevos mecanismos, para encontrar un balance social y considero importante que incorpore normas que den seguridad jurídica no solo a los contratos de vivienda, sino también a otras figuras novedosas como el leasing, que tiene por “objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas” (Martín, 2014, p.67), pero no realizar un análisis profundo solo conlleva a que las normas se conviertan en mecanismos sin utilidad.

Finalmente, en palabras de Taboada (2013) el contrato es “consecuencia de la perfecta coincidencia entre la oferta y la aceptación” (p.145), de esta manera, el consentimiento es esencial en la configuración del contrato y en consecuencia uno de sus principios insustituibles, el de la autonomía privada o autonomía de la voluntad, y en virtud de estos principios serán las partes quienes deben valorar los mecanismos explicados a efectos de acogerse a la Ley que mejor crean conveniente.

### III. METODOLOGÍA

El presente trabajo es de enfoque cualitativo, Mejía (2007) define como "el procedimiento metodológico que utiliza palabras, textos, discursos, dibujos, gráficos e imágenes. En este sentido, estudia objetos específicos, a fin de comprender la vida social del individuo a través de los significados desarrollados por este" (p. 146)

#### 3.1. Tipo de investigación y Diseño de Investigación,

En cuanto al tipo de investigación, será de **tipo básica**, toda vez que como lo señaló Sanca (2011) es una investigación que parte de un tema en especial y se mantiene dentro de sus márgenes, buscando ampliar el mismo en su contenido; en ese sentido, a partir de la normativa que regula la renovación de cuadros se podrá realizar un análisis que permitirá explicar su relación con el derecho de debida motivación, razón por la cual se tendrá que realizar revisión de los alcances teóricos y jurisprudenciales.

El **diseño** que se usó es **teoría fundamentada**, que consiste en recolectar y analizar datos, además de ser flexible (Bonilla-García, 2016), de esa manera se recaudará la información que se relacione a las categorías que subyacen de nuestro tema a investigar y se profundizará en la misma, tomando en cuenta el contenido de la norma, la postura de diversos autores, la opinión de expertos y el pronunciamiento del Tribunal Constitucional.

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

Se ha categorizado y subcategorizado la presente investigación como se detalla a continuación:

**Tabla 1**

*Categorías y subcategorías*

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
	Fase contractual

Intervención del Notario en la Ley ° 30933	Fase de incumplimiento
Contratos de arrendamiento	Aproximación a la ley N° 30201
	Aproximación a la ley N° 1177

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Se presenta la matriz de categorización y consistencia en el anexo 1.

### 3.3. Escenario de estudio

El escenario donde recopilaremos la información de la cual se abordan los temas de investigación es en el Notaria Sekula Delgado, en la cual labora la mayoría de los participantes de la presente investigación, ubicándose geográficamente en el distrito de Comas, ciudad de Lima.

### 3.4. Participantes

El trabajo de investigación contará con la participación de jueces especialistas en Derecho Civil, Derecho Notarial y Derecho Registral, quienes han contribuido con su experiencia en contratos de arrendamiento sujetos a la Ley N° 30933.

**Tabla 2**

*Tabla de participantes en la investigación*

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	PROFESIÓN	CARGO
1	Sekula Delgado Ljubica Nada	Abogada	Notaria de Lima
2	Gertrudes Julia Sotero Villar	Abogado	Notaria de Lima
3	Roxana Esmeralda Sigüeñas Méndez	Abogada	Abogado en Notaría Sekula Delgado
4	Einar Solis Sorogastúa	Abogado	Abogado en Notaría Sekula Delgado

5	Sofía Julia Ampuero Palomino	Abogada	Abogado en Notaría Zevallos Giampietri
6	Revelino T. Romero Alberto	Abogado	Abogado en Notaría Zevallos Giampietri

Fuente: Elaboración propia, 2021.

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

En el presente trabajo, se ha estimado el uso de las técnicas de entrevista aplicada a expertos en la materia de derecho notarial y análisis documental de jurisprudencia y doctrina, así mismo dentro de este marco de investigación se incluye la guía de entrevista y guía de análisis documental, debido a que la investigación cualitativa requiere de una exhaustiva recolección de información para llegar a conclusiones idóneas (Carter & Little, 2007).

### **3.6. Procedimiento**

El procedimiento de investigación aplicado al presente trabajo ha sido aplicado con el fin de encontrar respuestas a las interrogantes que han surgido en la problemática de investigación. En tal sentido, el presente trabajo ha cumplido con el acopio de datos bibliográficos sobre la actual problemática de la Ley N° 30933. También se dará ejecución al instrumento de entrevista que se va a realizar a Notarios y abogados que trabajan en distintas Notarías de Lima.

### **3.7. Rigor científico**

Es importante como en toda investigación establecer la rigurosidad científica del procesamiento de información jurídica, así como la aportación de expertos en la materia, por lo que se usa una metodología que seleccionará una información auténtica y veraz, lo que la presente investigación versará información confiable.

### **Tabla 3**

*Validación de instrumento (guía de entrevista)*

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO			
INSTRUMENTO	DATOS GENERALES	CARGO O INSTITUCIÓN	PORCENTAJE
GUÍA DE ENTREVISTA	Mogollón Longa Johnny William	Docente UCV Lima Norte	99%
	Gamarra Ramón José Carlos	Docente UCV Lima Norte	95%
	Aceto Luca	Docente UCV Lima Norte	95%
	<b>PROMEDIO</b>		96%

Fuente: Elaboración propia, 2021.

### 3.8. Método de análisis de datos

Según Hernández (2014), hace una precisión en su libro de Metodología de Investigación Científica, resaltando los propósitos de un análisis cualitativo, se resalta la exploración de datos, una estructura organizada en unidades y categorías, la descripción de experiencias de personas que han participado en la presente investigación según su óptica personal la que se basa en lenguaje y expresiones, y finalmente descubrir los conceptos y categorías. Por lo tanto, entendiendo lo que nos menciona el autor, se debe tener en claro el establecimiento de reglas, las mismas que permitirán una óptima presentación y entendimiento del tema, así como de la problemática estudiada.

### 3.9. Aspectos éticos

Siendo la Universidad César Vallejo una institución acreditada, ha establecido estándares mínimos de calidad en la investigación científica, razón por la cual este trabajo ha sido elaborado salvaguardando la ética en la búsqueda de información, aplicando las normas APA y sometiéndose a una revisión rigurosa en el aplicativo Turnitin.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Para esta sección, se ordenó lo recaudado mediante los instrumentos de recolección de información que se usaron, y se procederá a detallar en primer lugar lo recabado en las guías de entrevistas y seguido en las guías de análisis documental.

En cuanto al objetivo general: Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento, se plantearon las siguientes preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.
2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.
3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

En lo que concierne a la primera interrogante, Sekula, Sotero, Sigüeñas, Solis, Ampuero y Romero (2021) coincidieron en señalar que en que por medio de la intervención del Notario en marco de la Ley N° 30933 se da formalidad al contrato y como consecuencia de ello se incentiva la contratación por arrendamiento, además, Sekula (2021) precisó que también permite que se cumplan con sus obligaciones tributarias colaborando con evitar la evasión tributaria, contribuye también a la bancarización y simplifica el trámite para lograr la recuperación del bien inmueble, por su lado Sotero (2021) consideró que a través de la regulación del contrato se busca equiparar los derechos de arrendatario y del arrendador toda vez que en el Perú existe un déficit entre la población y vivienda y arrendar un bien inmueble se hace imperioso, de igual manera Solis (2021) indicó que para que surta efecto el desalojo notarial es necesario se haya incluido la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato, por último, Romero (2021) precisó que es clave la extensión de la escritura pública.

Pasando a la segunda pregunta, Revelino, Ampuero y Sotero (2021) indicaron que no han otorgado escrituras públicas en su oficio notarial, y ahondando en su respuesta, Romero (2021) consideró que esto fue por la pandemia y desinformación, mientras que Ampuero y Sotero (2021) no precisaron más detalles, por otro lado, Sigüeñas (2021) indicó que existe un aumento en los contratos de arrendamiento sujetos a esta normativa, especialmente en los que se el plazo de arriendo es mayor a un año, sin embargo, no precisó la cantidad, a diferencia de Solis (2021) que señaló que en el año 2021 se emitieron 36 escrituras públicas pero más en contratos privados por temas de economía de tiempo y de dinero, también es importante considerar que solo Sigüeñas (2021) señaló la cantidad de procedimientos tramitados bajo los alcances de la Ley N° 30933, siendo su respuesta que solo fue 1, finalmente, Sekula (2021) precisó que hace falta hacer al público los beneficios de la norma ya que el usuario considera alto el costo de una escritura pública, sin considerar los costos y el tiempo requerido en un proceso judicial de desalojo.

