



Universidad
Tecnológica
del Perú

Facultad de Derecho y Ciencias Humanas
Derecho

Tesis:

**“Eficacia del procedimiento especial de desalojo con
intervención notarial en los contratos de arrendamiento,
Arequipa - 2020”**

ALLISON LISBETH LACUT LLACSA

Para optar por el Título Profesional de
Abogado

Asesor:

Dr. Bruceli Benito Ala Gordillo

Arequipa – Perú

2022

DEDICATORIA

A mis padres por su apoyo incondicional
y por ser mi motivación día a día.

A mi pequeña hija que es mi fortaleza
cada día.

AGRADECIMIENTO

A Dios.

Por darme sabiduría y fuerza para culminar esta etapa.

Al Dr. Bruceli Benito Ala Gordillo por su paciencia y por brindarme su asesoría.

RESUMEN

La investigación sobre la Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020, es un reto desafiante porque aborda una realidad importante de la sociedad peruana: desde el punto de vista procesal, esto es la celeridad de los trámites de desalojo, ¿qué eficacia tiene para el arrendador y el arrendatario el proceso notarial de desalojo en los casos de arrendamiento?

La presente investigación jurídica-procesal, aborda esta problemática desde un análisis del desalojo en su vertiente procesal y sobre los contratos de arrendamiento. Debe tenerse en cuenta que, para dicho objetivo investigador, se ha tenido en cuenta la doctrina jurídica que se desprende o infiere de la legislación vigente, la jurisprudencia vinculante y la doctrina de autores. Todo ello, reforzado por los instrumentos de investigación como son la encuesta y entrevista realizado a las principales Notarías Públicas del cercado de la ciudad de Arequipa y el análisis del expediente notarial sobre desalojo N° 0328-2020-PNC.

En este sentido, las principales **conclusiones** a las que ha llegado la presente investigación consiste en que la ley materia de investigación tiene como objetivo la celeridad y su eficacia se evidencia en el expediente notarial que se analiza en la investigación. La eficacia deficiente se evidencia en que los ciudadanos no acuden a desalojo notarial, además de los gastos económicos que supone.

Todo ello, nos lleva a proponer una serie de **recomendaciones** como la necesidad de conceder facultades a los Notarios Públicos para el lanzamiento luego del Acta que ordena el desalojo y revisión a los costos económicos que supone el trámite de desalojo notarial.

Palabras Clave:

Desalojo, Arrendamiento, Notario Público

ABSTRACT

The research on the Efficacy of the special eviction procedure with notarial intervention in lease contracts, Arequipa - 2020, is a challenging challenge because it addresses an important reality of Peruvian society: from the procedural point of view, this is the speed of the eviction procedures, how effective is the notarial eviction process for the landlord and tenant in rental cases?

The present legal-procedural investigation addresses this problem from an analysis of the eviction in its procedural aspect and on the lease contracts. It must be taken into account that, for this research objective, the legal doctrine that emerges or is inferred from current legislation, binding jurisprudence and the doctrine of authors has been taken into account. All this, reinforced by research instruments such as the survey and interview conducted with the main Public Notaries of the city of Arequipa and the analysis of the notarial file on eviction No. 0328-2020-PNC.

In this sense, the main conclusions reached by this investigation are that the law under investigation is aimed at speed and its effectiveness is evidenced in the notarial file that is analyzed in the investigation. The poor efficiency is evidenced by the fact that citizens do not go to notarial eviction, in addition to the economic costs involved.

All this leads us to propose a series of recommendations such as the need to grant powers to Notaries Public for the launch after the Act that orders the eviction and review of the economic costs involved in the notarial eviction process.

KEYWORDS:

Eviction – Lease - Notary Public

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ÍNDICE	viii
CAPÍTULO 1	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción de la realidad problemática	1
1.2. Formulación del Problema.....	2
1.2.1. Problema principal.....	2
1.2.2. Problemas Secundarios.....	2
1.3. Objetivos	2
1.3.1. Objetivo General.....	2
1.3.2. Objetivos Específicos	3
1.4. Justificación	3
1.4.1. Perspectiva Jurídica	3
1.4.2. Perspectiva Social	3
1.4.3. Perspectiva Académica	4
CAPÍTULO 2	5
MARCO TEÓRICO.....	5
2.1. Desalojo	5
2.2. Tipos de desalojo por vencimiento de contrato.....	7
2.2.1. Duración determinada	8
2.2.2. Duración indeterminada.....	8
2.3. Proceso único de ejecución de desalojo.....	10
2.3.1. Antecedentes.....	10
2.3.2. Títulos Ejecutivos	12
2.3.3. Características.....	14
2.3.4. El proceso único de ejecución a partir del Decreto Legislativo N° 1177	15
2.4. Proceso de desalojo Express (Ley N° 30201).....	24
2.4.1. Antecedentes.....	24
2.4.2. Modificación del artículo 594 Código Procesal Civil	25
2.4.3. Presupuestos de la Ley N° 30201.....	25
2.4.4. Supuestos que establece el proceso de desalojo express	27
2.5. El desalojo en el Cuarto Pleno Casatorio	28
2.6. Desalojo con Intervención Notarial Ley N° 30933	31
2.6.1. Antecedentes.....	31

2.6.2. Aspectos procesales.....	32
2.6.3. Análisis del Expediente Notarial N°0328-2020:.....	33
2.7. Contrato de Arrendamiento	35
2.7.1. Naturaleza	35
2.7.2. Tipos de arrendamiento aplicables a la Ley N° 30201	36
2.7.3. Otros tipos de Arrendamiento	38
2.8. Hipótesis	39
2.9. Variables	39
2.9.1. Definición de las variables	39
2.9.2. Bases teóricas y legales	40
CAPÍTULO 3	43
MARCO METODOLÓGICO.....	43
3.1. Marco Metodológico.....	43
3.1.1. Enfoque.....	43
3.1.2. Método de Estudio.....	44
3.1.3. Tipo de Estudio.....	45
3.1.4. Diseño de Estudio	45
3.2. Matrices de Alineamiento.....	50
3.2.1. Operacionalización de Variables	50
3.2.2. Matriz de Consistencia	51
3.3. Delimitación del estudio	52
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	52
3.4.1. Técnicas	52
3.4.2. Instrumentos.....	52
3.5. Procedimiento	53
CAPÍTULO 4	54
RESULTADOS.....	54
4.1. Resultados de las encuestas.....	55
4.2. Resultados de las entrevistas	68
DISCUSIÓN.....	89
CAPÍTULO 5	91
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES.....	93
ANEXOS	95
ANEXO 1: ENCUESTA	96
ANEXO 02: ENTREVISTA	97

ANEXO 3: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.....	99
ANEXO 4: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.....	100
ANEXO 5: CARATULA DE EXPEDIENTE	101
ANEXO 6: ACTA NOTARIAL.....	102
<i>BIBLIOGRAFÍA.....</i>	<i>115</i>

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. ¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?.....	55
Tabla 2. ¿Considera suficiente los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?.....	56
Tabla 3. ¿Considera que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	57
Tabla 4. Según el costo-beneficio, ¿está de acuerdo que esta Ley N° 30933 solo protege a arrendadores que cobran arriendos por encima de 1 UIT?	58
Tabla 5. ¿Está de acuerdo que, la eficacia de la Ley N° 30933, solo considera la intervención del Notario Público, excluyendo la intervención judicial?	59
Tabla 6. ¿Considera que con la intervención notarial se vulnera derechos del arrendatario?	60
Tabla 7. ¿Estaría de acuerdo con una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?.....	61
Tabla 8. ¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	62
Tabla 9. ¿Está de acuerdo que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en vía civil?	63
Tabla 10. ¿Está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto por la Ley N° 30933 se ha simplificado?	64
Tabla 11. ¿Está de acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone?	65
Tabla 12. ¿Se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento?	66

Tabla 13. ¿Realmente se recortan los plazos para el desalojo con la intervención notarial?	67
Tabla 14. ¿Está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933?	68
Tabla 15. ¿Cuáles son los requisitos que debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial?	70
Tabla 16. ¿En la práctica cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?	73
Tabla 17. ¿Cuál de las etapas considera usted más importante para la calificación de la solicitud? ¿Por qué?	75
Tabla 18. ¿Considera pertinente que los contratos estén inscritos en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato?	77
Tabla 19. ¿Qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para el desarrollo del desalojo con intervención notarial?	79
Tabla 20. En correlación a la respuesta anterior: ¿Considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933?	81
Tabla 21. ¿ Cree Ud., que los notarios deberían realizar todo el procedimiento de desalojo?	83
Tabla 22. ¿Qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?	85
Tabla 23. Cree Ud., que la Ley N° 30933 ayuda y brinda seguridad a ambas partes tanto arrendador como arrendatario?	87

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafica 1. ¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?	55
Grafica 2. ¿Considera suficiente los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	56
Grafica 3. ¿Considera que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?.....	57
Grafica 4. Según el costo-beneficio, ¿está de acuerdo que esta Ley N° 30933 solo protege a arrendadores que cobran arriendos por encima de 1 UIT?	59
Grafica 5. ¿Está de acuerdo que, la eficacia de la Ley N° 30933, solo considera la intervención del Notario Público, excluyendo la intervención judicial?	60
Grafica 6. ¿Considera que con la intervención notarial se vulnera derechos del arrendatario?	61
Grafica 7. ¿Estaría de acuerdo con una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	61
Grafica 8. ¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	62
Grafica 9. ¿Está de acuerdo que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en vía civil?	63
Grafica 10. ¿Está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto por la Ley N° 30933 se ha simplificado?	64
Grafica 11. ¿Está de acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone?.....	65

Grafica 12. ¿Se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento?	66
Grafica 13. ¿Realmente se recortan los plazos para el desalojo con la intervención notarial?	67
Grafica 14. ¿Está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933?	69
Grafica 15. ¿Cuáles son los requisitos que debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial?	71
Grafica 16. ¿En la práctica cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?	73
Grafica 17. ¿Cuál de las etapas considera usted más importante para la calificación de la solicitud? ¿Por qué?	75
Grafica 18. ¿Considera pertinente que los contratos estén inscritos en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato?	77
Grafica 19. ¿Qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para el desarrollo del desalojo con intervención notarial?	79
Grafica 20. En correlación a la respuesta anterior: ¿Considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933?	81
Grafica 21. ¿Cree Ud., que los notarios deberían realizar todo el procedimiento de desalojo?	83
Grafica 22. ¿Qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?	85
Grafica 23. Cree Ud., que la Ley N° 30933 ayuda y brinda seguridad a ambas partes tanto arrendador como arrendatario?	87

INTRODUCCION

La presente investigación titulada “Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020”, tiene el propósito de analizar dos temas a partir de la variable independiente y dependiente. El primero trata sobre el desalojo con intervención notarial regulado en la Ley N° 30933. Así mismo el segundo tema trata sobre el proceso de ejecución que se debe tramitar ante el órgano jurisdiccional, luego de la intervención notarial.

Para el logro de lo enunciado en el párrafo precedente se plantearon tres objetivos: uno general y dos específicos: el general, encargado de verificar la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa, 2020; y los específicos, encargados de determinar la eficacia normativa de la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, y finalmente, determinar la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

En ese orden de ideas, se procede al desarrollo de la presente investigación, la cual ha sido planteada y organizada en cinco capítulos que se detallan a continuación: El Capítulo 1, desarrolla el planteamiento del problema de tal forma que se evidencia la descripción de la realidad problemática y en base a esto el planteamiento de los objetivos y justificación. Asimismo, el Capítulo 2, aborda el marco teórico de las dos variables propuestas en el plan

de tesis. Para esto se toma en cuenta los antecedentes, marco normativo, bases teóricas e hipótesis; en el Capítulo 3 se encuentra el sustento metodológico de la investigación; en el Capítulo 4 se encuentran los resultados y discusión sobre la problemática de la presente investigación. Por último, el capítulo 5 está dedicado a las respuestas de la problemática planteada cumpliendo los objetivos de la investigación por medio de las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO 1

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La presente investigación tiene como objeto de análisis problemático la eficacia del proceso de desalojo con intervención notarial, teniendo como referencia el proceso de desalojo tramitado ante el órgano jurisdiccional.

En este sentido, el derecho ha abordado esta problemática mediante la promulgación de la Ley N° 30933, con fecha 16 de abril del 2019, publicado en el Diario Oficial El Peruano. Sin embargo, actualmente conviene preguntarse si esta Ley N° 30933 ha resuelto los problemas de los procesos de desalojo que presentaba el trámite realizado ante el órgano jurisdiccional, como es por el ejemplo la **dilación procesal**.

A modo de ejemplo, sobre la problemática de la presente investigación debemos considerar que actualmente, los procesos de desalojo duran aproximadamente de 4 años a 6 años, esto es, 46 meses más que el plazo previsto los artículos que van desde el 586 al 596 del Código Procesal Civil; esto último con relación a la carga procesal que afronta el poder judicial que solo en materia civil afronta un 29.6% de casos no resueltos en el periodo 2021 (Boletín Estadístico Institucional N° 01, 2021). Ello hace necesario que también se investigue si el proceso de desalojo notarial ha superado esta problemática procesal o cuál es su realidad actual.

Otra cuestión importante dentro de la problemática materia de investigación es **el gasto económico** que puede suponer el proceso de desalojo notarial, es por esta razón, que el propietario no solo debe considerar la intervención notarial, sino también los honorarios de un letrado para que sea representado en el proceso de ejecución que bajo el derecho a la defensa permite al arrendatario oponerse al mismo y también accionar su derecho constitucional a la doble instancia, ello porque si bien es cierto salimos de un proceso de desalojo, nos adentramos a otro proceso de ejecución que podría demorar más de dos años, quedando igualmente perjudicado el arrendador. (Ocampo, 2019).

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema principal

- ¿Cuál es la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020?

1.2.2. Problemas Secundarios

- ¿Cuál es la eficacia normativa de la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial?
- ¿Cuál es la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

- Verificar la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Determinar la eficacia normativa de la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.
- Determinar la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

1.4. Justificación

1.4.1. Perspectiva Jurídica

La presente investigación es importante para el derecho porque se analizará la eficacia de lo establecido en la Ley N° 30933, con fecha 16 de abril del 2019. El objetivo de dicha ley es solucionar problemas procesales que existían en los procesos de desalojo ante el órgano jurisdiccional: primero la dilación procesal y segundo el gasto económico que le puede suponer para las partes procesales.