En la tercera interrogante, Sekula, Sigüeñas, Solis, Ampuero y Romero (2021) precisaron que hasta la fecha no se han extendido actas de constatación en el marco de esta normativa, por su lado Sekula (2021) precisó que no son muchos los contratos formalizados bajo el alcance de la norma, mientras que Sotero y Romero (2021) precisaron entre sus motivos que podría deberse a la falta de conocimiento y la situación generada por el COVID 19; por otro lado, Sigüeñas (2021) señaló que solo se extendió un acta dentro en su oficio notarial, además, resaltó que bajo su criterio, aún no es tiempo de señalar una razón de dicho resultado.

Respecto al primer objetivo específico: Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201, se colocaron las siguientes preguntas:

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial" se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201?
5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de

arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias?

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario?

De esa manera, en la cuarta pregunta, Solis (2021) señaló rotundamente que no existe relación en la fase contractual ya que la Ley N° 30201 se refiere a las deudas reconocidas ya en etapa de ejecución, mientras que, Sekula, Sotero, Sigüeñas, Ampuero y Romero (2021) sí encontraron una relación, por su lado, Sekula y Romero (2021) indicaron que los contratos sometidos bajo la Ley N° 30933 se someten expresamente al proceso de desalojo notarial y los contratos sujetos a la Ley N° 30201 se incorpora la cláusula de allanamiento para recurrir a la sede judicial, además, Sotero (2021) indicó que en relación a ambas leyes se excluyen los contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble, adicionalmente Sigüeñas (2021) precisó que existe una relación por cuanto ambas leyes buscan reforzar la protección de los derechos del arrendador y abreviar los plazos en los procedimientos de desalojo, lo cual se plasma en regulación de la cláusula de allanamiento a futuro contemplada en la Ley N° 30933 y en la Ley N° 30201, a modo de concluir, Ampuero (2021) criticó el desalojo notarial es un procedimiento largo porque la cláusula de allanamiento futuro por parte del arrendatario no es realmente un allanamiento pleno en el que le permita al arrendador recuperar su bien en el plazo de 15 días ya que puede llegar a durar meses puesto que la competencia recae en juzgados con excesiva carga procesal, así como también existen mecanismos que permitan dilatar el

proceso, generando perjuicios en contra del propietario.

En lo que respecta a la quinta pregunta, Sotero y Solis (2021) indicaron que Ley N° 30933 no debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, ya que de otro modo se focalizará la tratativa de los contratos de arrendamiento en temas de incumplimiento y de vencimiento limitando las opciones

de los usuarios, por su lado Sekula (2021) consideró que sí se debería incluir la inscripción del deudor en el registro de deudores judiciales morosos, pero no debe considerarse la intervención del Ministerio de Vivienda en las modificatorias, siendo el Colegio de Notarios de Lima quien podría solicitar dicha modificatoria, por otro lado, Romero (2021) consideró que el Ministerio de Vivienda debería intervenir para regular, confiriendo seguridad al inversionista para así desarrollar la industria de la construcción que con urgencia reclama el país, asimismo, Sigüeñas (2021) señaló que es mejor tener un sistema unificado en cuanto a la regulación legal, además, Ampuero (2021) recomendó que los legisladores y jueces realicen a una nueva revisión del actual proceso de desalojo y la competencia de los juzgados ya que, al tratarse de una pretensión poco compleja, las normas y ordenamiento legal debe optar por una regulación más eficaz y rápida.

Para la sexta pregunta, Sekula y Solis (2021) indicaron que los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 no deberían formar parte del registro protocolar del Notario ya que en la Ley N° 30201 se requiere únicamente la intervención del Notario en la legalización de firmas, el cual es un acto extraprotocolar, además de que la Ley N° 30933 es más simplificada e integra el proceso de desalojo notarial, mientras que Sotero (2021) consideró que solo se podría si el trámite del procedimiento de desalojo se lleve a cabo, de otra forma sería irrelevante, por otro lado, Ampuero y Romero (2021) consideraron que los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 sí deberían formar parte del registro protocolar del Notario ya que contribuiría a la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, ya que todos podrán tener acceso al historial de dicha persona y por ende verificar si desean contratar o no con ella.

En cuanto al segundo objetivo específico: Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177, se formularon las siguientes preguntas:

7. Según su opinión, ¿De qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177?

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933?
9. ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933?

En la séptima interrogante, Sotero, Sigüeñas y Solis (2021) consideraron que la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177 en medida que ambos cuerpos legales contemplan procedimientos especiales para aplicar un desalojo por determinadas causales, las que están establecidas en las respectivas normas, además que la formalidad en ambos casos es la misma, mientras que Ampuero (2021) señaló en relación de la Ley N° 1177 no fue suficiente para agilizar la restitución del predio, debido a ciertos inconvenientes, como que la mayoría de Notarías no brindaban el servicio de legalización o certificación del FUA, desconocimiento por parte de algunos órganos jurisdiccionales de la aplicación de esta norma y la sobrecarga procesal de los juzgados al momento de ejecutar el desalojo, siendo de esa manera que se relaciona con la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 ya que esta última no cumplió completamente con su objetivo y el problema aún persiste para los propietarios ya que, a pesar de incluir la cláusula de allanamiento a futuro en sus contratos, esto no significa que la restitución de su bien sea en el plazo establecido por dicha norma, por último, Romero (2021) señaló que en la Ley N° 30933, al extenderse el acta de constatación, se otorga título ejecutivo, con ello al trasladarse en sede judicial, se debería resolver con celeridad.

Pasando a revisar las respuestas de la octava pregunta, Sekula, Sotero, Sigüeñas, Solis, Ampuero y Romero (2021) consideraron que el Estado debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933, en ese sentido, Sekula (2021) precisó que el Estado garantiza el cumplimiento de todas las leyes y debería promover los beneficios de la norma, puesto que los abogados y Notarios en el ejercicio de sus funciones son los que dan a conocer las razones por las que se deben regir a esta norma, además, Sigüeñas (2021) señaló que una forma para garantizar el cumplimiento es establecer reglamentos, adicionalmente Solis (2021) consideró que esto se puede dar haciendo obligatorio el registro del traslado notarial a sede judicial, mientras que Ampuero (2021) precisó que la intervención del notario debe

ser debidamente protegida a fin de dar legalidad a la futura sentencia de lanzamiento y evitar una posible demanda por interdicto de recobrar por despojo judicial con lo cual el tercero, de buena o mala fe, podría recuperar la posesión del predio.

Finalmente, en la novena pregunta, Sekula y Sotero (2021) coincidieron en que sería conveniente que se incorpore la posibilidad de registrar a los arrendatarios en el registro de arrendatarios morosos, mientras que Sotero (2021) precisó que se debería observar en la fase de fin de procedimiento y su paso a la fase de lanzamiento a cargo del juez, ya que como parte del debate jurídico, se encuentra la iniciativa de quien debería tener la iniciativa para realizar el procesos de desalojo, y Sigüeñas (2021) detalló que una mejora a la normativa podría contemplarse en la fase de conclusión del procedimiento y transición a la fase del lanzamiento a cargo del juez, por último Ampuero y Romero (2021) precisaron que se deben considerar las propuestas de mejora en favor de la seguridad jurídica, con ello mayor estabilidad y confiabilidad para la inversión.

A modo de seguir detallando con los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, tenemos el instrumento de **guía de análisis documental**; la cual, en base al objetivo general que es: Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento; se estudió el artículo científico de Ferrel, J. & Melgarejo, L. (2019) en su artículo titulado “La deficiencia de la ley N°30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial”, donde se destaca que, las ventajas del desalojo notarial reconocido por la nueva ley, es que se puede comprobar que el arrendatario cumple con la cláusula de desalojo, siendo está, el incumplimiento del pago, en este sentido, cuando exista intervención notarial, el funcionario extenderá un acta no contencioso, pues por la misma da procedencia que se haga efectivo el lanzamiento ordenado por el Juez de Paz Letrado correspondiente

Del mismo modo, Gonzales (2019) en su investigación titulada “Función notarial y proceso especial de desalojo”, puntualiza que la finalidad de la Ley N°30933 es que los procesos de desalojo se lleven a cabo dentro de un plazo razonable, de este modo garantizándose el derecho de propiedad del titular del bien desalojado,

asimismo, se fomenta la inversión inmobiliaria aumentando la oferta de alquileres asegurando demanda de acceso a la vivienda.

Por otro lado, tenemos como segunda **guía de análisis documental**, la cual se encuentra en base al primer objetivo específico que es: Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201; se analizó, La Ley N°30933, Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo Con Intervención Notarial; en la cual, se busca regular todo el procedimiento de desalojo, de forma simplificada, con una intervención notarial, al respecto, la misma se aplica sin distinción considerándose los aspectos de restitución de un determinado bien inmueble.

Asimismo, del análisis de la Ley N°30201, ley que crea el registro de deudores en 2014 se ha podido observar que la misma modifica diferentes artículos del código procesal civil, entre la más destacada el art. 594, donde se especifica ciertos roles específicos de los funcionarios, siendo, el notario quien certifica los contratos de arrendamiento el cual debe contener ciertas cláusulas, cómo la de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo el cual se puede generar por falta de pago.

Por último, en cuanto la tercera **guía de análisis documental**, se trabajó en base al segundo objetivo específico, el cual es, Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177; para lo cual, se estudió la investigación de Benza (2019), titulada “Ley de desalojo notarial express”, por el cual, interpreta que indistintamente de ciertas cláusulas como la de allanamiento a futuro, es importante que bajo el supuesto de morosidad o de no continuidad por vencimiento del contrato, devienen en puntos clave para dinamizar el mercado de vivienda.

En esa misma línea interpretativa, el Congreso de la República en el 2015 bajo el decreto legislativo N°1177 establece un régimen de promoción del arrendamiento, en el cual se establece los procedimientos y roles de los involucrados en el supuesto de incumplimiento de la obligación y la misma decaiga en desalojo, siendo así, que se destaca, que toda demanda de desalojo debe contar con el formulario respectivo (RAV) documento legalizado notarialmente y requisito clave para garantizar el derecho a la propiedad.

Ahora bien; corresponde el desarrollo de la **discusión de resultados**, producto de la utilización del método de triangulación; la cual se empleó sobre los hallazgos manifiestos en los instrumentos de recolección de datos; como lo fueron, la guía de entrevista y la guía de análisis documental; así como, con los hallazgos encontrados en los antecedentes y las teorías relativas al tema de investigación.

En cuanto al **objetivo general** tenemos los resultados obtenidos del análisis de la guía de entrevista, donde la mayoría de especialistas coincidieron en señalar que, la intervención del Notario en marco de la Ley N°30933 le brinda formalidad al contrato, así como, seguridad jurídica, por ende, como consecuencia de ello se incentiva la contratación por arrendamiento.

Del mismo modo, de los resultados obtenidos de la guía de análisis documental, Ferrel & Melgarejo (2019) opinan que, el desalojo notarial es un mecanismo por el cual, ante el incumplimiento de una cláusula en un contrato de arrendamiento, se procede hacer efectiva la restitución del bien creando convicción en la autoridad judicial competente. Por su parte Gonzales (2019) señala que, en el proceso especial de desalojo la intervención de la función notarial es totalmente sobresaliente, pues de su misma naturaleza se identifica el fomento de la inversión inmobiliaria, fomento del cumplimiento de las obligaciones mobiliarias dentro del plazo entre otros relacionado a lo mismo.

Por otro lado, de los hallazgos correspondientes a los antecedentes contamos con Romero (2019), quien, en su investigación, estudio la Ley N° 30933; concluyendo en que, la Ley N° 30933, sí influye en los procesos de desalojo con plazos más reducidos por la intervención del Notario. Del mismo modo, Cabanillas (2020) en su tesis sobre la valoración de la prueba del procedimiento de desalojo notarial; concluyó que, la intervención Notario generará por su naturaleza un conflicto entre las partes, estableciendo incertidumbres en su aplicación.

Siguiendo la misma línea interpretativa, el análisis de las teorías relativas al tema, muestran que, para Flores la función del Notario ha tenido una mayor relevancia, esto debido a que, aporta hechos jurídicos específicos. En concordancia con lo señalado, Taboada menciona que el arrendamiento es un acuerdo de voluntades y como consecuencia de dicho acuerdo se producen efectos jurídicos patrimoniales, siempre que este no omita incluir todos sus elementos y requisitos estructurales.

En consecuencia, a partir de los instrumentos de recolección de datos, demostramos el supuesto general; el cual es que, la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento, debido a que del análisis de las respuestas de los especialistas y del análisis documental, se evidencia la importancia de la participación del notario en las diligencias llevadas a cabo ante el incumplimiento de las obligaciones de prestación de servicios; lo cual, desde su entendimiento constitucional la viene transformando para bien pues los procesos de desalojo serán por períodos más cortos, reduciendo carga procesal, además se dará continuidad a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201.

En este punto, tenemos el **primer objetivo específico**, donde de los resultados obtenidos del análisis de la guía de entrevista; la mayoría de especialistas sostuvieron que la Ley N° 30201 se refiere a los contratos sometidos expresamente al proceso de desalojo notarial y los contratos sujetos a la Ley, la cual, se incorpora en la cláusula de allanamiento para recurrir a la sede judicial, además, los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 sí deberían formar parte del registro protocolar del Notario ya que contribuiría a la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, ya que todos podrán tener acceso al historial de dicha persona y por ende verificar si desean contratar o no con ella.

Asimismo, de los resultados obtenidos de la guía de análisis documental; en la cual, se analizó la Ley N°30933, Ley Que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo Con Intervención Notarial donde en su artículo 2, se busca establecer y regular todo lo concerniente a las partes, como el arrendador, arrendatario, tercero solidario e incluso los funcionarios administrativos, en ese sentido, el apartado del art. 2 de citada ley expresa de forma genérica y específica el ámbito de la aplicación de la ley; así como su incidencia, con la ley N°30201, Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, la cual, se caracteriza por haber modificado e incluido ciertos puntos específicos como por ejemplo la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario.

Por otro lado, de los hallazgos correspondientes a los antecedentes Figueroa & Llerena, en su investigación sobre, 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, concluyó que, la Ley no tiene eficacia en lo que respecta a terceros, puesto que el Notario debería suspenderlo por motivo de la aplicación de la Ley N°26662, saliéndose de los límites no contenciosos, forzando al propietario a iniciar un proceso judicial. Por otro lado, Molina, en su trabajo sobre la regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo, concluyó que, se propone regulación en el mercado de alquileres de España con propósito de vivienda.

En ese orden de ideas, las teorías relativas al tema, han demostrado tal como lo menciona Morales, en los contratos de arrendamiento existen diferentes obligaciones que recaen en el arrendador, de ese modo, cuando existe el incumplimiento de obligaciones y existe renuencia por parte del arrendatario para restituir el bien, se genera conflicto y eventualmente el arrendador busca recuperar su bien. Es por lo antes expuesto que González afirma que, aparece la figura del desalojo, la misma que es un mecanismo jurídico que busca proteger situaciones en las que el poseedor mediato exige la restitución del bien entregado a un poseedor inmediato.

Por todo lo expuesto, se demuestra el primer supuesto específico; la cual es que, La fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la Aproximación a la Ley N° 30201, debido a que esta se elevará a escritura pública, debiendo contar con requisitos formales, lo cuales serán requeridos por el Notario.

En otro punto, sobre el **segundo objetivo específico** se obtuvo los resultados del análisis de la guía de entrevista; donde la totalidad de los entrevistados coinciden en que, la Ley N° 30933 se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177 en la medida que ambos cuerpos legales contemplan procedimientos especiales para aplicar un desalojo por determinadas causales, las que están establecidas en sus respectivas normas, además que la formalidad en ambos casos es la misma, sin embargo se realiza la anotación, sobre que la Ley N°1177 no fue suficiente para agilizar la restitución del predio, debido a que ciertas Notarías no brindaban el servicio de legalización o certificación del FUA, desconocimiento por parte de algunos órganos jurisdiccionales de la aplicación de esta norma y la sobrecarga procesal de los juzgados al momento de ejecutar el

desalojo, siendo de esa manera que se relaciona con la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 ya que esta última no cumplió completamente con su objetivo.

En relación a ello, los resultados de la guía de análisis documental, respecto al trabajo de Benza, quien manifiesta que el famoso desalojo “Express” se sustenta en que la autoridad notarial va certificar y acreditar aspectos concernientes al mismo. Por otro lado, el Decreto Legislativo N°1177, establece el régimen de promoción del arrendamiento, tiene entre sus finalidades regular los procesos y procedimientos concernientes al inicio y fin de una relación contractual de arrendamiento.

En relación a los hallazgos correspondientes a los antecedentes, tenemos a Añazco que, en su trabajo, sobre la naturaleza jurídica y la cuestionable introducción a la función judicial como un órgano auxiliar, recomendó que, la función notarial puede mejorar siempre en cuando se le brinde un posicionamiento respecto a las competencias jurídicas que resuelve. Por su parte Zúñiga, en su trabajo respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato, se interpreta que, la firma de contratos de arrendamiento en la vía notarial, no asegura que los celebrantes tengan una seguridad jurídica plena.