Todo lo mencionado hace que la presente investigación tenga relevancia jurídica porque analizaremos la actualidad de una Ley que ha entrado en vigor para resolver problemas procesales, de modo que se concretará si dichos problemas han sido resueltos o no, y qué propuestas de mejora podrían aplicarse para la eficacia de la referida Ley. Así mismo plantear soluciones o recomendaciones sobre la celeridad en el trámite de desalojo, la garantía al derecho de tutela del propietario, y la garantía a las obligaciones del arrendatario. Estos items destacados en la norma, buscan dar seguridad jurídica a los arrendadores y colateralmente mitigar la carga procesal en el órgano jurisdiccional.

1.4.2. Perspectiva Social

En relación a lo anterior, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017), en adelante el INEI, en el Perú existen más de 18 millones de viviendas particulares, de las cuales un 18 por ciento contemplan arriendos, lo cual se ve traducido en casi 3 millones de viviendas que han buscado como destino esta

actividad. En ese sentido, dada la realidad de esta figura, importa socialmente verificar la eficacia de la Ley N° 30933 en cuanto a si se ha resuelto la dilación procesal, si las personas ven que los procesos de desalojo se resuelven más rápido ante un Notariado y si eso ha significado un ahorro económico para las personas. Para ello, se pretende verificar su aplicación efectiva, en las notarías del Cercado de la ciudad de Arequipa.

1.4.3. Perspectiva Académica

Los resultados de la investigación, muestran la eficacia de la Ley de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933, respecto de la celeridad en el trámite, la garantía del derecho de tutela del propietario y sobre todo la seguridad jurídica que pretenden tener los propietarios de las viviendas arrendadas, que han sido objeto de la emisión de la Ley en análisis. Dicho esto, al finalizar la investigación se tiene como aporte la ampliación de facultades notariales para este caso en específico.

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2.1. Desalojo

Desde la perspectiva de la historia del derecho, debemos tener en cuenta que, en el **derecho romano** la figura más cercana acerca del desalojo es el vocablo *precarium* que implica la verificación de un hecho jurídico donde una o más personas usan un bien a título gratuito y que además dicho bien no les pertenece. Estos poseedores no ostentan título legítimo alguno u otro documento que lo justifique. La relación que tiene el vocablo precario con el término desalojo, es importante porque en base a esa conducta es que se puede interponer la figura procesal del desalojo, según lo establecido en el artículo 585 del Código Procesal Civil.

Por ello, algunos autores comentan que **el concepto *precarium*** del derecho romano significaba un contrato de carácter innominado en el cual intervenían dos personas donde una de ellas concedía a la otra el poder de disfrutar de la posesión a título gratuito de la *res*, la cual siempre era temporal para garantizar el derecho a reclamar lo que es de propiedad del titular de derecho (Avendaño, 1986).

Por otro lado, desde la descripción que hace **la norma procesal civil** sobre desalojo (artículo 585 del CPC), debemos concebir el desalojo como la restitución o entrega que debe realizar un sujeto posesionario del bien inmueble al sujeto que tiene verdadero derecho a poseer lo que es suyo.

A partir de dicho concepto legal, se puede inferir que **los elementos** del desalojo son: los sujetos, el objeto y la pretensión. En cuanto a los sujetos debe existir un titular del

bien y un posesionario ilegítimo; en cuanto al objeto, este debe ser recuperar el dominio del bien inmueble, y la pretensión sería que de comprobarse la falta absoluta de cualquier título jurídico que compruebe el uso y disfrute del bien inmueble por la parte citada, por disposición judicial.

Asimismo, en relación al concepto legal, la **jurisprudencia** nacional ha desarrollado un concepto de desalojo más amplio, teniendo en cuenta las circunstancias actuales sobre los bienes inmuebles.

En este orden de ideas, debe considerarse en primer lugar la Casación 2195-2011, Ucayali, emitida en el mes de agosto del 2012. Dicha **doctrina jurisprudencial**, no propone un concepto jurídico sobre desalojo en sentido estricto, sino, más bien, plantea las principales características del desalojo, a partir de lo establecido en Código Procesal Civil artículo 585 y el Código Civil artículo 911. La primera característica del desalojo, es que la restitución debe ser entendida como la entrega de la posesión, a efecto de garantizar al titular que pueda disfrutar del bien, sin importar si este ha sido declarado o no. La siguiente característica está contenida en el numeral 58 de la jurisprudencia analizada, la cual indica que dicho proceso de desalojo debe ser tramitado en la vía sumarísima, porque se busca que los procesos sean rápidos en cuanto a los plazos y solo se estaría ventilando la posesión inmediata debiendo estos procesos en no complejos.

Así también, la **doctrina de autores** ha procurado aportar un concepto jurídico del desalojo a partir de las siguientes contribuciones. Por ejemplo, un sector de la doctrina concibe el desalojo como pretensión de orden personal, que tiene como fin el poder recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título por el cual viene a ser un precario (Guzmán, 2021). En efecto, la parte solicitante del desalojo pretende obtener el uso y goce que en algún momento ostentaba pero que por el momento otra persona tiene la posesión sin tener título legítimo.

Así mismo, la doctrina moderna concibe el proceso de desalojo como una pretensión de restitución de predio, que por medio del proceso lo que se quiere es que se entregue el bien a su respectivo propietario conforme a la norma del proceso sumarísimo a efecto de recuperar la posesión del mismo.

Por su parte, Gunther Gonzales (2018), concibe el proceso de desalojo como un mecanismo que está destinado a proteger las situaciones jurídicas en el que el poseedor mediato está haciendo uso y disfrute del bien, en ello lo que se requiere es la devolución del bien que ha sido entregado de forma temporal (determinado) a un poseedor inmediato.

Por tanto, de lo analizado sobre el concepto de desalojo, se tiene que los sujetos intervinientes son el titular del bien inmueble y el poseedor sin título legítimo. De esta manera, la norma busca que dicho titular recupere el uso y disfrute del bien inmueble, ocupado por quien no de título. Entonces, **se debe concebir el desalojo** como un instituto del derecho procesal civil que tiene como objetivo que el propietario obtenga nuevamente la restitución de la posesión para que su pueda ejercitar los derechos que le asiste a la institución civil de propiedad. Finalmente, es importantes destacar que la característica principal que se verifica, es que la cesión de posesión es siempre temporal.

En esa línea, resulta importante para la investigación los conceptos derivados de la norma, doctrina y jurisprudencia, porque nos ayuda a comprender los distintos enfoques y características del proceso de desalojo. De esta forma, aunque aún no abordamos teóricamente los plazos, encontramos que la norma ha previsto proteger el derecho de propiedad, lo cual se contrasta con el artículo 70 de nuestra Constitución Peruana.

2.2. Tipos de desalojo por vencimiento de contrato

En primer lugar, desde la perspectiva de un concepto **legal** podemos definir este tipo de desalojo como aquel acto jurídico que puede tener duración determinada e indeterminada, según lo establecido en los artículos 1699 y 1703 del Código Civil respectivamente.

2.2.1. Duración determinada

En este sentido, atendiendo al artículo 1699 del **Código Civil**, si el contrato de arrendamiento tiene una duración determinada, este se entenderá finalizado al vencimiento del plazo acordado y materializado en el contrato.

Como es de verse, el arrendamiento reviste la característica de temporalidad, a efecto de que la propiedad no se encuentre limitada de unos de sus principales atributos como es el derecho de uso. Esta característica la encontramos relacionada con el artículo 1688 del Código Civil, porque claramente indica que el plazo de los arrendamientos no puede superar los 10 años y si el bien inmueble pertenece a incapaces o a instituciones públicas el plazo no puede superar los 6 años. Entonces, la conclusión inmediata sería que no hay posibilidad de celebrar una contraprestación de arrendamiento perpetuo.

Por ende, el criterio **jurisprudencial** Casación 4489-2017, Ica, de fecha 10 de julio 2018, señala que la continuación o vigencia del contrato continúa, aun habiendo vencido el plazo de duración pactado por las partes, motivo por el cual el arrendador debe requerir al arrendatario de forma indubitable solicitando la restitución de la posesión del inmueble arrendado al poseedor.

2.2.2. Duración indeterminada

Respecto del contrato de duración indeterminada se entenderá fenecido cuando se de notificación válida y efectiva vía judicial o extrajudicial por alguno de los sujetos que figuran en el contrato. En este caso en particular, no resulta importante si transcurrieron los 10 años o no, como en el caso anterior, dado que no encontraríamos

un plazo de vigencia máximo, esto en consideración a que lo estipulado en el artículo 1688 del Código Civil, solo aplica para los convenios de plazo determinado.

A continuación, para superar esta situación del plazo, bastará que el arrendador solicite la devolución del bien para que, de esta forma se dé por extinguido el vínculo contractual.

Ahora bien, en lo que concierne a la **competencia**, es necesario remitirnos al artículo 547 del Código Procesal Civil, en el cual claramente se indica que para determinar la competencia se debe verificar si hubo renta o no como parte de una mediación posesoria, y si existió esta, pues será necesario verificar el monto de la misma. Entiéndase que tocamos el tema de renta porque es fundamental para determinar la competencia.

Por otro lado, verificado el monto de la renta, si esta supera las 50 URP, 10% de una UIT, o si no hubo renta, entonces, la competencia le corresponde al Juez del Juzgado Especializado en lo Civil; y si la renta es hasta cincuenta URP, entonces la competencia le corresponderá al Juez de Paz Letrado.

La vía procedimental a seguir es sumarísima, porque la pretensión está orientada a abreviar lo más posible, porque se requiere una pronta solución al conflicto generado. Este mandado, se aplica en la **Sentencia del Tribunal Constitucional**, de fecha 9 de mayo del 2018, derivada del expediente N° 00461-2017-PA/TC, donde se indica que de acuerdo al artículo 547 del Código Procesal Civil, el juez de paz letrado debe ser competente para ventilar el proceso de desalojo siempre y cuando no se haya superado 50 unidades de referencia procesal (URP), y en aplicación de ello, se tenía de autos que la renta ascendía a USD 1008.40 y haciendo el cálculo a moneda nacional, dicho resultado no era mayor a las referidas URP.

Con la finalidad la **doctrina** (Messineo, 1971), refiere que por contrato de arrendamiento debe asumirse un espíritu de cooperación, siendo que el arrendador debe asegurar que se puede usar y gozar del bien debiendo entregar el bien al

arrendatario; mientras que el arrendatario, al tener un contacto directo con el bien materia del contrato, este debe restituir la posesión de la cosa arrendada. Entonces, esta cooperación hace que se garantice el goce las partes contratantes.

Para concluir del presente apartado, se puede colegir que el legislador bajo la figura del arrendamiento ha establecido plazos, a efecto de que se proteja la propiedad. Así tenemos, los contratos de arriendo a plazo determinado e indeterminado, en los cuales se especifican los requerimientos que se deben hacer para obtener nuevamente la posesión del bien.

2.3. Proceso único de ejecución de desalojo

2.3.1. Antecedentes

El proceso único de ejecución como todo otro proceso es un trámite, que la parte interesada decide incoar para obtener a través del órgano jurisdiccional competente; la declaración de un determinado derecho contenido en un título exigiendo las obligaciones, para su cumplimiento. (Azula Camacho, 1994)

La Doctora Ledesma (2008), desarrolla como doctrina que el proceso de ejecución es una acción destinada al cumplimiento de una obligación contenida en un documento que ejecute con las formalidades que la Ley prescribe. Así se tiene, que la obligación debe estar contenido en un documento o en cualquier otro título ejecutivo. A partir de ello se desprende que todo poseedor que no tiene título o a fenecido contemplado en el artículo 911 del Código Civil, es una posesión precaria. Sin embargo, si se acreditaría desde el inicio que el poseedor del predio no tiene título o este ha fenecido el proceso sería mucho más rápido sin tantas dilaciones.

Asimismo, Ferreyra De la Rúa señalan que, preexistiendo (*iuris et de iure*), se procura su efectivización para satisfacer el interés del demandante. Por ello, se pretende solucionar un conflicto a través de un tercero imparcial como es el Juez, con *potestad* y autoridad suficiente, *mediante* el mecanismo de heterocomposición, *plasmado* en un

documento que consagra la certeza en el título ejecutivo judicial o extrajudicial. Por consiguiente, el *conocimiento de las partes es limitado donde solo buscan satisfacer su interés*, las defensas son taxativamente enumeradas por la ley y los plazos breves y perentorios. (Ferreyra de la Rúa, 2015:17)

En este sentido, el proceso único de ejecución busca el cumplimiento de un derecho declarado a través de un título ejecutivo, que se encuentre pendiente de cumplimiento, cuya característica es la brevedad procesal y coactividad. (Palacio, 1994)

En este orden de ideas, los procesos judiciales ejecutivos requieren de un título previo que garantice el derecho del demandante, lo cual se evidencia, a modo de ejemplo, en el Decreto Legislativo N° 1177, cuya finalidad es fomentar el arrendamiento para casa habitación, donde la relación contractual se plasma en formularios.

Por su parte, el proceso único de ejecución se encuentra contemplado en nuestro Código Procesal Civil, específicamente en el artículo 688 sobre títulos ejecutivos; (artículo 690-A) cabe resaltar que debe estar acompañada de un título ejecutivo. Asimismo, el artículo 689 nos refiere que procede la ejecución cuando el título es cierto, expreso y exigible, requisitos imprescindibles para que el Juez proceda e inicie con el mandato ejecutivo.