En relación de lo expuesto, las teorías relativas al tema; tales como la de Marín, donde existen diferentes situaciones jurídicas en las que se da el incumplimiento contractual, tal como la mora en el pago pactado, el cambio de destino del bien ya sea de manera completa o parcial. De manera conjunta sin quitar relevancia la aplicación de la Ley, Baque & Márquez, manifestaron sobre, lo que debemos tener en cuenta en las actas notariales como instrumentos públicos cuyo fin es corroborar un suceso para darle autenticidad.

Finalmente, a partir de los hallazgos encontrados se demuestra el segundo supuesto específico La fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177, puesto que, el Notario deberá de levantar un acta de constatación del incumplimiento, dando fe de la causal de incumplimiento.

## V. CONCLUSIONES

De acuerdo a lo desarrollado en esta investigación, se ha concluido lo siguiente:

**PRIMERO:** En atención a la información recabada y análisis realizado, se concluyó que la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento, toda vez que, mediante dicha Ley se brinda seguridad jurídica a las partes que participan de un contrato de arrendamiento a través de diligencias para asegurar, en caso darse, un desalojo de manera rápida, por está razón frente a la necesidad existente las partes que tienen la autonomía de voluntad para decidir el contenido de su contrato, consideran oportuno someter a este a la normativa analizada.

**SEGUNDO:** Además, se concluyó que la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la Aproximación a la Ley N° 30201, debido que son normas que persiguen un mismo objetivo y coinciden que se debe elevar una escritura pública, respetándose los requisitos formales establecidos en la norma, para lo cual el Notario deberá dar atención.

**TERCERO:** De la misma manera, se concluyó que la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177, puesto que, mediante la Ley N° 1177 se buscó promover el arredramiento para a vivienda y con la Ley N° 30933 se busca dar seguridad jurídica, por lo que en lugar se ser normativas separadas se complementan en sus finalidades, asimismo, el Notario deberá cumplir ciertas diligencias como levantar un acta de constatación del incumplimiento, dando fe de la causal de incumplimiento.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO:** Se recomienda que el Poder Legislativo a través de sus representantes puedan proponer una forma de integrar las diferentes normas relacionadas al proceso de desalojo, con el fin de reforzar lo establecido en la Ley N° 30933, asimismo, se debe establecer formas para que los contratos de arrendamiento que se sometan a esta normativa sean accesibles en cuanto a los costos Notariales, ya que muchas veces el factor económico es una de las principales razones por las que no se accede a los beneficios de la normativa.

**SEGUNDO:** En la medida que se puede dar atención a la primera recomendación, se puede ampliar los criterios para el registro de deudores judiciales morosos, para que no solo se limite a aquellos casos con resoluciones judiciales firmes, sino también, se pueda dar a las partes de un contrato de arrendamiento, bajo la constatación Notarial en función de la fe pública.

**TERCERO:** A efectos de promover de una manera correcta el arrendamiento para la vivienda y que este se de en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 30933, se deben eliminar barreras burocráticas que hacen tedioso el procedimiento de contratación para el usuario, de esa manera se debería recoger la experiencia de la diferentes Notarías a través del Colegio de Notarios para evaluar el impacto de esta norma, sus principales deficiencias y con un estudio técnico realizarse ajustes oportunos.

## REFERENCIAS:

- Flores, J. (2016). El Notario como garante de los derechos de las personas: reflexiones sobre los beneficios de la función notarial en el ámbito de las personas como entes sujetos de derechos y obligaciones. *In Iure*, 1. <https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/iniure/article/view/126/122>
- Meneses, C. (2018). Significado de la fe pública en la prueba por medio de documentos públicos. *Revista de derecho (Coquimbo)*, 25(1), 181-230. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532018000100181>
- Taboada, L. (2013). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato* (Segunda edición ed.). GRIJLEY.
- Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *THEMIS Revista De Derecho*, (30), 197-205. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443>
- Diez-Picazo, L., & De León, P. (2004). Contrato y libertad contractual. *THEMIS Revista de Derecho*, (49), 15-21. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8545>
- Coaguila, C. A. S. (2003). La autonomía privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. *Vniversitas*, 52(106), 519-562. <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510616.pdf>
- Flores, F. (2019). El procedimiento de desalojo notarial con lanzamiento judicial - breve análisis desde la perspectiva jurisdiccional. *Revista Institucional Jurídica de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur*, 1(1 - enero - Julio), 1 - 89. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/13b0c0004aef2ab499b49d9507b119bf/PDF%20DIGITAL%20%20REVISTA%20ODECMA%20LIMA%20SUR%201%20OK-comprimido.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=13b0c0004aef2ab499b49d9507b119bf>

- Real Academia Española. (2018). Diccionario de la lengua española (edición del tricentenario). <https://bit.ly/333ASh8>
- Tarazona, F. (2019) “Comentarios a la Ley del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”. En: Mejía, R. & Arevalo, M. *Comentarios al desalojo con intervención notarial*. Gaceta Notarial: Lima.
- Romero, R. (2019). Análisis de la Ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú).
- Cabanillas, J. (2020). “Valoración de la Prueba del Procedimiento de Desalojo Notarial” (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú). Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/49066>
- Candia J. & Llerena 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 de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú). <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/3726>
- Añazco (2019). “La Figura del Notario en el Ecuador: Su Naturaleza Jurídica y la Cuestionable introducción a la Función Judicial como un Órgano Auxiliar” (Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador). <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13744>
- Zúñiga (2018). “Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato” (Tesis para obtener el grado de Magister, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador). <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10826>
- Ramírez, S. (2013). Implicaciones jurídicas de la expiración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial. *Revista Ratio Juris*, 8(16), 105-128. <https://www.redalyc.org/pdf/5857/585761337006.pdf>
- Castrillón, V. (2008). La libertad contractual. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 58(250), 155-181. <http://dx.doi.org/10.22201/fder.24488933e.2008.250.60936>

- Landa, C. (2014). La constitucionalización del Derecho Civil: El derecho fundamental a la libertad contractual, sus alcances y sus límites. *THEMIS Revista De Derecho*, (66), 309-327. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12702>
- Baque, S. & Márquez, J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva ya la seguridad jurídica. *Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional*, 4(11), 41-66. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381>
- Contreras, S. A. (2019). EL NOTARIO PÚBLICO, LA NATURALEZA DE SU FUNCIÓN Y LOS ALCANCES LEGALES DE SUS ACTUACIONES. *Ecos sociales*. <https://revistas.ujat.mx/index.php/ecosoc/article/view/3668>
- Lugo, D, Barrera, L. Pérez, A. (2014). Deontología notarial y su repercusión jurídica social. *Derecho y Cambio Social*, 11(38), 10. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5470229>
- Bouvier Villa, E. (2018). La firma electrónica avanzada notarial y sus retos en Uruguay. *Revista IUS*, 12(41), 227-240. <http://www.scielo.org.mx/pdf/rius/v12n41/1870-2147-rius-12-41-227.pdf>
- Carter, S. M., & Little, M. (2007). Justifying knowledge, justifying method, taking action: epistemologies, methodologies, and methods in qualitative research. *Qualitative health research*, 17(10), 1316–1328. <https://doi.org/10.1177/1049732307306927>
- Jamshed S. (2014). Qualitative research method-interviewing and observation. *Journal of basic and clinical pharmacy*, 5(4), 87–88. <https://doi.org/10.4103/0976-0105.141942>
- Bonilla, M. & López, A. (2016). Ejemplificación del proceso metodológico de la teoría fundamentada. *Cinta de moebio*, (57), 305-315. <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-554X2016000300006>
- Sanz, S. (2017). Cuestiones actuales del arrendatario moroso.

- Breves apuntes sobre el nuevo 'desalojo express' para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro. (2014). *Actualidad Civil*, (1), 38–45. <https://docplayer.es/41061237-Breves-apuntes-sobre-el-nuevo-desalojo-express-para-los-inquilinos-bajo-la-clausula-del-allanamiento-futuro.html>
- Barajas de la Vega, M., Pérez, D., & Vargas, V. (2021). Población venezolana en Perú en tiempos de COVID-19: luchar contra la adversidad para lograr la inclusión social. *Precedente. Revista Jurídica*, 19, 9-42. <https://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/precedente/article/view/4654/4198>
- Martín, S. M. (2014). El contrato de leasing. Su regulación en la Ley Concursal y en la Legge Fallimentare. *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 24, 65. <https://pdfs.semanticscholar.org/db33/edb6a5a055fdcf3369ff3eb83e8ca48c4543.pdf>
- Faba, J. M. M. (2016). Sobre la fuerza ejecutiva de la escritura pública y el nuevo sistema de expedición de copias: cuestiones surgidas en la jurisprudencia actual. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, (20), 74-81. <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/1247/1027>
- Cisterna, F. (2005). Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. *Theoria*, 14(1),61-71. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=29900107>
- Grünstein, M. (2015). Recepción de la medida cautelar innovativa y su delimitación con otras formas de tutela cautelar/The innovative injunction and its delimitation with other ways of preliminary injunctions/Recepção da medida cautelar "inovativa" e a sua delimitação com outras formas de proteção provisória/Réception de la mesure provisoire novatrice et sa délimitation avec d'autres formes de protection juridictionnelle provisoire. *Revista*, 45(122), 35-66. <https://www.proquest.com/scholarly-journals/recepción-de-la-medida-cautelar-innovativa-y-su/docview/1788300745/se-2?accountid=37408>
- Guerra, M. (2018). Urgencia y tutela inmediata: nuevas formas para la pronta realización de los derechos. *Jurídica: Suplemento de Análisis Legal de El*

<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/6789>

- Gonzales, G. (2019). *Función notarial y proceso especial de desalojo* (1.<sup>a</sup> ed.). Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima.
- Gonzales, G. (2016) *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Tercera edición. Lima: Jurista Editores.
- Alexy, R. (2014). Constitutional rights and proportionality. *Revus. Journal for Constitutional Theory and Philosophy of Law/Revija za ustavno teorijo in filozofijo prava*, (22), 51-65. <https://doi.org/10.4000/revus.2783>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6a. ed.). Ciudad de México, México: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V
- Marín G. (2004). El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación, como causal de terminación del contrato de arrendamiento. *Opinión Jurídica: Publicación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín*, 3(6), 5.
- Martínez, J. (2018). Las actas notariales. Asociación Internacional Profesional de Auxiliares del Notariado - UIPAN.
- Ley N° 30933, 2019.
- Chávez, J. (2016). *Proceso de Desalojo*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Avendaño, F. [Diario Gestión]. (31/07/2018). Los inquilinos morosos y los medios para desalojarlos, ¿cuánto tiempo toma? El abogado Francisco Avendaño, dará recomendaciones al respecto. [Página de Facebook]. Recuperado de: <https://www.facebook.com/183538434997743/videos/2168112289873671/>
- Ferrel, J. & Melgarejo, L. (2019). “La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial” (Tesis de pregrado, Universidad

César Vallejo, Lima, Perú).

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/52053>

# **ANEXOS**

## **ANEXO 1: DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DE LA AUTORA**

## **ANEXO 2: DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR**

**ANEXO 3: AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN REPOSITORIO  
INSTITUCIONAL**

## ANEXO 4: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS



### Anexo 2

#### GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:**.....

**Cargo/profesión/grado académico:** .....

**Institución:**.....

---

#### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley 30933 influye a los contratos de Arrendamiento, Comas 2021.

#### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera La intervención del Notario en la Ley 30933 influye en los Contratos de Arrendamiento? Fundamente su respuesta.

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



2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera Fase contractual de la Ley 30933 se relaciona con aproximación a la Ley 30201

**Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley 30201?

Fundamente su respuesta

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley 30201, a fin de que el Ministerio de vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

6. En su opinión, ¿Siendo que al notario otorga título ejecutivo en la Ley 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera



que los contratos bajo los alcances de la Ley 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar de qué manera Fase de incumplimiento de la Ley 30933 se relaciona con la Aproximación a la Ley 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley 1177?

Fundamente su respuesta.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la ley 30933?

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del notario, bajo los alcances de la ley 30933? Fundamente su respuesta.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Firma	Nombre y cargo

---

### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial.

**Objetivo General:** Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

**AUTOR (A):** Eugenio Ramirez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Ferrel, J. & Melgarejo, L. (2019). "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial" (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú).			

### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo General:** Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Gonzales, G. (2019). Función notarial y proceso especial de desalojo (1.a ed.). Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima.			

### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 1:** Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
El Congreso de la República (2019) Ley N°30933, Ley Que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo Con Intervención Notarial recuperado de: <a href="https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1">https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1</a>			

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 1:** Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
El Congreso de la República (2014) Ley N°30201, Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos. Recuperado de: <a href="https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/30201.pdf">https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/30201.pdf</a>			

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 2:** Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
Benza, P. (2019). Ley de desalojo notarial "express". Semana Económica. Recuperado de: <a href="https://www.proquest.com/newspapers/ley-de-desalojo-notarial-express-podrá-ser/docview/2288092901/se-2?accountid=37408">https://www.proquest.com/newspapers/ley-de-desalojo-notarial-express-podrá-ser/docview/2288092901/se-2?accountid=37408</a>			

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Específico 2:** Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N°1177

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
El Congreso de la República (2015) Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento Recuperado de: <a href="https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01177.pdf">https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01177.pdf</a>			

## ANEXO 5: VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Luca Aceto
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Eugenio Ramirez Frida Victoria

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

#### PROMEDIO DE VALORACIÓN:

X
95 %

Lima, 03 de julio de 2021

*Luca Aceto*

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI No: 48974953      Telf.: 910190409

## VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: GAMARRA RAMON JOSE CARLOS  
 1.2 Cargo e institución donde labora: UCV  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista  
 1.4 Autora del Instrumento:

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%



Lima, 12 de julio del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N 09919088 Telf.: 963347510

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Mogollón Longa Johnny William
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Escuela de Derecho de la UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento:

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

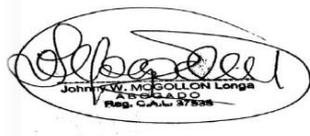
### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

99%



Johnny W. MCGOLLÓN Longa  
 ABOGADO  
 REG. C.A.B. 3788

Lima, 15 Junio del 2021

FIRMA DEL EXPERTO  
INFORMANTE

DNI N° 43329698 Telf.: 962383809

## ANEXO 6: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN Y CONSISTENCIA

CATEGORIZACIÓN	PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS
<p>Categoría 01: La intervención del Notario en la Ley N° 30933</p> <p>Subcategoría 01: Fase contractual</p> <p>Subcategoría 02: Fase de incumplimiento</p>	<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.</p>	<p>SUPUESTO GENERAL</p> <p>La intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.</p>
<p>Categoría 02: Contratos de arrendamiento</p> <p>Subcategoría 01: Aproximación a la Ley N° 30201</p>	<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 01</p> <p>¿De qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS 01</p> <p>Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.</p>	<p>SUPUESTO ESPECIFICO 01</p> <p>La fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la Aproximación a la Ley N° 30201, debido a que esta se elevará a escritura pública, debiendo contar con requisitos formales, lo cuales serán requeridos por el Notario.</p>
<p>Subcategoría 02: Aproximación a la Ley N° 1177</p>	<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 02</p> <p>¿De qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS 02</p> <p>Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.</p>	<p>SUPUESTO ESPECIFICO 02</p> <p>La fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177, puesto que, el Notario deberá de levantar un acta de constatación del incumplimiento, dando fe de la causal de incumplimiento.</p>

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Lyubica Nada Sekula Delgado

**Cargo/profesión/grado académico:** Notaria de Lima - Abogada - Maestría en derecho Empresarial

**Institución:** Notaria de Lima Lyubica Nada Sekula Delgado

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

La intervención notarial permite que los contratantes:

Cumplan con sus obligaciones tributarias elaborando con evitar la evasión tributaria

Contribuye a la Bancarrazón

Simplifica el trámite para lograr la recuperación de la (propiedad) posesión del inmueble por parte del arrendador mediante un

trámite no contencioso

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Desde la vigencia de la Norma, son:

Considero que falta hacer públicos los beneficios de la Norma, el usuario considera alto el costo de una escritura pública, sin embargo, no evalúa los costos y el tiempo requerido en un proceso judicial de desalijo.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Desde la Vigencia

Todavía no se están produciendo incumplimientos de Contratos formalizados bajo el alcance de la Norma.

Adicionalmente, no son muchos los contratos formalizados bajo el alcance de la norma.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

#### **Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial" se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

En los contratos extendidos bajo la ley 30933, se someten expresamente al proceso de desalojo notarial.

En los contratos bajo la ley 30201, se incorpora la cláusula del allanamiento para recurrir a la Sede Judicial. Los demás términos contractuales son fijados por las partes. Sin embargo, la obligación de bancarización y pago de tributos son exigidos únicamente bajo la ley 30933.

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

Considero que la ley 30933 debería incluir la inscripción del deudor en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, pero no debería incluirse la intervención del Ministerio de Vivienda en las modificatorias; el Colegio de Notarios de Lima, podría solicitar la Modificatoria.

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los

contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

No, en la ley 30201 se requiere únicamente la intervención del Notario en la legalización de firmas, acto meramente extraprotocolar, la protocolización sería de otra naturaleza. La Operación de la ley 30933, es más simplificada e integra el proceso de desalojo notarial.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

Son contratos de arrendamiento que difieren fundamentalmente en el bien objeto de arrendamiento.