Por lo tanto, según lo analizado, se colige que **el proceso único de ejecución es un conjunto de actos procesales dirigida a satisfacer el interés de una de las partes con el fin de que se cumpla lo que ya ha sido reconocido en el título ejecutivo**, en cuanto al objeto de mi investigación debemos señalar que estos procesos han nacido con la finalidad de que sean rápidos y expeditos de tal modo que sean efectivos, esto se evidencia en cuanto la Ley establece una serie de plazos cortos por ejemplo: para contradecir la demanda 5 días, para cumplir mandato ejecutivo 5 días ,audiencia 15 días, solo se puede aplazar por 30 días, como lo demuestra la norma vigente. Pero si bien es cierto la Ley busca agilizar los procesos, existen razones ajenas como: 1) la mala fe de los abogados, 2) imposibilidad de una comunicación directa con los de

jueces, determinado por el principio de inmediación procesal, 3) carga procesal de los juzgados, 4) huelgas administrativas de los juzgados, 5) demora en la entrega de notificaciones, se podría enumerar muchos otros motivos por las cuales causan dilación en los procesos, sin considerar que no todos los casos resultando ineficaz nuestro sistema de justicia.

2.3.2. Títulos Ejecutivos

2.3.2.1. Concepto

Teniendo en cuenta el vocablo título, que proviene del termino latino *Titulus*, encontramos que dicho termino, tiene una doble dimensión en el derecho: primero, el derecho que se le otorga a la parte interesada el título de propietario; y en segundo lugar u otro que le otorgue esa calidad; y segundo, el documento que prueba la obligación para con el acreedor. (Louzan, 1987).

Así también, teniendo en cuenta la doctrina jurídica de Couture, el título ejecutivo es un documento que el titular tiene en su poder para hacer valer su derecho, el mismo que contiene un concepto de derecho material (la relación jurídica que nace del supuesto normativo) y otro concepto de derecho instrumental (son las normas que reglamenta la manera y forma de la actividad judicial).

En este sentido, el título ejecutivo es un requisito *sine qua non* para incoar un proceso de ejecución. En ese sentido, en nuestro país el brocardo *Nulla executio sine titulo* tiene plena vigencia porque solo se podría iniciar una ejecución teniendo un título ejecutivo (Couture, 1958), siempre que se cumpla con los requisitos materiales y formales.

Asimismo, el título ejecutivo es aquel documento, con capacidad procesal para exigir un derecho y dar cumplimiento forzado si es necesario como consta en él como lo establece la Ley.(Santos, 2002).

Teniendo en consideración de lo analizado, si bien el Código Procesal Civil no nos ofrece un concepto de título ejecutivo se puede **definir** al mismo como un documento

que contiene las obligaciones claras, exigibles y expresas de las partes, en el cual, si se observara incumplimiento de alguna de las obligaciones de los contratantes, se podrá reclamar su ejecución ante una instancia judicial.

Por lo tanto, de la investigación realizada si el juez verifica que el título es viable y este cumple con los requisitos materiales y formales, no solo procede con el mandato ejecutivo, sino que toda contradicción sería dilatoria, al pretender alegar cualquier causal que la ley establece (artículo 690, numeral D del Código Procesal Civil), lo cual lleva a un proceso célere y eficaz.

2.3.2.2. Tipos

Conforme indica el artículo 688 del Código Procesal Civil los títulos ejecutivos pueden ser de naturaleza judicial y extrajudicial: los primeros son aquellos documentos que contiene un acto procesal proveniente del órgano jurisdiccional, mientras que los segundos son aquellos documentos que nacen de la autonomía de la voluntad de las partes y que la Ley le ha otorgado fuerza ejecutiva.

En este sentido dicha norma procesal describe que los títulos ejecutivos son: 1) **Títulos ejecutivos judiciales:** Resoluciones judiciales firmes (sentencias de condena, sentencias declarativas, transacción judicial, conciliación judicial), resolución judicial extranjera homologada mediante exequatur. Por otro lado, 2) **Títulos ejecutivos extrajudiciales:** Las actas conciliatorias, transacción extrajudicial, la prueba anticipada, el documento adeudado por arrendamiento, las liquidaciones de saldos (sistema financiero), letra de cambio, los laudos arbitrales, los títulos valores, la constancia de inscripción y titularidad expedida por la institución de compensación y liquidación de valores, el testimonio de escritura pública, pagare, entre otros. Asimismo, un título ejecutivo que el Decreto Legislativo N° 1177, establece son los formularios debidamente suscritos ante Notario Público habilitado, y de no existir uno, será ante el Juez de Paz Letrado.

Ahora bien, si nos remitimos a los aspectos formales para interponer una demanda, es necesario verificar los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, pero tratándose del proceso único de ejecución, según el artículo 690 numeral A del Código Procesal Civil, a la demanda ejecutiva se tiene que acompañar un título ejecutivo. Sólo se puede promover ejecución en virtud de títulos ejecutivos de naturaleza judicial o extrajudicial, de ahí la importancia de un aforismo muy utilizado que es *Nulla Executio Sine Titulo*. Como se evidencia de lo establecido por la Ley vigente, la *mens legislatoris*, ha previsto una serie abundante de títulos judiciales y extrajudiciales que facilite la ejecución de los derechos que obra a favor de los titulares, de modo que la legislación vigente proporciona no solamente un proceso efectivo de ejecución sino una excesiva carga procesal de títulos ejecutivos para el mismo.

2.3.3. Características

A partir de lo que hemos analizado, y teniendo en cuenta la doctrina de autores como Dante Torres, sobre la naturaleza jurídica del proceso único de ejecución se desprende, que tiene las siguientes características: (Torres Altez, 2014, pág. 57)

En primer lugar, la **certeza jurídica**: ello porque la Ley procesal vigente establece que el proceso único de ejecución inicia su aparato judicial con la admisión de la demanda y el mandato ejecutivo, la misma que deberá contener anexado obligatoriamente el título ejecutivo de desalojo, el cual otorga certeza jurídica al juez para admitir y ordenar el cumplimiento de una obligación al demandado.

En segundo lugar, la **garantía procesal del derecho de defensa**: ello porque la parte demandada o ejecutada luego de recibir la notificación del mandato ejecutivo tiene derecho a *presentar* una contradicción, excepciones procesales y defensas previas. En este sentido, es un proceso que siempre garantiza el derecho de defensa de modo especial, porque la parte demandada, no solo puede contradecir, sino también puede interponer defensas previas.

En tercer lugar: el **carácter coactivo**: es un proceso que busca la ejecución de una obligación contraída y se puede hacer efectiva incluso coactivamente, ello se evidencia en el mandato ejecutivo y la celeridad procesal que pretende el legislador al establecer plazos breves, tal como se indicó arriba de la presente investigación.

Por último, **el principio de autonomía**: es un proceso autónomo porque a diferencia de cualquier otro procedimiento este busca hacer efectivo un derecho mientras que el proceso de conocimiento o cognitivo declara un derecho.

Estas características del proceso único de ejecución nos llevan a inferir que el mismo ha nacido con la finalidad de resguardar los derechos sustantivos de las partes procesales, sin dilatar la ejecución de un título ejecutivo judicial o extrajudicial.

2.3.4. El proceso único de ejecución a partir del Decreto Legislativo N° 1177

El Decreto Legislativo N° 1177, **entró en vigor** el 18 de julio de 2015, según su publicación en el Diario Oficial El Peruano, donde se regula el régimen de promoción de arrendamiento para vivienda mediante un contrato de arriendo destinado para casa habitación.

Desde el punto de vista de su **naturaleza jurídica**, el presente Decreto, en su artículo 1, establece que el proceso único de ejecución en materia de desalojo, consiste en ser un proceso especial considerado para la facilitación y seguridad jurídica, solo para los alquileres destinados a vivienda.

Asimismo, el doctor Pozo (2015), refiere que por ser un proceso especial contiene novedades como son: interponer demanda de desalojo por terminación del contrato **siempre que se dejen de pagar dos meses** consecutivos sobre el plazo de arriendo.

Supuesto distinto de lo contemplado en el Código Civil como son: desalojo por posesión precaria (artículo 911 del Código Civil), desalojo por vencimiento de contrato (artículo 679 del Código Procesal Civil) y desalojo por falta de pago (artículo 1697 del Código Civil). La novedad en el presente Decreto resalta que por la falta de pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias mínimo 6 meses es causal desalojo

(artículo 14, inciso D del Decreto Legislativo N°1177). (Pozo, 2015). Ello evidencia que dicho Decreto Legislativo N° 1177, se trataría de un proceso totalmente célere y efectivo, al acreditarse la falta de pago que requiere dicho decreto.

Ahora bien, en el Decreto Legislativo N° 1177 se establece en su artículo 1 que su **objeto** es la promoción del arrendamiento para vivienda a través de tres modalidades: el arrendamiento de inmueble, el arriendo con opción de compra o mediante financiamiento (leasing), todos destinados a casa habitación.

Estas modalidades tendrán que ser celebrados mediante formularios, la cual tendrán el reconocimiento de ejecutivo, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1177, y poder acceder al proceso único de ejecución.

En este mismo sentido el proceso único de ejecución en temas de desalojo tiene como **finalidad** que se entregue la posesión y la propiedad a su titular, por la simple razón de que esto fué reconocido en un título ejecutivo, tales como los formularios contenidos en el Decreto Legislativo N° 1177.

2.3.4.1. Consideraciones de la norma procesal civil

El proceso de desalojo desde la perspectiva de la norma procesal civil contempla muchos supuestos como es el caso de proceso sumarísimo de desalojo contemplado en los artículos 585 y siguientes y siguientes asimismo también existe la norma procesal civil que establece el desalojo a partir de la cláusula de allanamiento futuro contenido en el artículo 594 del Código Procesal Civil. En este mismo sentido el legislador ha dispuesto que exista un nuevo proceso único de ejecución destinado para la publicidad, libre acceso y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Ahora bien, en el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1177, respecto del título ejecutivo, nos refiere que no necesariamente debe ser uno que pruebe la obligación garantizada, toda vez que, ello deberá haberse celebrado en el contrato de arrendamiento en cualquiera de sus versiones, por ejemplo, haber suscrito el

formulario respectivo bajo certificación notarial, la inscripción en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas (RAV). No debe faltar ninguna formalidad para poder acogerse al presente Decreto.

Por lo tanto, de lo analizado desde la perspectiva legal y doctrinaria, se concluye que el proceso único de ejecución en materia de desalojo fue creado con la finalidad de que se dé cumplimiento a una obligación que está plasmada en un título ejecutivo judicial o extrajudicial descritos en el artículo 688 del Código Procesal Civil.

Ahora bien, los requisitos del título ejecutivo es que la obligación debe ser cierta, expresa y exigible, según lo establece el artículo 689 del Código Procesal Civil.

En ese sentido, se colige que el proceso único de ejecución en materia de desalojo, es uno de los tipos de procesos judiciales donde la parte procesal perjudicada, debe tener un documento por medio del cual pretende hacer valer sus derechos, motivo por el cual este debe revestir la categoría de título ejecutivo siempre en cumplimiento de los requisitos legales y judiciales.

2.3.4.2. Causales de procedencia en el Decreto Legislativo N° 1177

El proceso único de ejecución de desalojo contenido en el Decreto Legislativo N° 1177, tiene como objetivo la celeridad en el desalojo de los inquilinos, que han celebrado un acto jurídico de arrendamiento según las siguientes formalidades son: 1) Suscripción del formulario, 2) Certificación notarial, 3) (RAV). Inscripción en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas.

Asimismo, en el artículo 14 del Decreto Legislativo N° 1177 enumera específicamente las causales una vez terminado el contrato de arrendamiento:

En primer lugar, **Conclusión del contrato**: el contrato deja de surtir efecto al concluir el plazo establecido por un tiempo determinado en el contrato y donde las partes cesan de sus obligaciones. (Freyre, 2002).

En todo acto jurídico las partes están en la libertad de considerar cual será el plazo conveniente para contratar, cuando inicia y cuando termina, donde hay un límite de

tiempo como establece el artículo 1688 del Código Civil, el cual su finalidad es proteger los intereses no solo del Estado sino también de incapaces, y si no estaría la fecha de terminación del contrato se podría acoger al artículo 9, numeral 9.1 del Decreto Legislativo N° 1177.

En segundo lugar, **Resolución contractual:** dicho instituto recae en un incumplimiento de obligaciones, es decir la falta de ejecución del contrato o debido a circunstancias sobrevivientes el contrato queda sin efecto. (Alpa, 2015, pág. 258)

Es toda aquella relación contractual que termina, finaliza y se extingue dejando sin efecto todos sus extremos y sin perjuicio de responsabilidades regulado en el artículo 36 de la Ley N° 30225.

En tercer lugar, **Incumplimiento de renta convenida:** la suscripción de un contrato de arrendamiento constituye obligaciones, en especial el pago a la renta por la prestación pactada entre las partes contrayentes. (Freyre, 2002). Es preciso señalar que refiere que la falta de pago de la renta, por 2 meses consecutivos y debe estar en la resolución del contrato.

En cuarto lugar, **Incumplimiento de abonar los servicios:** el arrendatario está obligado a pagar todos los servicios en beneficio del bien en favor del arrendatario como la luz, agua; y aquellos servicios que haya contratado el arrendador; respecto de la relación contractual. (Freyre, 2002).

Cabe resaltar que esta ausencia de pago debe ser por 6 meses consecutivos, debe estar dentro del plazo pactado, sustentado en la resolución del contrato artículo 6, inciso D del Decreto Legislativo N° 1177.

En quinto lugar, **Destino distinto al uso de vivienda,** el contrato se desvirtuará desde el momento en que se atenta contra el derecho e interés del arrendador, contradiciendo lo convenido. (Arias-Schreiber Pezet, 2000).

Para concluir, se debe señalar que todas estas causales deben estar respaldadas mediante documento como son: formularios, actas, carta notarial, estados de cuenta y

si es el caso constatación policial, firmadas y legalizadas para poder acogerse al presente Decreto Legislativo N° 1177, por ser un proceso especial.

De lo analizado, si bien es cierto que el Decreto Legislativo N° 1177; busca ser un instrumento célere para la restitución del bien, sin embargo, esta norma no favorece a todos los sujetos que pretendan un desalojo porque las causales anteriormente ya detalladas se encuentran contenidas en nuestro Código Civil y donde la única novedad es el incumplimiento de pago de mantenimiento establecido en artículo 6, inciso D del Decreto Legislativo N° 1177. Al respecto, debe **considerarse si el legislador ha dejado de lado otras posibles causales de desalojo en cuanto al derecho del arrendador**, por ejemplo, cabe la posibilidad sobre la inexistencia de un contrato formal sino solamente verbal que está acreditado con los primeros meses de pago de la renta, una conducta informal que existe en la sociedad peruana. ¿Qué hacer ante esta realidad? Lamentablemente el proceso cambiaría de rumbo, convirtiéndose en un proceso sumarísimo de ocupación precaria, impidiendo acogerse al Decreto Legislativo N° 1177.