La ley 1177 regula: los contratos destinados a vivienda con Opción de Compra y Los Contratos de Arrendamiento financiero y tienen sus propias causales de resolución y procedimientos regulados x su ley.

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

El Estado garantiza el cumplimiento de todas las leyes.  
Debería promover las bondades de la Norma.  
Sin embargo, son los abogados y notarios quienes en su actuación y función asesora <sup>deben</sup> promover las bondades de la norma.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

La Norma es buena, sería conveniente que se incorpore la posibilidad de registrar a los arrendatarios en el Registro de Arrendatarios Morosos.

Firma	Nombre y cargo
	Ljubica Nada Sekula Delgado Notaria de Lima

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Gertrudes Julia Sotero Villar

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogada – Notaria de Lima

**Institución:** Notaría Gertrudes Julia Sotero Villar

---

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

#### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

En principio la regulación del arrendamiento busca encontrar proporción entre los derechos del arrendatario y del arrendador y, al mismo tiempo, otorgar seguridad a los contribuyentes, con miras a invertir a futuro los ahorros de toda su vida.

Influye, en el sentido de que en el país existe un considerable déficit entre el número de viviendas construidas y las requeridas para cubrir las necesidades de la población, lo que se requiere es normar, por ello la intervención del notario sea a través de la Ley 30933 u otras serán determinantes para promoverlas.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

No se han otorgado escrituras públicas

En cuanto a los procedimientos de desalojo bajo los alcances de esta ley.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

No se han extendido Actas de constatación, considero por desconocimiento, poca difusión de la norma.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

#### **Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial” se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

Se entiende que no cualquier arrendamiento estará sujeto a este régimen, sino únicamente el arrendamiento en el que los intervinientes hayan pactado expresamente el sometimiento al mismo, por lo demás, han sido expresamente excluidas los contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

No, eso sería focalizar la tratativa de los contratos de arrendamiento en temas de incumplimiento y de vencimiento, a la fecha el usuario puede elegir las dos opciones, siendo la más efectiva, bajo mi punto de vista relacionados a la Ley 30933.

6. En su opinión, ¿Siendo que el Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

Solo si el trámite del procedimiento de desalojo se lleve a cabo, si no fuere el caso, sería irrelevante.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

Se relacionan en que ambos cuerpos legales contemplan procedimientos especiales para aplicar un desalojo por determinadas causales, las que están establecidas en las respectivas normas.

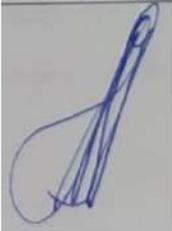
En ese sentido, ambas son herramientas que se aplican diariamente, a fin de reducir la carga procesal.

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Sí, Una forma de garantizar, sería establecer la normativa necesaria para hacerla efectiva, haciendo de lado la incertidumbre.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Se debería observar en la fase de fin de procedimiento y su paso a la fase de lanzamiento a cargo del juez, ya que como parte del debate jurídico, se encuentra la iniciativa de quien debería tener la iniciativa para realizar el procesos de desalojo.

Firma	Nombre y cargo
	

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Roxana Esmeralda Sigüenas Méndez

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

**Institución:** Notaría Se Kula Delgado

---

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

Influye en el sentido de incentivar la contratación en este rubro por la celeridad y seguridad que supone la intervención del notario en los procedimientos para lograr la restitución del bien en la fase de constatación de las causales para el desalojo.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

En cuanto a los contratos de arriendo que se celebran bajo los alcances de la ley 30933 existe un notable incremento en el número de estos, sobretodo en los casos en que el plazo del arriendo se pacta por un año o más.

En cuanto a los procedimientos de desalojo bajo los alcances de esta ley conozco que hasta la fecha solo se ha tramitado un solo procedimiento.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Solo se ha extendido un acta según tengo conocimiento por información extraída del sistema que se maneja en el despacho.

Considero que aún es temprano para señalar una razón para dicho número.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

#### **Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial" se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

Se relacionan en el hecho de que ambas contienen medidas que buscan reforzar la protección de los derechos del arrendador y abreniar los plazos en los procedimientos de desalojo, ya sea que estos se tramiten en la vía judicial o notarial. y estas medidas de reforzamiento están plasmadas en la regulación de la cláusula de allanamiento a futuro contemplada en la ley 30201 y en la ley 30933, además de la creación del Registro de Deudores Morosos contemplada en la primera de estas normas citadas.

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

Considero que siempre es mejor tener un sistema unificado en cuanto a la regulación legal y también una entidad a cargo que conozca dicho sistema en su integridad.

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los

contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

Podría ser, siempre que les alcancen sus efectos, es decir, que el trámite del procedimiento de desalojo se lleve a cabo conforme al diseño de la Ley 30933. De otro modo, solo sería agregar una carga al usuario.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

Se relacionan en que ambos cuerpos legales contemplan procedimientos especiales para aplicar un desalojo de inmueble por determinadas causales las cuales están establecidas en las respectivas normas.

En ese sentido, ambas son herramientas que se aplican en casos singulares y en diferentes jurisdicciones, la primera notarial y la segunda judicial. Situación que podría favorecer la desconcentración de procesos por esta materia, lo cual sería un tema a evaluar



8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Una forma de garantizarlo podría ser establecer las reglamentaciones que sean necesarias para hacer efectiva la norma y reducir de esta manera las esferas de incertidumbre en el tema.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Tal vez una mejora normativa podría contemplarse en la fase de conclusión del procedimiento y su transición a la fase del lanzamiento a cargo del juez, ya que, como parte del debate jurídico, se encuentra el tema de quien debería tener la iniciativa para dar inicio al procedimiento para el lanzamiento.

Firma	Nombre y cargo
	Roxana E. Sigüenza Méndez abogado

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Einar Solis Sorogastúa

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogado en Notaría Sekula Delgado

**Institución:**

---

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

La norma pretende dar mayor formalidad al contrato y al merito para causas de desolajo, pero el efecto es el mismo que en el contrato con clausula de arrendamiento.

---

---

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

A Lo Largo DEL 2021, SE HAN EMITIDO 36  
ESCRITURAS PÚBLICAS, PERO MUCHOS MAS CONTRATOS PRIVADOS,  
POR TEMAS DE ECONOMÍA DE TIEMPO Y DE DINERO.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

NINGUNO, NO SE HA REPORTADO CASOS DE INCUMPLIMIENTO

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

**Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial" se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

NO HAY RELACION EN LA FASE CONTRACTUAL, LA LEY 30201 SE REFIERE A LAS DEUDAS RECONOCIDAS YA EN ETAPAS DE EJECUCIÓN

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

NO, ESO SERIA CENTRALIZAR LA TRATATIVA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN TEMAS DE INCUMPLIMIENTO Y DE VENCIMIENTO. A LA FECHA EL CIUDADANO PUEDE OPTAR POR DOS OPCIONES DIFERENTES EN FORMALIDAD Y EN EJECUCIÓN.

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los

contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

No, por la misma fundamentación anterior.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

La formalidad del contrato es la misma en ambas normas, pero en el Dec. Leg. 1177 el notario no constata, dicha función la tiene el juez de calificar las demandas (Art. 14 y ss).

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

HACIENDO OBLIGATORIO EL REGISTRO DEL TRASLADO NOTARIAL A SEDE JUDICIAL EN EL REGISTRO DE DEUDORES MOROSOS, Y DEL MISMO MODO HACER OBLIGATORIO EL CUMPLIMIENTO DE LA ANOTACIÓN CON LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO, SIEMPRE DENTRO DEL CUMPLIMIENTO DE PLAZOS, BAJO RESPONSABILIDAD DEL JUEZ.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

QUE EL NOTARIO, DE MANERA PROMUEVA AL TRASLADO A SEDE JUDICIAL, SOLICITE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS

Firma	Nombre y cargo
	EINAR SOLÍS SOROGASTÚA ABOGADO DE LA NOTARÍA SÉKULO DELGADO

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Sofía Julia Ampuero Palomino

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

**Institución:** Notaría Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri

---

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

#### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

Porque permite al propietario de un inmueble reclamar su desalojo y devolución. Tiene lugar frente a los tribunales, ya que deben ordenar a las autoridades de seguridad garantizar la efectividad del desalojo o lanzamiento.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Ninguna.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Ninguna.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

#### **Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial” se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

El proceso de desalojo derivado de un contrato de arrendamiento que lleva inserta la cláusula de allanamiento futuro, y que ya ha fenecido o que se tienen cuotas de renta sin pagar, es un procedimiento largo por que la cláusula de allanamiento futuro por parte del arrendatario no es realmente un allanamiento pleno en el que le permita al arrendador recuperar su bien en el plazo de 15 días. La Ley N° 30201, ha generado un proceso de desalojo confuso y extenso, lo que conlleva más dilatación del tiempo y dinero para las partes, asimismo que la pretensión sea conocida por Juzgados Especializados Civiles, lo que genera gasto económico y que la controversia sea resuelta luego de mucho tiempo, al acortarse las vías extrajudiciales de solución de la problemática. El desalojo express, regulado mediante la Ley N° 30201, no es efectivo, pues lo que inicialmente debería durar 15 días puede llegar a durar meses puesto que la competencia recae en juzgados con excesiva carga procesal, así como también existen mecanismos que permitirían dilatar el proceso, generando perjuicios en contra del propietario.

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

Se recomienda a los legisladores y jueces, realicen a una nueva revisión del actual proceso de desalojo y la competencia de los juzgados ya que, al tratarse de una pretensión poco compleja, las normas y ordenamiento legal debe optar por una regulación más eficaz y rápida. El Estado que invierta en capacitar a los miembros de la Policía Nacional del Perú o a personal especializado que pertenezcan a la misma, pues serían ellos los que brinden el apoyo al arrendador para ejercer la autotutela o defensa posesoria que le permita que, como propietario, pueda utilizar la fuerza pública para recuperar su bien que se encuentra en posesión del arrendatario y que ha incumplido sus obligaciones, evitando de esta forma que quien no ostente un justo título sobre la propiedad pueda ser recuperado legítimamente por su propietario, evitando de forma preventiva que el arrendatario siga poseyendo el bien de forma ilegítima, y que luego de realizada la defensa posesoria exitosamente con el uso de la fuerza pública, y verificando los requisitos para ello, se recurra a la vía judicial a fin de hacer prevalecer dicha medida a favor del propietario.

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

Sí, porque ayuda a promover que la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, sea de forma inmediata y efectiva a la sentencia que condena al pago de la deuda contraída por la merced conductiva impaga, pues creo que sería beneficioso su permanencia en dicho registro hasta luego de realizado el pago, generándose una suerte de antecedente de deuda, pues con ello todas las personas podrán tener acceso al historial de dicha persona y por ende verificar si desean contratar o no con ella, evitando que no solo con el pago puedan cancelar su inscripción en dicho registro, sino que se asemeje a los antecedentes penales y judiciales, y que pasado determinado tiempo, como por ejemplo un año sin incurrir en alguna morosidad, pueda solicitar la cancelación de dicho antecedente y así evitar que arrendatarios que tiene este tipo de actitudes puedan celebrar contratos de arrendamiento, con eso nos ayudaría a crear un registros.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

La Ley N° 30201, la cual creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos y modificó los artículos 594° y 692-A del Código Procesal Civil, incluyendo expresamente la cláusula de “allanamiento a futuro” en un contrato de arrendamiento, a través de la cual el arrendatario acepta la posible demanda de desalojo que el propietario o cualquier persona facultada para demandar, interpusiera contra este inquilino. Con esta norma se pretendía acelerar los procesos de desalojo y se decía que éstos se efectivizarían en tan sólo quince días luego de la emisión de sentencia favorable para el demandante; sin embargo, a causa de la elevada carga procesal de los jueces, éstos se atrasaban en la verificación de los contratos de arrendamiento. Por lo que, dicha Ley, si bien ayuda de alguna forma al demandante, no cumplió completamente con su objetivo y el problema aún persiste para los propietarios ya que, a pesar de incluir la cláusula de allanamiento a futuro en sus contratos, esto no significa que la restitución de su bien sea en el plazo establecido por dicha norma. Del mismo modo, al año siguiente de la entrada en vigencia de la Ley señalada en el párrafo precedente.

El Decreto Legislativo N° 1177 en el Diario Oficial El Peruano y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-2015, que establecen el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda y crearon los formularios únicos de arrendamiento (FUA), con la intención de establecer un régimen especial y opcional para brindar seguridad jurídica en el ámbito de arrendamiento de inmuebles para vivienda, además de estimular al sector inmobiliario a seguir construyendo dichos inmuebles; no obstante, este mecanismo no fue suficiente para agilizar la restitución del predio, debido a ciertos inconvenientes, como que la mayoría de Notarías no brindaban el servicio de legalización o certificación del FUA, desconocimiento por parte de algunos órganos jurisdiccionales de la aplicación de este decreto y la sobrecarga procesal de los juzgados al momento de ejecutar el desalojo. Como resultado de lo anteriormente mencionado, es decir, la deficiencia de los juzgados en la aplicación de aquellas normas, se ha generado incertidumbre en los arrendadores al momento de ceder su inmueble mediante un contrato de alquiler dado que, no quieren arriesgarse a asumir un extenso y costoso proceso judicial, lo que conlleva a una afección directa al mercado inmobiliario; situación que produce que el arrendador eleve el monto de la renta para compensar el riesgo futuro o simplemente, abstenerse de arrendar su predio.

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

La Ley de Desalojo Notarial tiene inconvenientes, siendo uno de ellos la falta de regulación de la oposición del tercero en dicha norma, debido a que la figura del tercero es muy

importante en nuestro proceso civil y su intervención debe ser debidamente protegida a fin de dar legalidad a la futura sentencia de lanzamiento y evitar una posible demanda por interdicto de recobrar por despojo judicial con lo cual el tercero, de buena o mala fe, podría recuperar la posesión del predio. Asimismo, aquella falta de regulación en la ley de desalojo notarial afecta directamente los intereses del arrendador puesto que, ante la intervención de un tercero, el procedimiento especial notarial se suspenderá, generando que éste no se beneficie con la celeridad de la ley notarial y deba acudir a un proceso ordinario en vía judicial.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Que titulares del bien inmueble dado en arriendo como consecuencia de la falta de regulación de la oposición de los terceros, así como determinar la eficacia de la Ley a efectos de salvaguardar los derechos de todas las partes intervinientes en el procedimiento especial y se obtenga finalmente una sentencia amparada en la legalidad y que el arrendador pueda recuperar la posesión de predio en el menor tiempo posible.

Firma	Nombre y cargo
	<b>Gerente de Notaria Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri</b>

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021

*INDICACIONES: El presente instrumento tiene como finalidad recopilar información en base a su opinión formulada respecto a tema específico, motivo por el cual se requiere responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.*

**Entrevistado:** Revelino Romero Alberto

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

**Institución:** Notaría Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri

---

### OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

#### Preguntas:

1. En su opinión, ¿De qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento? Fundamente su respuesta.

Influye en la medida en que el notario incluya las cláusulas de acuerdo a ley, según lo solicitado en la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la extensión de la escritura pública, ello producirá mayor celeridad en el proceso de desalojo, siendo que el Juez solo debería Resolver en base al título ejecutivo.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas escrituras públicas se han otorgado en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Ninguna, considero que temas de pandemia y desinformación.

3. De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar hasta la fecha ¿Cuántas Actas de Constatación se han extendido en su oficio notarial? Fundamente el porqué de la cantidad referida.

Ninguna, la Covid-19 y desinformación.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201.

#### **Preguntas:**

4. Según su opinión ¿De qué manera la Fase contractual de la Ley N° 30933 - “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial” se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201? Fundamente su respuesta.

Dentro de la fase contractual se extiende escritura pública, la misma que documentará una obligación expresa y exigible, para la restitución del bien arrendado, siendo que su función es documentar la obligación del bien, no tendrá valor de título ejecutivo, en la Ley 30201 se ha incluido la cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas, lo que esperan celeridad con el lanzamiento, aunque en la práctica indiquen lo contrario.

5. En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 30933 debe incluir a los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 30201, a fin de que el Ministerio de Vivienda intervenga en las modificatorias? Fundamente su respuesta.

Considero que sí los incluye, en el sentido que, añadiendo las cláusulas de sometimiento, de medio de pago y otros requisitos pueden extender escritura pública e iniciar proceso de desalojo con intervención del notario.

Considero que el Ministerio de Vivienda debería intervenir para regular, a fin que este no sea una Ley más que refiera el proceso de desalojo, sino esta pueda encontrar equilibrio entre los derechos del arrendatario y del propietario, confiriendo seguridad al inversionista para así desarrollar

la industria de la construcción que con urgencia reclama el país.

6. En su opinión, ¿Siendo que al Notario otorga título ejecutivo en la Ley N° 30933, siendo este determinante para reducir el tiempo del proceso de desalojo, considera que los

contratos bajo los alcances de la Ley N° 30201 deberían formar parte del registro protocolar del Notario? Fundamente su respuesta.