Otra cuestión importante es ¿qué pasa si el arrendatario no puede pagar la renta por tener Covid 19, ya que no puede salir de casa?

Al respecto, el 15 de marzo mediante el **Decreto Supremo N° 044-2020-PCM**, se declara al Perú en Estado de Emergencia a consecuencia del brote de COVID-19, por lo cual la economía se ve totalmente golpeada por suspensión de actividades comerciales en general, como también el aislamiento domiciliario, causando desmedros e incumplimiento de obligaciones de pago de arriendo. Por lo que nace la pregunta ¿Tengo Covid 19, cómo pago renta si me encuentro aislado? En nuestra normativa existe la figura de excesiva onerosidad de la prestación, contenido en el artículo 1440 al 1446 del Código Civil de aplicación para situaciones extraordinarias e imprevisibles, donde el arrendatario puede solicitar la reducción del pago de la renta, a consecuencia del aislamiento un evento imprevisible como extraordinario. ¿Cuál es

la solución? La mejor solución es llegar a acuerdos que favorezcan a ambas partes, porque llevar un proceso en la vía judicial sería muy desgastante y provocaría un gasto económico, a modo de ejemplo: una opción sería pactar un acuerdo de reducción de la renta considerando que en algunos casos no se puede exonerar o congelar el pago, porque hay personas que viven de los arriendos; utilizar la figura de desalojo estaría bien, si el inquilino no quiere llegar a un acuerdo pero recordemos que se necesita una resolución para poder ejecutar el desalojo; entonces cual es la mejor solución: seamos empáticos en estos tiempos de pandemia ó: 1) hacer valer el derecho del propietario si el contrato se incumple, aplicar las cláusulas de penalización y pedir que se entregue el inmueble de su propiedad, 2) cabe conciliar o llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes.

2.3.4.3. Trámite y plazos

El proceso único de ejecución regulado en el Decreto Legislativo N° 1177, establece el trámite que debe seguir el arrendador para interponer una demanda de desalojo la misma que debe tener anexado el título ejecutivo.

Ahora bien, los **sujetos** que están legitimados para intervenir en este proceso son aquellos que constan en el título ejecutivo, o en posesión del predio; ello no excluye que pueda intervenir el representante legal, el apoderado, herederos y demás que la Ley lo contemple, según lo establece el artículo 145 y siguientes del Código Civil.

Cuando la ejecución puede afectar un derecho de terceros, se debe notificar a este con el mandato de ejecución (artículo 690 último párrafo- del Código Procesal Civil).

De lo inferido en la presente investigación este tipo de trámite según la Ley duraría 25 días hábiles artículos 5 del Decreto Legislativo N° 1177, pero podría durar más tiempo si la demanda es inadmisibile *In Limine Litis* cuando la demanda no está bien interpuesta desde su perspectiva formal o material, nos conlleva a una dilación en el proceso perjudicando los plazos establecidos en el presente Decreto Legislativo N° 1177, porque este busca la celeridad en este tipo de proceso judicial.

Por otro lado, de la etapa **postulatoria**, la demanda se debe interponer ante el Juez de Paz Letrado, señalando a los sujetos pasivos y las causales por las cuales se interpone la demanda, ello según la investigación que se realizó.

Ahora bien, en la demanda debe estar anexado: el formulario (contrato), reporte RAV (Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas), la carta notarial, constatación policial según sea el caso y cumplir con los requisitos de procedibilidad y admisibilidad de la demanda.

En este mismo sentido el **Juez** notificará al arrendatario para que, en el plazo de 5 días hábiles pueda contestar, es evidente que no nos encontramos dentro proceso único de ejecución del Código Procesal Civil ya que el plazo son 3 días para contradecir; en el Decreto Legislativo N° 1177 no hay contradicción y por ser un proceso especial solo procede contestación de la demanda por el plazo de 5 días adjuntando todos los medios de prueba documental.

Por lo tanto, de lo analizado en el presente Decreto Legislativo N° 1177, señala que toda la etapa probatoria se da en una sola audiencia porque son de actuación inmediata, pero el legislador no nos indica si podemos presentar prueba extemporánea o prueba nueva. ¿A caso este decreto podría vulnerar nuestros derechos en especial el **derecho de defensa, la tutela jurisdiccional entre otros?**, cabe resaltar que, si el Juez considera necesario convocar nueva audiencia, ello sería posible, porque cuenta con las facultades generales del Juez, dependiendo la complejidad del caso, es importante buscar justicia y hacer respetar los plazos, pero sin vulnerar derechos como la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho de defensa. Ello sin necesidad de modificar el Decreto Legislativo N° 1177 sino aplicando la normativa procesal vigente, en cuanto que el Juez tiene la facultad de disponer actos procesales que garantice dichos derechos a las partes procesales como el demandante ejecutante y el demandado ejecutado; establecido en el artículo 50 al 53 del Código Procesal Civil, Ley N° 29824 Ley de Justicia de Paz, de fecha 2 de enero del 2012.

Por otro lado, la etapa **probatoria** es puramente documental, ¿qué pasa con las tachas documentales? se admite la tacha si se interpuso dentro del plazo establecido en el artículo 242 del Código Procesal Civil, se notifica a la otra parte procesal para que responda sobre la tacha y la misma se resuelve en la sentencia judicial para evitar dilaciones procesales. Concluido la misma, el juez tiene 3 días para emitir sentencia, pero puede ampliarse siempre y cuando se respete el derecho de igualdad y principio de razonabilidad, Sentencia del Tribunal Constitucional derivado en el Expediente N° 045-2004-PI/TC, de fecha 29 de octubre 2005.

Se debe precisar que este proceso debería durar aproximadamente 30 días, tiempo que favorecería a los arrendadores en la restitución del bien; pero como se observa líneas arriba pueden surgir situaciones externas, lo que provocaría dilación del plazo establecido cual configuraría una dilación en los procesos.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta la posible **intervención** de la Policía Nacional del Perú, institución pública que ayuda a la ejecución del lanzamiento dentro del plazo de 3 días, salvo que el Juez establezca otro plazo real dentro del principio de razonabilidad e igualdad. En este orden de ideas si la Policía Nacional del Perú no llega a cumplir el mando del Juez este remitirá copias certificadas, para que el Fiscal de turno formalice la denuncia penal por desobediencia a la autoridad. Si las partes llegan a apropiarse de bienes que se encuentren dentro del predio serán denunciados y sancionados penalmente por delitos contra el patrimonio, regulado en el artículo 185 y siguientes del Código Penal.

Por último, la **etapa impugnatoria** consiste en que el demandado puede interponer recurso de apelación dentro de 3 días luego de notificarse la resolución judicial; pero la apelación se concede sin efecto suspensivo es decir no suspende el lanzamiento, lo cual esto ayudaría a finalizar el proceso y ya no continuar con una obligación que no le compete ni tampoco con una posesión que ya no se encuentra en su poder. Es decir, ¿qué ocurre si el demandado apeló, el lanzamiento se ejecutó porque se

concedió apelación sin efecto suspensivo, y la judicatura declaró nula la sentencia judicial y se ordenó nuevo pronunciamiento judicial? En consecuencia, se le restituiría la posesión del bien y este podría solicitar una indemnización por los daños que le han ocasionado.

Para Ureta (2020), en su investigación sobre la eficacia de la mencionada Ley se tiene que, solicitada la información a las notarías de Arequipa para verificar si se celebró alguno de los contratos mencionados en el dispositivo legal analizado, se comprobó que hasta esa fecha de análisis no se celebró ningún contrato. Luego también concluyó que hay un mayor número de personas con vivienda sin título frente a personas que sí lo tienen.

Asimismo, comentarios del profesor Martín Mejorada, se infiere que el propietario tiene derecho a recuperar sus bienes, estas circunstancias deben ser atendidas con rapidez y urgencia, el sistema legal debería crear soluciones eficientes a los todos los arrendatarios y no solo a un grupo, como es el sector de vivienda. Toda ocupación indebida debería tener un único proceso de desalojo. (Mejorada M. , 2015).

Teniendo en cuenta lo anteriormente dicho, este proceso se ha creado con la finalidad de que sea expeditivo y también célere. Por lo tanto, se ha diseñado para que no se hagan dilaciones en el proceso.

El Decreto Legislativo establece reglas especiales que buscan corregir el proceso lento y hasta veces ineficaz, pero la dificultad del Decreto Legislativo N° 1177, es que excluye el arrendamiento de inmuebles para uso industrial, comercial, asistencial, cultural, educativo artesanal, profesional, recreativo, entre otros. Entonces, ante estos antecedentes logramos determinar que el Decreto Legislativo N° 1177, es ineficaz respecto de la reducción del déficit cualitativo de vivienda toda vez que la casa o vivienda independiente no ha mejorado, no ha considerado los supuestos que ha surgido en la actualidad como el impago de la renta a causa del Covid 19 y el derecho del arrendador para exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento y entrega del

inmueble que es de su propiedad. Asimismo, debería considerarse las normas procesales civiles del CPC sobre las facultades del juez para no vulnerar los derechos y garantías procesales, en un proceso único de ejecución que tiene inspiración celeridad y expedita, sin excluir su eficacia procesal.

Si bien es cierto el presente Decreto busca ser un instrumento rápido para la recuperación de inmuebles donde su trámite es fácil consolidar el acuerdo en el formulario, legalizar firmar, incluso inscribir el contrato en el RAV, pero sin embargo en algunas de las causales de resolución solicita que se debe comunicar mediante carta notarial para poder acogernos a este Decreto Legislativo N° 1177, pero recordemos que la carta notarial podría ser causal de acogernos a un desalojo por ocupación precaria la cual nos alejaría de este proceso especial.

2.4. Proceso de desalojo Express (Ley N° 30201)

2.4.1. Antecedentes

El **origen** del proceso de desalojo Express, nació con la promulgación de la Ley N° 30201, de fecha 28 de mayo del 2014, con el **objetivo** de resolver el inconveniente de los inquilinos morosos mediante un registro judicial de deudores, donde se busca desalojar de forma inmediata al ex arrendatario, contenidas en los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, a razón de esta Ley N° 30201 nace un segundo proceso especial de desalojo.

Desde el punto de vista de su **naturaleza jurídica**, el artículo 1 de la Ley N° 30201 busca ser un mecanismo que ayude al arrendador a recuperar su bien en menor tiempo posible, por otro lado, brinda seguridad jurídica, asimismo permite que el arrendatario pueda contradecir la demanda.

Este fue un nuevo intento del Estado peruano para resolver y dar mayor seguridad a las personas que alquilan sus inmuebles, lo cual conlleva el riesgo de que los inquilinos incumplan el o los pagos de renta y en algunos casos luego de culminado el contrato

pese de saber que es obligación devolver el bien, pues simplemente no lo hagan.
(Pozo,2014)

Como se afirma, la Ley N° 30201 se establece en su artículo 1 que su **objeto** es la creación de un Registro de deudores morosos, en el que se inscribe el incumplimiento, donde el Estado declara el deudo.

En consecuencia, la Ley N° 30201 tiene como **finalidad** la restitución de la posesión y propiedad del titular, amparándonos en el artículo 594 del Código Procesal Civil, acogiéndonos a los supuestos que establece la presente Ley.

2.4.2. Modificación del artículo 594 Código Procesal Civil

Antes de su modificación establecía que, si aún no ha vencido el contrato, igual se podía solicitar la intervención de la jurisdicción para condenar al demandado.
(Ledesma, 2009)

En este sentido, después de su modificación, el artículo 594 del Código Procesal Civil, entra en vigencia la Ley N° 30201 originando un procedimiento especial de desalojo, la cual se puede iniciar antes del vencimiento del contrato.

Antes de la modificación legislativa, el arrendador no podía recuperar los bienes arrendados en forma rápida, es por ello que nace la referida Ley N° 30201 y se modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil en el extremo de que se debe pactar una **cláusula de sentencia con condena de futuro** y esté debe estar suscrito y legalizado, procedimiento que permite la recuperación de la posesión en un lapso de tiempo menor. Asimismo, no asegura la tramitación del proceso de desalojo de manera rápida, sino que el proceso puede continuar hasta la segunda instancia sentencia confirmatoria. (Pozo,2014). Lo cual no iría con el objetivo de celeridad procesal ni su eficacia, más bien garantizaría los derechos y garantías de todos los sujetos procesales.

2.4.3. Presupuestos de la Ley N° 30201

Por otro lado, la presente Ley establece como presupuestos para incoar este tipo de procesos de desalojo express. En primer lugar, la existencia de un contrato por escrito consignando la cláusula de allanamiento futuro, que viene a ser un acuerdo privado de las partes, pero también si las partes acuerdan podría estar suscrito ante Notario Público, para respaldar sus acuerdos.

En segundo lugar, que el arrendamiento sea un inmueble como lo señala la norma, dejando de lado a los bienes muebles a diferencia del proceso sumarísimo. Cabe resaltar que dicha propiedad debe estar inscrita en registros públicos.

En tercer lugar, que exista un pacto la “cláusula de allanamiento futuro”, voluntad de las partes y este debe estar plasmado en un documento privado o público.

En cuarto lugar, que la obligación haya vencido es decir vencimiento del contrato un plazo determinado o que incurra en los supuestos del artículo 1697 del Código Civil.

Se debe resaltar que no estaría sumergido en contratos indeterminados porque una de las causales para poderse a coger a esta Ley N° 30201 es vencimiento de contrato.

En quinto lugar, legalización de firmas ante Notario Público o Juez de Paz, por ser un contrato privado necesita una certificación de autenticidad la constitución del contrato, fecha cierta y firmas de las partes.