Si, porque contribuiría a la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, ya que todos podrán tener acceso al historial de dicha persona y por ende verificar si desean contratar o no con ella, evitando que no solo con el pago puedan cancelar su inscripción en dicho registro, sino que se asemeje a los antecedentes penales y judiciales, y que pasado determinado tiempo, como por ejemplo un año sin incurrir en alguna morosidad, pueda solicitar la cancelación de dicho antecedente y así evitar que arrendatarios que tiene este tipo de actitudes puedan celebrar contratos de arrendamiento, con eso nos ayudaría a crear un registros.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177.

7. Según su opinión, ¿De qué manera Fase de incumplimiento de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, se relaciona con los contratos de arrendamiento bajo los alcances de la Ley N° 1177? Fundamente su respuesta.

Es saber de todos que los actos de jurisdicción voluntaria deberían atribuirse a los notarios con la finalidad de reducir la carga procesal, en ese sentido en la Ley 30933 al extenderse el Acta de constatación, se otorga título ejecutivo, con ello al trasladarse en sede judicial, se debería resolver con celeridad.

8. Desde su perspectiva, ¿Cómo el Estado Peruano debe garantizar el estricto cumplimiento de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Considero que Sí, ya que los usuarios de diversos sectores de Lima desconoce los beneficios de esta norma, siendo que podría ser de favorable para el desarrollo económico de cada familia, a fin de salvaguarda su derecho de propiedad, que en los últimos tiempos se vienen transgrediendo.

9.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables respecto a la intervención del Notario, bajo los alcances de la Ley N° 30933? Fundamente su respuesta.

Considero que el estado debe intervenir de forma activa, considerando las propuestas presentadas por el Colegio de Notarios que siempre están a la vanguardia en beneficio de

todos, brindando seguridad jurídica, con ello mayor estabilidad y confiabilidad para la inversión, asimismo debería registrarse a todos los morosos en el registro pertinente.

Firma	Nombre y cargo
 REINEL ROMERO ALBERTO ABOGADO Reg. CAL 75355	<b>Abogado</b>  <b>Notaría Zevallos Giampietri</b>

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial.

**Objetivo General:** Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

**AUTOR (A):** Eugenio Ramirez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
Ferrel, J. & Melgarejo, L. (2019). "La deficiencia de la ley 30201 frente a la nueva ley de desalojo con intervención notarial" (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú).	Reconocemos 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. Dado así que cuándo el notario extienda un acta no contenciosa, dará procedencia al desalojo con el fin de que el Juez de Paz Letrado ejecute el lanzamiento.	Respecto al objetivo general, Ferrel & Melgarejo (2019) opinan que una de las ventajas del desalojo notarial reconocido por la nueva ley, es que se puede comprobar que el arrendatario cumple con la cláusula de desalojo, siendo está, el incumplimiento del pago, en este sentido, cuando exista intervención notarial, el funcionario extenderá un acta no contencioso, pues por la misma da procedencia que se haga efectivo el lanzamiento ordenado por el Juez de Paz Letrado correspondiente.	El desalojo notarial es un mecanismo por el cual ante el incumplimiento de una cláusula en un contrato de arrendamiento, se procede hacer efectiva la restitución del bien creando convicción en la autoridad judicial competente.

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo General:** Analizar de qué manera la intervención del Notario en la Ley N° 30933 influye en los contratos de arrendamiento.

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Gonzales, G. (2019). Función notarial y proceso especial de desalojo (1.a ed.). Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima.	En realidad, La Ley N°30933 tiene como finalidad que los procesos de desalojo se resuelvan dentro de un plazo razonable, pues, con ello se tutelan los derechos del propietario, pero también fomenta la inversión en inmuebles de tal suerte que se atienda la demanda de unidades inmobiliarias para alquiler, y, en virtud de lo anterior, lograr que se mejore el acceso a la vivienda con la disminución de la renta.	Por su parte Gonzales (2019) puntualiza que la finalidad de la Ley N°30933 es que los procesos de desalojo se lleven a cabo dentro de un plazo razonable, de este modo garantizándose el derecho de propiedad del titular del bien desalojado, asimismo, se fomenta la inversión inmobiliaria aumentando la oferta de alquileres asegurando demanda de acceso a la vivienda.	En el proceso especial de desalojo la intervención de la función notarial es totalmente sobresaliente, pues de su misma naturaleza se identifica el fomento de la inversión inmobiliaria, fomento del cumplimiento de las obligaciones mobiliarias dentro del plazo entre otros relacionado a lo mismo.

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 1:** Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>El Congreso de la República (2019) Ley N°30933, Ley Que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo Con Intervención Notarial recuperado de: <a href="https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1">https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1</a></p>	<p><b>Artículo 2.</b> Ámbito de aplicación de la Ley Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley. No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.</p>	<p>En este apartado se análisis la Ley N°30933, Ley busca regular todo el procedimiento de desalojo, de forma simplificada, con una intervención notarial, al respecto, la misma se aplica sin distinción considerándose los aspectos de restitución de un determinado bien inmueble.</p>	<p>El Procedimiento Especial de Desalojo Con Intervención Notarial regulado en la Ley N°30933 , busca establecer y regular todo lo concerniente a las partes, como el arrendador, arrendatario, tercero solidario e incluso los funcionarios administrativos, en ese sentido, el apartado del art. 2 de citada ley expresa de forma genérica y especifica el ámbito de la aplicación de la ley.</p>

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 1:** Determinar de qué manera la fase contractual de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 30201

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>El Congreso de la República (2014) Ley N°30201, Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos. Recuperado de: <a href="https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/30201.pdf">https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/30201.pdf</a></p>	<p>Artículo 5. Modificación del art. 594 del CPC sobre "Sentencia con condena de futuro": (...) En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado (...)</p>	<p>Asimismo, del análisis de la Ley N°30201, ley que crea el registro de deudores en 2014 se ha podido observar que la misma modifica diferentes artículos del código procesal civil, entre la más destacada el art. 594, donde se especifica ciertos roles específicos de los funcionarios, siendo, el notario quien certifica los contratos de arrendamiento el cual debe contener ciertas cláusulas, cómo la de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo el cual se puede generar por falta de pago.</p>	<p>La ley N°30201, Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, se caracteriza por haber modificado e incluido ciertos puntos específicos como por ejemplo la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario.</p>

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 2:** Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N° 1177

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Benza, P. (2019). Ley de desalojo notarial "express".Semana Económica. Recuperado de: <a href="https://www.proquest.com/newspapers/ley-de-desalojo-notarial-express-podrá-ser/docview/2288092901/se-2?accountid=37408">https://www.proquest.com/newspapers/ley-de-desalojo-notarial-express-podrá-ser/docview/2288092901/se-2?accountid=37408</a></p>	<p>El desalojo notarial sea aplicable, además, el contrato deberá tener cláusulas de allanamiento al futuro desalojo notarial, en caso de morosidad, y de no continuidad del contrato luego de que se vence el plazo del mismo. A partir de mañana, los contratos podrán incluir estas cláusulas. Fuentes consultadas por esta revista para artículos previos indicaron que el desalojo notarial será clave para dinamizar el mercado de alquiler de vivienda.</p>	<p>En esa misma línea, Benza (2019) nos señala sobre el "Desalojo notarial expres" por el cual indistintamente de ciertas cláusulas como la de allanamiento a futuro, es importante que bajo el supuesto de morosidad, de no continuidad por vencimiento del mismo, puntos clave para dinamizar el mercado de vivienda.</p>	<p>El famoso desalojo "Express" se sustenta en que la autoridad notarial va certificar y acreditar aspectos concernientes.</p>

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Función notarial y proceso especial de desalojo.

**Objetivo Especifico 2:** Establecer de qué manera la fase de incumplimiento de la Ley N° 30933 se relaciona con la aproximación a la Ley N°1177

**AUTOR (A):** Eugenio Ramírez, Frida Victoria

**FECHA:** 30 de noviembre de 2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>El Congreso de la República (2015) Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento Recuperado de: <a href="https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01177.pdf">https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01177.pdf</a></p>	<p>Artículo 15: (...) El Arrendador, demandará el desalojo, a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo. La demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo, el Reporte del RAV y documento sustentatorio además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil. (...)</p>	<p>Bajo ese argumento, el Congreso de la República en el 2015 bajo el decreto legislativo N°1177 establece un régimen de promoción del arrendamiento, en el cual se establece los procedimientos y roles de los involucrados en el supuesto de incumplimiento de la obligación y la misma decaiga en desalojo, siendo así, que se destaca, que toda demanda de desalojo debe contar con el formulario respectivo (RAV) documento legalizado notarialmente y requisito clave para garantizar el derecho a la propiedad.</p>	<p>El régimen de promoción del arrendamiento, tiene entre sus finalidades regular los procesos y procedimientos concernientes al inicio y fin de una relación contractual de arrendamiento.</p>