En este sentido, al introducirse la cláusula del artículo 594 del Código Procesal Civil en los contratos de arrendamiento, los arrendadores podrían acogerse a este segundo proceso especial de desalojo llamado desalojo express o ejecutivo:

Ahora bien, los **sujetos** que están legitimados para intervenir en este proceso pueden ser: 1) sujeto activo: el propietario, el arrendador, el administrador salvo lo dispuesto en el artículo 598 del Código Procesal Civil (legitimación activa) y 2) sujeto pasivo: el arrendatario, el subarrendatario, precario o cualquier otra persona; ello no excluye que puedan intervenir el representante legal, el apoderado, herederos y demás que la Ley lo contemple, artículo 145 al 167 del Código Civil.

Asimismo, se interpondrá la demanda ejecutiva bajo la vía de proceso Sumarísimo. Y el Juez notificara al arrendatario la admisión de demanda para que, en el plazo de 6 días acredite: 1) la vigencia del contrato de arrendamiento; o, 2) la cancelación del alquiler adeudado.

Por último vencido el plazo y si el arrendatario no se pronuncia se le podría declarar rebelde, siempre que demuestre lo contrario, el Juez podría ordenar el lanzamiento sin ningún reparo y respetando los plazos 15 días, como refiere con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

En conclusión, de lo analizado, se desprende que el legislador a dispuesto a favor del arrendador un proceso de desalojo express basado en una cláusula de allanamiento contractual, legalizado ante notario público. La cuestión, **desde la eficacia procesal**, es si hubiese convenido que sea el mismo legislador quien establezca los plazos procesales de cada etapa y así no remitirse a las facultades discrecionales del juez regulado en el CPC. La parte ejecutada o demandada podría presentar excepciones procesales, tachas documentales, y demás instrumentos procesales que dilatarían el proceso y se perdería su finalidad expedita y célere.

2.4.4. Supuestos que establece el proceso de desalojo express

El desalojo express regulado en la Ley N° 30201 señala dos supuestos:

Primero por **vencimiento del contrato**: es decir, el fenecimiento de la posesión, la cual tendrá que ser comunicado mediante una carta notarial la conclusión del contrato. Esto significa que el título del poseedor demandado ha fenecido (artículo 911 del Código Civil).

Asimismo, en el supuesto 5.2 del IV Cuarto Pleno Casatorio también configura vencimiento de contrato, es decir la opción de desalojo por ocupante precario, si es que queremos recortar tiempo ya que podríamos estar exponiéndonos a llegar a una segunda instancia “casación”, pero el solo hecho de incluir la cláusula de Allanamiento Futuro nos permite acogernos a la presente Ley 30201.

La fórmula para un proceso célere sería “cláusula de allanamiento futuro”, desalojo expres.

En segundo lugar, cuando se haya incumplido de pagar la renta por 2 meses y 15 días, el arrendatario debería entregar el bien por haber incumplido con sus obligaciones de pago o por el vencimiento del contrato, pese a que ya no cuenta con título el arrendatario pretende seguir con la posesión del bien.

Asimismo, el arrendador podría optar por una opción invitar a conciliación al arrendatario para poder agilizar el trámite y poder evitar un proceso desgastante.

El doctor Ninamancco infiere, la presente Ley N° 30201 contiene un procedimiento aparentemente rápido, célere y que estamos ante un proceso excepcional porque requiere de un presupuesto que es la cláusula de allanamiento futuro suscrita y legalizada por las partes, pero no es así porque no existe ningún allanamiento o aceptación, ya que el demandado puede negar la pretensión de la demanda provocando que el proceso sea como cualquier otro desgastante. (Ninamancco, 2014)

Ahora bien, en el análisis de la Ley referida no se contempla como tal un trámite procesal o competencia, indica que el desalojo podría demandarse antes del vencimiento de plazo, es por este motivo que al artículo 594 del Código Procesal Civil se le denomina sentencia con condena de futuro. Como se aprecia de lo analizado, se tiene que nuevamente nos encontramos ante un proceso judicial, proceso que resulta ser ineficaz por las dilaciones que sufre nuestro sistema judicial al acogernos a este proceso.

2.5. El desalojo en el Cuarto Pleno Casatorio

Ahora bien, conoceremos los supuestos establecidos en el presente pleno por posesión precaria (Casación N° 2195- 2011-Ucayali), de fecha 13 de agosto de 2012, y publicada el 14 de agosto de 2013 en el Diario Oficial “El Peruano”, cabe resaltar que

es un precedente vinculante que sirve para resolver futuras situaciones a un caso en concreto.

El Cuarto Pleno Casatorio se diseñó con el objetivo de que el juzgador resuelva con claridad cada uno de los supuestos de desalojo por precario, siendo este eficaz y viable; siendo su propósito uniformizar criterios y generar predictibilidad en el sistema contribuyendo a la seguridad jurídica (Ramírez Jiménez, 2013).

En primer lugar, **resolución extrajudicial de un contrato:** Tratándose de resolución extrajudicial derivada de un contrato de arrendamiento, estaríamos frente a una posesión precaria porque el título que tenía el arrendatario habría fenecido. En consecuencia, el juez a cargo de ventilar el proceso solo debe verificar las formalidades en el contrato, no será necesario que se pronuncie acerca de la validez de lo que originó tal resolución. Ahora bien, si el juez verifica complejidad, de manera excepcional declarará la improcedencia teniendo como fundamento la falta de algún presupuesto para establecer una relación jurídica procesal válida (Abanto, 2014).

En segundo lugar, el **vencimiento del contrato y devolución del bien:** La exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad está establecido en el artículo 1704 del Código Civil, por lo que una vez que el demandado debe poner de manifiesto su voluntad de la conclusión y devolución del bien inmueble de manera indubitable, sino la ausencia de este requisito se castigará declarando infundada la pretensión (Santos, 2011).

Por ello, si nos encontramos ante el supuesto de continuación de arrendamiento de duración determinada, contemplado en el artículo 1700 del Código Civil, es necesario que el arrendador realice el requerimiento de devolución del bien para que el arrendatario tenga la condición de precario.

En tercer lugar, **sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico:** Considerando que, si el Juez a cargo del proceso verifica la presencia de invalidez absoluta del título

posesorio, entonces este debe analizar tal situación en la parte considerativa y luego declarar infundado o fundado la pretensión de desalojo por ocupación precaria

Se debe mencionar que esta regla ha sido modificada por el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442-2015, Moquegua), de fecha 08 de junio de 2016, señala que en aplicación del contradictorio declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que recae en nulidad manifiesta.

En cuarto lugar, **la enajenación de un bien:** En cuanto a la enajenación del bien arrendado contemplado en el artículo 1708 del Código Civil, se tiene que, si un bien arrendado ha sido transferido a otra persona y además que, si el contrato de arrendamiento no se encontrara con inscripción registral, entonces esta situación le da la categoría de precario al arrendatario. Para que no suceda esto, es vital que el compromiso del arrendador sea el de respetar su posesión (Maurino, 2013).

Asimismo, vemos que previo a la interposición de la demanda, el arrendador debió requerir al futuro demandado la devolución del bien inmueble o en todo caso haberse indicado en el contrato de compra venta que no se continuará con el arrendamiento. De esta forma, se perderá la categoría de arrendatario y se convertirá en precario.

En quinto lugar, **el reconocimiento del derecho o no a disfrutar de la posesión, aunque hubiera realizado construcciones:** Ahora bien, otro aspecto es que, si se hubieran realizado construcciones o si se hubiera hecho alguna modificación en el inmueble arrendado sin importar la buena o mala fe, esta situación no es limitante para que la demanda proceda. Entonces, el requisito esencial es que el accionante realmente tenga el derecho a disfrutar o no respecto del bien inmueble. De esta forma, solo se discute la posesión dejando a salvo el derecho a que el que hizo las edificaciones o modificaciones, las reclame en cuerda separada.

En sexto lugar, **la sola alegación del demandado, de haber adquirido el bien por usucapión:** Fundamentalmente nos dice que el juez no va declarar la parte resolutive

la usucapión, pero si en los fundamentos en los considerandos de la sentencia. Finalmente, nos indica el Pleno Casatorio que la usucapión no es causal suficiente para que se desampare el proceso de desalojo. Esto pues limita la actividad del juez porque solo se encargaría de ventilar a quien le corresponde ostentar la posesión del bien inmueble. De la misma forma que el numeral anterior, se tiene que la usucapión se podría ventilar en otro proceso teniendo como efecto que no se ejecute el desalojo o de haberse ejecutado que se devuelva el bien inmueble.

En análisis el Cuarto Pleno Casatorio Civil; busca dar mayor seguridad jurídica al momento de proceder a interponer un proceso de desalojo, pero, sin embargo, se aborda el problema desde una perspectiva procesal y ni de forma sustantiva que es lo que más interesaba a los propietarios, motivo por el cual nuevamente regresamos al inicio donde la mayor preocupación del propietario es la de recuperar a la mayor brevedad el inmueble arrendado pero que a la fecha esto no pareciera haberse superado.

2.6. Desalojo con Intervención Notarial Ley N° 30933

2.6.1. Antecedentes

En el Perú, el 24 de abril del 2019 se crea la Ley N° 30933, Ley que regula un procedimiento especial de desalojo con intervención del notario que a diferencia de la Ley N° 30201 se introduce la intervención del Notario Público.

Desde el punto de vista de su **naturaleza jurídica**, el desalojo con intervención notarial Ley N° 30933 en su artículo 1, establece que es un procedimiento con intervención del Notario Público y ejecución judicial, trámite que ayudaría a la restitución del bien en un plazo más corto.

El doctor Gonzales (2019), infiere que es un trámite especial porque cuenta con una ejecución anticipada en virtud a una constatación notarial, una ejecución de un título

para la recuperación de posesión de un predio, y que esta intervención del Notario Público garantizaría el contenido del contrato. (Gonzales,2019)

Asimismo, el **objetivo** de esta norma es la restitución del bien en un tiempo razonable, superar limitaciones que presente el órgano jurisdiccional. En este sentido, deberíamos entender que la etapa notarial es una fase previa al proceso, la norma establece que el Notario público debe iniciar el proceso la concurrencia de las partes y demás requisitos que establece la Ley para luego notificar esperando la oposición.

2.6.2. Aspectos procesales

Ahora bien, los **sujetos** que están legitimados para intervenir en este proceso pueden ser: el propietario, el arrendador, el administrador o cualquier otra persona que cree tener derecho a la restitución del bien en cuestión; ello no excluye que puedan intervenir el representante legal, el apoderado, herederos y demás que la Ley lo contemple.

Asimismo, se interpondrá la **solicitud** ante el Notario Público, según su competencia, este tendrá que revisar: 1) los requisitos de procedibilidad, 2) el contrato de arrendamiento cual debe cumplir con todas las formalidades de la Ley N° 30933 y 3) los requisitos establecidos en la presente Ley.

Ahora bien, los **requisitos** que debe presentar la solicitud son :1) el formulario FUA o la escritura pública artículo 4 y 5 de la Ley N° 30933, 2) el original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario y 3) la constancia de transferencias o depósitos de pago.

La solicitud será dirigida al Notario Público, este revisará la documentación para que, en un lapso de 5 días, acredite o se oponga a la solicitud, vencido el plazo el Notario Público, podrá extender el Acta no contenciosa y este será remitido con copia legalizada al Juez de Paz Letrado.

En segundo lugar, la etapa de ejecución de desalojo y la restitución del predio se dará ante el Juez de Paz Letrado, dentro del 3 día de recibida la solicitud con todos los

requisitos que contiene la Ley N°30933 emitirá la resolución de lanzamiento, siempre y cuando se dilate por situaciones externas.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta la posible **intervención** de la Policía Nacional del Perú, institución pública que ayuda a la ejecución del lanzamiento dentro del plazo de 2 días, salvo que el Juez establezca otro plazo real dentro del principio de razonabilidad e igualdad.

2.6.3. Análisis del Expediente Notarial N°0328-2020:

Como antecedente del expediente notarial N° 0328-2020 debe indicarse que el 10 de julio del 2019, ante el notario público de Arequipa comparecen personas naturales como: 1) arrendador: Julio Cesar Condori Cati, y 2) arrendatarios a Harry Cerpa Gómez y Yolanda Delgado Rivero a efecto de celebrar un contrato de arrendamiento.

Asimismo, el 4 de junio del 2020 el arrendador decide solicitar ante Notario Público, se disponga dar inicio al trámite de desalojo cuya **pretensión** es su intervención, en contra de los arrendatarios que vienen ocupando un inmueble de su propiedad por la causal de incumplimiento de pago. En ese sentido, pide al notario que se dé inicio al trámite de desalojo con intervención notarial de acuerdo a su competencia.

El arrendador presenta la solicitud ante el Notario Público el 4 de junio del 2020, asimismo presenta todos los medios de prueba: 1) el contrato de arrendamiento de fecha 10 de julio 2019, mediante escritura pública N° 1313, con la cláusula de allanamiento futuro y acogiéndose a la Ley N° 30933, 2) la carta notarial cursada al arrendatario por la causal de incumplimiento de pago por más de dos meses consecutivos de fecha 26 y 27 de mayo 2020.

Motivo por el cual el 4 y 8 de junio del 2020 la Notaria Bolívar, decide notificar para conocimiento del arrendatario en aplicación de la Ley N° 30933.

Por consiguiente, el 11 de junio 2020 el arrendatario se apersona a proceso y solicita la nulidad del procedimiento administrativo y desnaturalización del procedimiento de la Ley N° 30933, después de casi un mes y 15 días de trámite, finalmente, el 19 de junio

2020, la Notaria Bolívar decide emitir el Acta no contenciosa de desalojo con intervención notarial.

Como podemos observar el trámite notarial ha demorado un lapso de 1 mes y 15 días, lo que demuestra que el proceso aparentemente en la vía notarial es eficaz por su celeridad.

Debemos analizar si las actuaciones han dilatado el trámite notarial, si bien es cierto la comunicación que se tiene que realizar a las partes mediante carta notarial, medio de comunicación que sería muy fácil si se encuentra a la parte o predio en la primera visita, no ha demorado tanto, pero podría ser más rápido si no obligamos al emisor volver a insistir para que el receptor tome conocimiento y no se vulnere su derecho de defensa.

Ahora bien, de lo analizado en la presente investigación, se busca dar una mirada a nivel notarial de cómo es que se tramita un desalojo notarial, con el estudio del único caso encontrado que se ha tramitado en sede notarial, donde aparentemente los titulares del bien escogen la opción notarial para proteger mejor sus derechos y además de verlo como un medio eficaz, para lograr obtener nuevamente la restitución de su predio obviamente en el plazo más corto posible.

Se debe aclarar que no se está realizado solo un caso por las características sociales del mismo, sino un estudio de caso, porque se pretende dar una mirada específica, desde la perspectiva de la norma notarial vigente como punto base para la investigación.

Es necesario señalar que realizada la búsqueda en las notarías de la jurisdicción del cercado Arequipa y que además fueron aprobadas en el proyecto de investigación como unidades de estudio, solo se encontró un (01) expediente tramitado ante una de las notarías indicadas, entonces se podría deducir que el desalojo notarial es entendido por los arrendadores como inalcanzable o ineficaz corroborada por su casi

nulo uso, y luego al momento de realizar el análisis del único caso esta no tiene un resultado óptimo, entonces concluiremos que esta es ineficaz.

2.7. Contrato de Arrendamiento

2.7.1. Naturaleza

La palabra arrendamiento proviene del latín *ar por ad*, acción; *reddere*, volver; de *re*, segunda vez y *dere*, habitualidad de dar; es decir que se derivan tres situaciones: primero tenemos exclusivamente al acto de arrendar, luego el documento en el cual se materializa el acto o sea el contrato y luego, la merced conductiva o en otras palabras el precio del arriendo.

Este contexto se ha venido desarrollando desde el derecho romano con algunas figuras importantes, tales como la: *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris fasciendi*. Estas tres figuras se aplicaban en personas llamadas esclavos como también en animales, luego ya por el siglo II antes de cristo se aplica a las tierras y cuando se funda el imperio se aplica a las edificaciones porque a partir de allí las construcciones tenían fines habitacionales y por tal se da inicio a lo que hoy conocemos como el arrendamiento.

Entonces bajo ese esquema del derecho romano, la locación implicaba que dos personas celebren un acto jurídico en el cual uno de ellos cede al otro solo el goce y uso del bien sea este mueble o inmueble, por lo tanto, la característica central es que esta es temporal y al vencimiento, sea por acuerdo verbal o escrito de las partes, se restituya la posesión al titular del bien. (Pérez, 1987)

La normativa actual nos muestra que el arrendamiento, se encuentra ubicado dentro del Libro VII de fuentes de obligaciones, en la Sección Segunda de los Contratos Nominados, Título VI del Código Civil de 1984, el cual ha sido regulado de forma autónoma, puesto que el tratamiento ha cambiado el cual es distinto al del 1936, es así que periódicamente ha ido cambiando su denominación respecto a los contratos.

Asimismo, cabe mencionar que el arrendamiento es conocido bajo el nombre de locación entre arrendador y arrendatario lo que ha conducido a una situación que ha causado quebrantamiento económico. (Chem, 2012)

Ante esta situación la regulación del arrendamiento confiere seguridad al inversionista para desarrollar la construcción del derecho de uso de la vivienda con la contraprestación de poder recibir la renta del bien arrendado.

En ese sentido, el artículo 1666 del Código Civil, indica sobre el arrendamiento que una de las partes denominado arrendador, se obliga a ceder a otra persona denominado arrendatario, el uso del bien a cambio de un precio o renta. Entonces, claramente la norma identificada a los sujetos intervinientes, denominados arrendador y arrendatario, luego aclara que solo confiere al arrendatario el derecho de uso por medio de la cesión, la renta y la temporalidad del acuerdo.

Esta característica primordial de la temporalidad se refuerza y verifica en la Resolución 1493-2021-Sunarp-TR, en el fundamento cinco, donde se indica claramente que la duración del arrendamiento se da al vencimiento de plazo que hayan acordado las partes y agrega que no será necesario aviso previo de alguna de ellas.

2.7.2. Tipos de arrendamiento aplicables a la Ley N° 30201

a) Arrendamiento de bien indiviso

Para entender esta figura resulta necesario definir qué es el bien indiviso. Entonces, esta figura implica la titularidad no solo de una persona sino de varias, que en términos jurídicos se traduce en copropiedad, dividiéndose dicho inmueble en alícuotas que en su totalidad forman parte de un todo (Remuzgo & Chuquiruna Valderrama, 2018).

Por ello, esta suerte de dependencia se hace evidente al momento de realizar actos jurídicos como el arrendamiento, toda vez que de manera independiente un copropietario no podría materializar un contrato de arrendamiento sin la participación del o los copropietarios. Por tal, la figura del consentimiento de los demás intervinientes en las alícuotas del bien en vital pata su validez.

Ahora aclaramos que el hecho de que no figuren los titulares del bien, esto hace que el acto jurídico devenga en nulo porque, tal como indica el artículo 1669 del Código Civil esta omisión es completamente subsanable con ratificación respectiva.

b) Preferencia en caso de concurrencia de arrendatarios

El artículo 1670 del Código Civil previene esta situación, indicando que en casos de que el arrendamiento de un bien en particular, se haya celebrado en favor de más de una persona, se debe considerar que tiene mejor derecho el título que primero haya sido pasible de inscripción registral.

Pero si nos encontramos ante un arrendamiento que no se haya inscrito entonces se debe tener preferencia al primer arrendatario que haya ostentado la posesión.

De no verificarse ninguna de los supuestos indicados en los dos párrafos precedentes, entonces el criterio a tomar es verificar la fecha de la realización del contrato, prevaleciendo aquel que sea de fecha cierta.

c) Arrendamiento de bien ajeno

En efecto si el arrendatario tiene conocimiento que el bien era ajeno, el contrato se rige bajo tres premisas que están estipuladas en el Código Civil en sus artículos 1470, 1471 y 1472, que nos habla sobre la promesa de la obligación o del hecho de un tercero.

Llevado el articulado al campo del arrendamiento, podemos decir que se puede prometer la obligación o el hecho de arrendar pese a que un tercero tenga la posesión del bien. Hasta este punto, pareciera no haber complicaciones, pero, sin embargo, genera incertidumbre cuando este tercero no hace entrega del bien al arrendatario.

En ese sentido, lo que nos indica la norma civil es que de darse esta última situación nace inmediatamente una obligación de pagar una suma de dinero traducida en una indemnización pecuniaria realizada por el arrendador en favor del arrendatario (Rodríguez, 2016, pág. 256).

La razón de ser de la indemnización prescrita en la norma tiene la naturaleza de que se sustituya la obligación de entregar el bien por la de indemnizar a la parte afectada, incluso el artículo 1472 del código civil acota que dicha indemnización puede ser pactada.

En síntesis, el arrendador tiene la obligación de brindar el bien, así como se comprometió en el contrato que se ha establecido en común acuerdo, caso contrario por incumplir, el arrendatario tiene la facultad de interponer demanda de indemnización.

2.7.3. Otros tipos de Arrendamiento

Desprende en tres clases que se desarrollará a continuación:

a) Arrendamiento de cosa

Es el alquiler de un bien en un plazo determinado a cambio de un pago respectivo, esto refiere como por ejemplo el alquiler de una maquinaria, propiedad, el cual tiene que ser devuelto a su propietario inicial después de haber usado y disfrutado el bien. (Freyre, 2002)

b) Arrendamiento de obras

En este punto realiza el arrendamiento de un proyecto de obra en el cual se va a prestar uno o más bienes, como también servicio por un periodo determinado. En este caso una de las partes brinda la obra para que la otra parte realice el trabajo correspondiente bajo un monto de pago determinado, claro ejemplo están las obras que realizan los gobiernos municipales en donde requieren el servicio como el bien para llevar a cabo el proyecto de la obra como asfaltado de pistas o carreteras. (Freyre, 2002)

c) Arrendamiento de servicios

Este refiere brindar el alquiler de un servicio como por ejemplo el servicio de enseñanza donde una de las partes cumple el rol de enseñar a un grupo de personas transmitiendo conocimientos, como también puede ser asesoramiento, entre otros que se requiera la mano del hombre. (Freyre, 2002)

2.8. Hipótesis

Dado que, el proceso de desalojo incoado ante el órgano jurisdiccional tiene una duración mínima de 4 a 6 años hasta su resolución y ante esto se promulga la ley N° 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial con la finalidad de que a los destinatarios se les restituya la posesión en plazos menores a los judiciales; si posterior a la intervención del notario, el propietario se ve en la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para la ejecución, es probable que, el uso de la ley precitada sea mínima deviniendo en ineficaz.

2.9. Variables

2.9.1. Definición de las variables

Variable independiente: Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial
La Ley N° 30933 positiviza el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, pero no se trata de una ley de desalojo notarial, pese que la propia ley en análisis hace alusión a la culminación del trámite de desalojo notarial.

Esta norma posee 3 situaciones específicas para que acogerse al dispositivo: primero, la celebración del contrato con los requisitos obligatorios establecidos; segundo, el procedimiento a seguir con el notario de elección del arrendador o propietario a efecto de establecer la causal para la procedencia del desalojo; y tercero, la intervención en el órgano jurisdiccional ante el juez competente que para este caso es del de Paz de Letrado.

Variable dependiente: Contratos de arrendamiento

Revisada la amplia literatura acerca de este tipo de contrato nominado, algunos autores indican que el nombre de contrato proviene del término latino *locatio conductio*, derivado del principio de una relación contractual, en términos romanos *locatio conductio rerum* (locación de cosas), es el uso y goce de un bien por un lapso de tiempo. No obstante, ello se denomina “contrato de alquiler”, es una relación

contractual donde se contrae deberes y obligaciones recíprocas. Desde un punto de vista amplio un contrato es en el que dos partes se obligan por la relación contractual que han adquirido, una concede el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a cumplir con una contraprestación por ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Para Guillermo Borda se verifica un contrato de arrendamiento cuando hay locación de cosas cuando una persona (locador) se obliga a entregar en uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar el precio en dinero. (Borda, 1991).

Para el jurista francés Josserand el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle. (Josserand, 2018).

Finalmente, en nuestro código civil se entiende por el arrendamiento cuando el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Aquí, se destacan algunos elementos: los sujetos de la relación obligatoria contractual; la cesión temporal del bien; la renta convenida y no se incluye en la definición el disfrute del bien, puesto que el término “uso” implícitamente comprende al goce o disfrute”.

2.9.2. Bases teóricas y legales

2.9.2.1. Intervención Notarial:

Debe entenderse por intervención notarial a aquella que se puede ejecutar previa celebración de un contrato de arrendamiento y tal como lo define su *nomen iuris*, pues esta debe realizarse ante notario público. Este último instrumento mencionado debe estar inmerso dentro del Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (en adelante FUA), el cual fue impulsado por el Decreto Legislativo N° 1177, o en su defecto debe constar en una escritura pública, al margen del destino al que se

le hubiera dado el bien arrendado. (Echecopar, 2019)

2.9.2.2. Intervención Judicial

Dentro de este contexto del procedimiento especial de desalojo con intervención notario Público, resulta interesante definir que el interesado debe realizar un trámite ante un juez de paz letrado a efecto que se ejecute el lanzamiento. El pronunciamiento del juez debe contener en la resolución respectiva el lanzamiento contra los poseedores del inmueble e inclusive el descerraje. (Alonso, 2010).

2.9.2.3. Jurisdicción notarial

En palabras de Saavedra, se entiende que, jurisdicción es la facultad o potestad que posee el Estado para que a través de su institución judicial se administre justicia. En esa línea, se comprendería que solo el órgano jurisdiccional estaría a cargo de resolver los conflictos de intereses, materializándose en resoluciones denominadas sentencias que pondrían fin a estas controversias. Así las cosas, entonces los notarios solo dan fe que el instrumento denominado contrato de arrendamiento ha finalizado o está impaga la renta. (Saavedra, 2019).

2.9.2.4. Ejecución Judicial

La ejecución judicial, tiene como base el proceso único de ejecución, el cual tiene por objetivo el cumplimiento de un derecho que haya sido reconocido previamente en un título ejecutivo. Resulta también necesario indicar que antes de la modificatoria realizada al Código Procesal Civil, se diferenciaba los procesos ejecutivos de los procesos de ejecución. Sin embargo, actualmente se introduce al Título V de la sección quinta del CPC. (Arana, 2012).

2.9.2.5. Propiedad

El Código Civil Peruano en su artículo 923°, nos indica que propiedad es un derecho que permite a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse este en forma armoniosa con lo subjetivamente denominado interés social y sin escapar del marco legal. Entonces, se puede afirmar que este derecho del titular

no deviene en absoluto, encontrando su primer límite en el interés social.

Finalmente, propietario es la persona natural o jurídica que cuenta con los derechos de propiedad sobre un bien, convirtiéndose en dueño de la cosa y por ende es titular del mismo. (Ríos, 2003).

2.9.2.6. Inquilino

En el caso de un inmueble, por ejemplo, el inquilino es el arrendatario, en tanto, el dueño de la vivienda es el arrendador. Proviene del latín *inquilinus* y fue usado para identificar a una las partes que convinieron y en efecto materializan el convenio celebrando un contrato de arrendamiento, donde dicho inquilino o arrendatario debe pagar una renta por lo arrendado. A cambio el arrendatario que podría ser una persona natural o jurídica, adquiere el derecho de usar lo arrendado, pero sin que este sea de su propiedad. (Valdéz, 1984)

2.9.2.7. Notario

El artículo 4° del Decreto Supremo 10-2010-JUS define como Notario a aquel profesional del derecho al cual tiene las facultades de dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Todo esto lo materializa dicho Notario en instrumentos que sean auténticos, conservando los originales y expidiendo los traslados correspondientes. También, tiene como función comprobar hechos y tramitar solicitudes no contenciosas previstas en el ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO 3

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Marco Metodológico

3.1.1. Enfoque

El enfoque utilizado por excelencia en las investigaciones jurídico – científicas es el cualitativo que también recibe otros nombres como naturalista – humanista y en otra literatura como interpretativo (Barrantes, 2014), pero en todo caso lo que coincide, es que la investigación estaría centrada en el contenido y significado de acontecer normativo - social - jurídico.

Puntualmente se desprende de la investigación, que, a nivel normativo, se ha interpretado todas las teorías de desalojo y arrendamiento, que vienen a ser los temas que se debieron comprender, para que, de este modo, se desarrolle el capítulo de resultados.

En esa línea, se concibió como realidad el número de solicitudes tramitadas en las notarías del Cercado de la ciudad de Arequipa y la Ley de desalojo con intervención notarial para verificar los efectos, lo cual estaría compuesta por una serie de contextos y que finalmente sirvió para hacer un análisis descriptivo – explicativo (Abarca, Alpízar, Sibaja y Rojas, 2013).

Se aclara en esta parte, que las opiniones o creencias del investigador se han dejado de lado, de tal modo, que se encontró la verdad jurídica que se plantea desde el inicio de la investigación.

Por lo tanto, el carácter científico de lo investigado y el desarrollo de todas las características analizadas, hicieron que el proceso investigativo cualitativo sea óptimo para el planteamiento de la discusión, conclusiones y recomendaciones.

3.1.2. Método de Estudio

La presente investigación utilizó los métodos: exegético, sistemático, dogmático y funcional. Así tenemos, que en cuanto al método:

Exegético: La interpretación utilizada nos sirvió para el análisis de los textos legales centrándonos en la forma que fue redactada y lo que efectivamente quiso establecer el legislador. Por lo tanto, diríamos que se realizó una interpretación literal de la norma. (Halcomb, 2015).

Sistemático: La Ley de desalojo con intervención notarial, no fue la única norma analizada sino también se hizo bajo el análisis del código civil y código procesal civil en lo concerniente al desalojo y arrendamiento, además de verificar la jurisprudencia referida al caso. (Mann, 2003)

Dogmático: La literatura analizada se encargó de describir, analizar e interpretar la norma jurídica para su ulterior aplicación al caso concreto tal como es el contenido de las solicitudes de desalojo con intervención notarial (Halcomb, 2015).

Funcional: Porque permitió reconstruir todas la etapas y oportunidades en las que opera el desalojo y de esta forma se pudo verificar su eficacia (Mann, 2003).

3.1.3. Tipo de Estudio

Para describir el tipo de estudio utilizado es necesario indicar que se tomó como base el nivel de profundidad y la fuente. En ese sentido, el trabajo de investigación deviene en:

- Descriptivo, porque se describió las características del desalojo y arrendamiento,
- Explicativo o en otro término en lo analítico, porque se explicó el porqué de las instituciones jurídicas para luego verificar su efectividad, teniendo como referencia la cantidad de solicitudes realizadas en las Notarías del Cercado de Arequipa.
- Documental, porque nos apoyamos en los registros notariales, normativa jurídica y jurisprudencia como fuente principal de información.

3.1.4. Diseño de Estudio

Con respecto al diseño, esta es una investigación descriptiva y explicativa, ya que nos encontramos ante una investigación donde se desarrolla, analiza e interpreta las diferentes normativas que dan origen a las variables de investigación.

3.2. Matrices de Alineamiento

3.2.1. Operacionalización de Variables

Variables	Indicadores	Sub indicadores	Items	Instrumentos	Escalas
Variable Independiente: Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial	Desalojo Formalidad Causales de desalojo Acogimiento Cuarto Pleno Casatorio Civil	Naturaleza plazo costos Vencimiento del plazo Por Incumplimiento de la renta Procedimiento Fundamento 57 y 58	Verificar la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020.	Ficha Resumen y F.Observacion. F.Estructurada Entrevista Encuestas	Nominal
Variable Dependiente Contratos de arrendamiento	Naturaleza Tipos Cuestiones especiales	Arrendamiento de bien indiviso Preferencia en caso de concurrencia de arrendatarios Arrendamiento de bien ajeno Arrendamiento de cosa Arrendamiento de obras Arrendamiento de servicios	Determinar la eficacia normativa de la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Determinar la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.	F. Observación F. Resumen Entrevista Encuestas	Nominal

Cuadro 1: Cuadro Operacionalización de Variables

Fuente: Problema de Investigación/Elaboración: Propia

3.2.2. Matriz de Consistencia

Problema General	Objetivo General	Hipótesis	Variables	Metodología
¿Cuál es la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020?	Verificar la eficacia jurídica del procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento según el número de casos resueltos en las notarías del Cercado de Arequipa - 2020.	Dado que, el proceso de desalojo incoado ante el órgano jurisdiccional tiene una duración mínima de 4 a 6 años hasta su resolución nace una nueva ley N° 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, con la finalidad de que a los destinatarios se les restituya la posesión en plazos menores a los judiciales; si posterior a la intervención del notario, el propietario se ve en la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para la ejecución, es probable que, el uso de la ley precitada sea mínima deviniendo en ineficaz.	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p>Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p>Contratos de arrendamiento</p>	<p>Método: exegético, sistemático, dogmático, funcional.</p> <p>Tipo: descriptivo, explicativo y documental.</p> <p>Diseño de Estudio: Una investigación descriptiva y explicativa</p> <p>Instrumentos</p> <p>Ficha Resumen Ficha de Observación Estructurada Encuesta a Abogados Entrevista a Notarios Públicos.</p>
Problemas Específicos	Objetivos Específicos			
<p>¿Cuál es la eficacia normativa de la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial?</p> <p>¿Cuál es la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial?</p>	<p>Determinar la eficacia normativa de la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.</p> <p>Determinar la eficacia jurídica del trámite que supone el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.</p>			

Cuadro 2: Matriz de Consistencia

Fuente: Problema de Investigación/ Elaboración: Propia.

3.3. Delimitación del estudio

Tal como se advirtió en el numeral 1 y 2 del presente capítulo, la investigación es cualitativa, requiriendo para ello solo fuentes documentales. En esa línea, procedemos a identificar la ubicación espacial, la ubicación temporal y las unidades de estudio:

La ubicación espacial: aplica a todo el Perú toda vez que la normativa no es sectorial sino de aplicación en todo el territorio peruano. Es decir, que esta problemática está enfocada a todos las personas naturales o jurídicas que arrienden sus inmuebles y se vieran inmersos en temas de desalojo.

La ubicación temporal: data del 2020 por el año del planteamiento del proyecto de investigación y además porque la figura del desalojo con intervención notarial es reciente. Por lo tanto, se requirió verificar como se desarrolló hasta ese año.

Las unidades de estudio: están centradas en las solicitudes de desalojo realizadas ante las notarías del Cercado de la Ciudad de Arequipa. Así tenemos a las siguientes: 1) Notaría Morote Valenza, 2) Notaría Bolívar Callara, 3) Notaría Caballero Laura, 4) Notaria Begazo Delgado, 5) Notaria De la Torre Rivera, 6) Notaría Holgado del Carpio y 7) Notaria Gorky Oviedo. Además, se tiene también como fuentes la Ley de desalojo con intervención del Notario Público, el código civil y la jurisprudencia.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas

Se investigó documentalmente a partir de artículos, libros, doctrina, jurisprudencia y documentos notariales donde se verificó la eficacia de la ley que regula el procedimiento especial de desalojo.

3.4.2. Instrumentos

Para ambas variables se empleará:

- Ficha Resumen
- Fichas Bibliográfica

- Ficha de Observación Estructurada
- Encuesta a Abogados
- Entrevista a los Notarios Públicos del Cercado de Arequipa.

3.5. Procedimiento

Para la elaboración del presente informe, se siguieron una serie de pasos que se detalla a continuación:

Primero, se elaboró el proyecto de investigación o llamado también plan de tesis, el cual fue presentado, observado y finalmente aprobado por dos dictaminadores (Mg. Kathia Escarlet y Mg. Jesús Chávez).

Segundo se coordinó con el asesor sobre la validación de instrumentos de investigación para dar solución al problema, luego se utilizó la técnica de observación la cual se materializa con la ficha resumen y ficha bibliográfica, se utilizó una ficha estructurada con preguntas objetivas y de llenado sencillo a efecto que nos permita comprobar lo que planteamos para todo el marco teórico, a continuación se procedió a la aplicación de los instrumentos validados por expertos, los cuales fueron 11 encuestas a abogados relacionados con el tema en cuestión, se realizó 7 entrevistas para todos los Notarios del Cercado de Arequipa, pero solo se pudieron entrevistar a 4, finalmente, de todo lo realizado se pudo sacar conclusiones y recomendaciones para los problemas en la presente investigación.

CAPÍTULO 4

RESULTADOS

Como es de conocimiento público un tema que aqueja a los titulares de bienes inmuebles está referido a lo recuperación de sus bienes arrendados, convirtiéndose esta situación en un problema común en nuestra sociedad. Para esto el Estado peruano a través de sus herramientas legales ha diseñado procedimientos para que puedan resolverse a nivel jurisdiccional o notarial.

Los antecedentes judiciales en todos los procesos judiciales nos llevan a contar experiencias que no siempre los juzgadores resuelven de la misma forma pese a encontrarnos ante casos muy parecidos, es por ello que, se producen comentarios que los procesos judiciales suelen durar un poco más de un quinquenio de años cuanto menos. Sin embargo, teniendo en cuenta los plazos procesales judiciales podríamos decir que una demanda de desalojo incoada ante el órgano jurisdiccional, siempre y cuando cumpla con cada uno de los requisitos establecidos, tranquilamente podría durar entre unos seis a diez meses, esto sin perjuicio de estrategias dilatorias que ofrecen los letrados al momento no solo de contestar la demanda sino también al no elaborar de manera adecuada sus demandas.

Realizada esta previa introducción al problema que nos trae esta investigación académica científica, lo cierto es que, ante las falencias de la norma, como estudiantes universitarios tenemos como misión aportar posibles salidas a estas verdades jurídicas. Tales verdades jurídico sociales son que un 36% de inquilinos dejan de pagar sus respectivos arriendos, hecho que empuja al titular del bien a recurrir ya sea al órgano jurisdiccional o a lo notarial,

pero que sin duda alguna busca que sea rápido, económico y eficiente (Gestión, 2020), y en este orden de ideas todo apuntaría a que los titulares se decanten por la opción notarial. Bajo los principios procesales, se entiende que este debe poseer características, de acuerdo a su naturaleza, como la celeridad en su tramitación entre otras no menos importantes, pero también es de conocimiento de los arrendatarios que de forma poco transparente y de mala fe, los arrendatarios preferirían un proceso incoado ante el órgano jurisdiccional con la única finalidad que a sabiendas que este tiene la posibilidad de dilatarse, puedan vivir en tales inmuebles sin el pago de renta mientras dure el proceso judicial, aprovechando una vez más de la carga procesal, falta de capacitación de los operadores de justicia, falta de logística, corrupción, entre otros, que logran su cometido final; como se advirtió líneas arriba, el fracaso del proceso y por ende la vulneración a los derechos de propiedad.

A continuación, presentamos el diagnóstico e interpretación de las encuestas empleadas a 11 abogados y 4 encuestas a Notarios de Públicos del Cercado de Arequipa.

Así, presentamos los cuadros estadísticos con sus respectivas interpretaciones y gráficos.

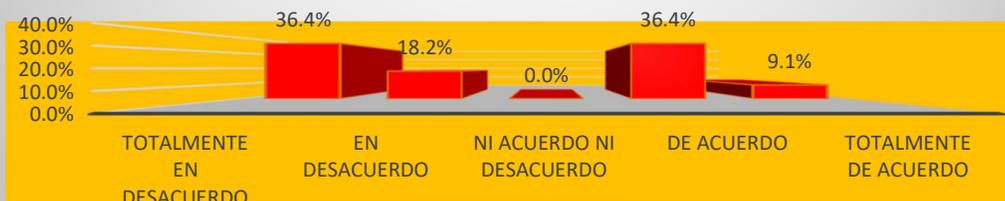
4.1. Resultados de las encuestas

Tabla 1. ¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?			
		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	4	36.4
	En desacuerdo	2	18.2
	Ni acuerdo ni desacuerdo	0	0.0
	De acuerdo	4	36.4
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia.

Grafica 1. ¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?

1. ¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?



Interpretación

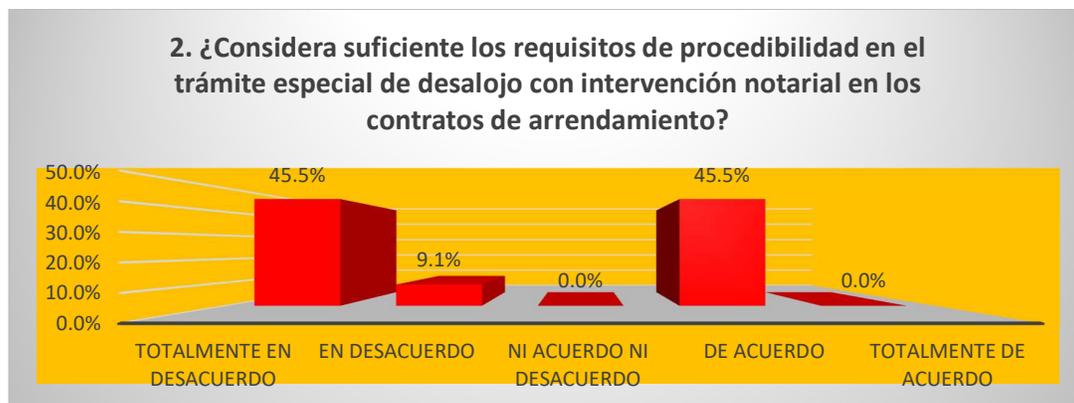
Con respecto a si los encuestados están de acuerdo con la competencia notarial en el proceso especial de desalojo para los contratos de arrendamiento los datos reflejan una proporción equitativa y contraria, de manera que el 36.4% está totalmente en desacuerdo en esta competencia notarial, mientras que el otro 36.4% se encuentra de acuerdo con ellos, seguido en menor proporción del 18.2% quienes están en desacuerdo con la competencia notarial en el procedimiento de desalojo para contratos de arrendamiento y el 9.1% está totalmente de acuerdo con esta competencia notarial.

Tabla 2 ¿Considera suficiente los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	5	45.5
	En desacuerdo	1	9.1
	NI de acuerdo ni desacuerdo	0	0.0
	De acuerdo	5	45.5
	Totalmente de acuerdo	0	0.0
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 2. ¿Considera suficiente los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?



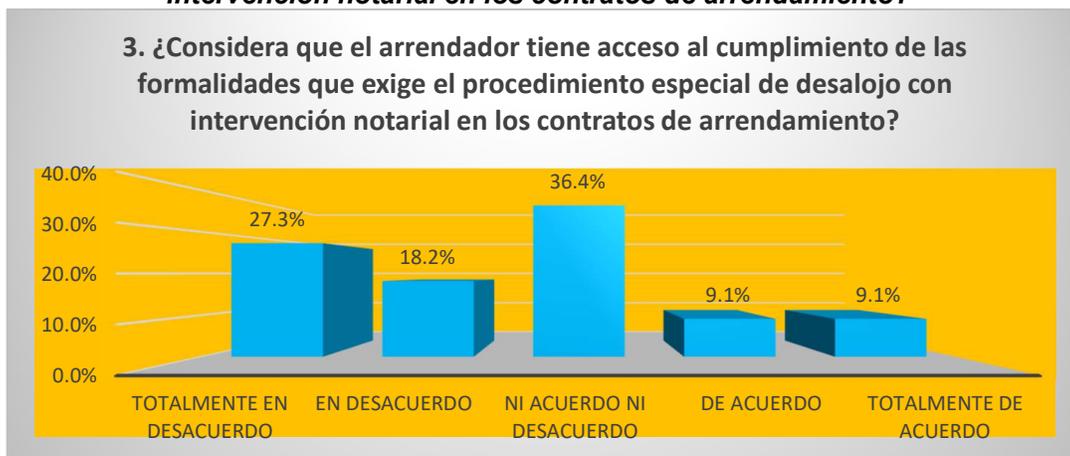
Interpretación

Con respecto a la pregunta consideran suficientes los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo en los contratos de arrendamiento, datos proporcionales reflejan que un 45.5% está totalmente en desacuerdo con que la suficiencia de los requisitos de procedibilidad, mientras que contrariamente el 45.5% se encuentra de acuerdo con creer que estos requisitos son suficientes en el trámite especial de desalojo, en menor proporción en 9.1% está en desacuerdo al afirmar que los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento son suficientes.

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	27.3
	En desacuerdo	2	18.2
	NI de acuerdo ni desacuerdo	4	36.4
	De acuerdo	1	9.1
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 3. ¿Considera que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?



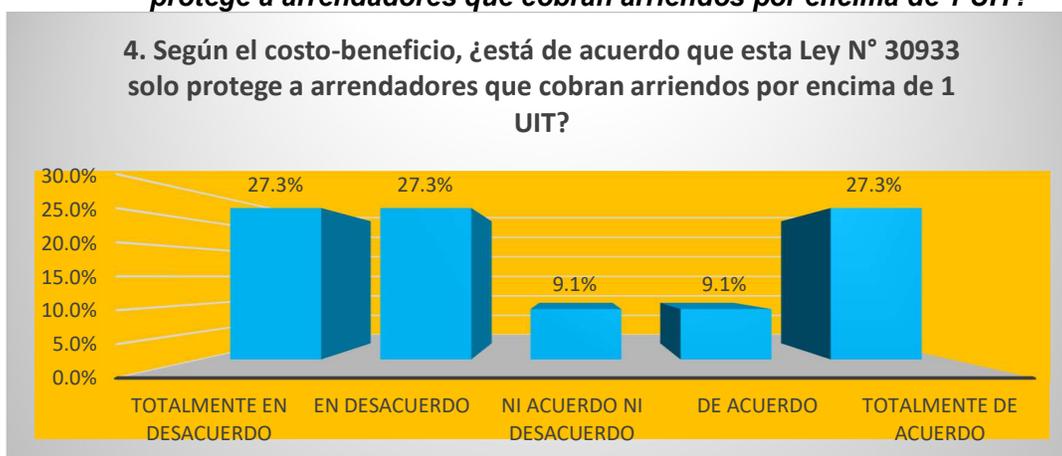
Interpretación

Sobre si considera que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial Ley N° 30933, en los contratos de arrendamiento el 36.4% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo con esta afirmación, mientras que el 27.3% está en desacuerdo al considerar que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades, seguidamente el 18.2% se presenta en desacuerdo frente a ello, mientras que el 9.1% está de acuerdo y el otro 9.1% está totalmente de acuerdo al considerar que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento.

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	27.3
	En desacuerdo	3	27.3
	NI de acuerdo ni desacuerdo	1	9.1
	De acuerdo	1	9.1
	Totalmente de acuerdo	3	27.3
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración propia.

Grafica 4. Según el costo-beneficio, ¿está de acuerdo que esta Ley N° 30933 solo protege a arrendadores que cobran arriendos por encima de 1 UIT?



Interpretación

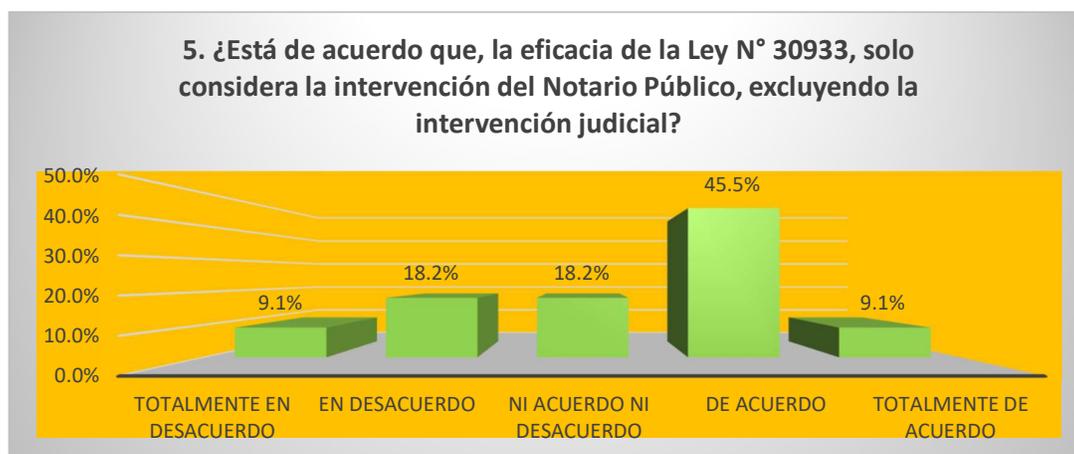
Sobre el acuerdo de costo beneficio, el encuestado está de acuerdo en que la Ley N° 30933 solo protege a los arrendadores que cobran arriendo por encima de 1 UIT, los resultados evidencian que el 27.3% están totalmente en desacuerdo al afirmar que esta ley protege a esos arrendadores, mientras que contrariamente el otro 27.3% está totalmente de acuerdo en que la ley solo protege a los arrendadores que cobran arriendos por encima de 1 UIT, seguidos de otra porción igual representadas con el 27.3% quienes afirman estar en desacuerdo con esta afirmación en menor proporción se observa que el 9.1% no está ni acuerdo ni en desacuerdo y el otro 9.1% está de acuerdo al afirmar que de acuerdo al costo beneficio la ley solo protege a los arrendadores que cobran arriendo mayor a la 1 UIT.

Tabla 5 ¿Está de acuerdo que, la eficacia de la Ley N° 30933, solo considera la intervención del Notario Público, excluyendo la intervención judicial?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	9.1
	En desacuerdo	2	18.2
	NI de acuerdo ni desacuerdo	2	18.2
	De acuerdo	5	45.5
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 5. ¿Está de acuerdo que, la eficacia de la Ley N° 30933, solo considera la intervención del Notario Público, excluyendo la intervención judicial?



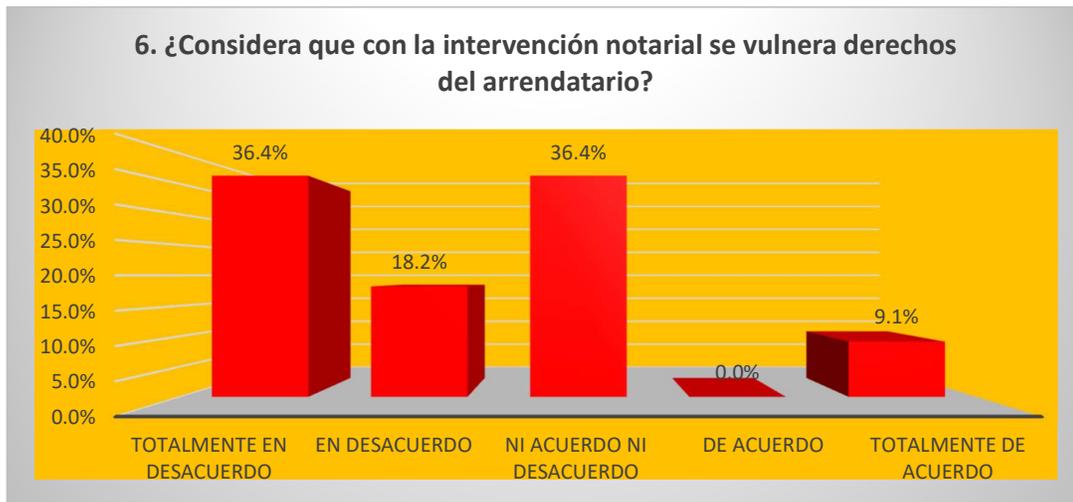
Interpretación

En la tabla referida a que, si el encuestado esta de acuerdo en la eficacia de la Ley N° 30933 o solo cree la intervención del notario público excluyendo la intervención judicial, el 45.5% manifiesta estar de acuerdo con ello, mientras que el 18.2% está en desacuerdo y el otro 18.2% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En menor proporción los datos reflejan que el 9.1% está totalmente en desacuerdo y una porción igual representada con el 9.1% están totalmente de acuerdo en afirmar que la eficacia de la Ley N° 30933 solo considera la intervención del notario público excluyendo la intervención judicial.

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	4	36.4
	En desacuerdo	2	18.2
	NI de acuerdo ni desacuerdo	4	36.4
	De acuerdo	0	0.0
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 6. ¿Considera que con la intervención notarial se vulnera derechos del arrendatario?



Interpretación

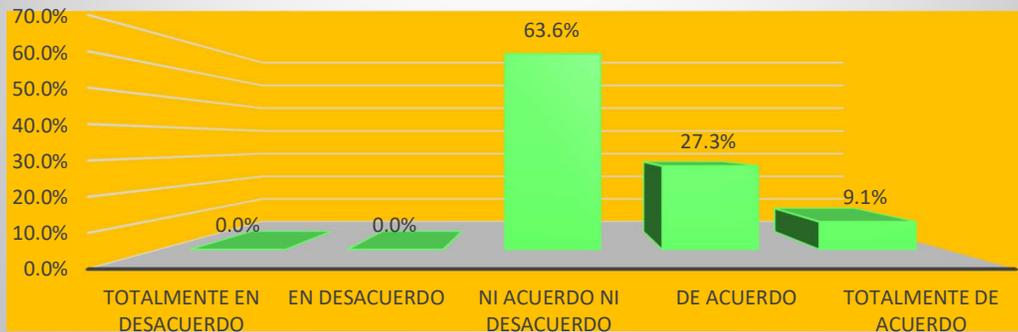
Con respecto a si considera que: con las intervenciones notariales se vulnera el derecho del arrendatario, el 36.4% están totalmente en desacuerdo con ello, mientras que otro 36.4% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, solo un 18.2% afirma que está en desacuerdo con la vulneración de los derechos del arrendatario y contrariamente al 9.1% afirma y considera que con intervención notarial se vulneran los derechos del arrendatario.

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	0	0
	NI de acuerdo ni desacuerdo	7	63.6
	De acuerdo	3	27.3
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
Total		11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 7. ¿Estaría de acuerdo con una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?

7. ¿Estaría de acuerdo con una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?



Interpretación

Con respecto a si estaría de acuerdo con que se dé una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial Ley N° 30933, en los contratos de arrendamiento, el 63.6% afirma no estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello, seguido del 27.3% que está de acuerdo y finalmente el 9.1% está totalmente de acuerdo en que se dé un modificatorio procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento.

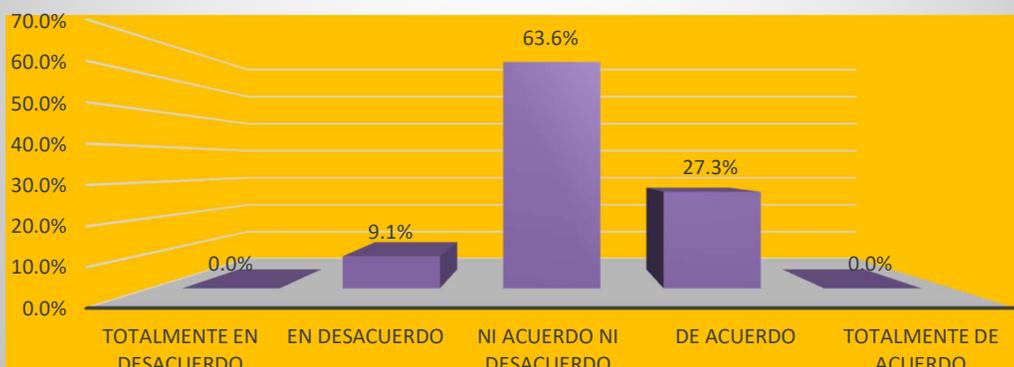
Tabla 8. ¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	1	9.1
	NI de acuerdo ni desacuerdo	7	63.6
	De acuerdo	3	27.3
	Totalmente de acuerdo	0	0.0
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 8. ¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?

8. ¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?



Interpretación

Respecto si está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, el 63.6% afirma no estar ni de acuerdo ni en desacuerdo mientras que el 27.3% está de acuerdo con el contenido de procedimiento especial y un 9.1%, contrariamente está en desacuerdo con el contenido de la presente Ley.

Tabla 9. ¿Está de acuerdo que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en vía civil?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	3	27.3
	NI de acuerdo ni desacuerdo	3	27.3
	De acuerdo	4	36.4
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 9. ¿Está de acuerdo que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en vía civil?



Interpretación

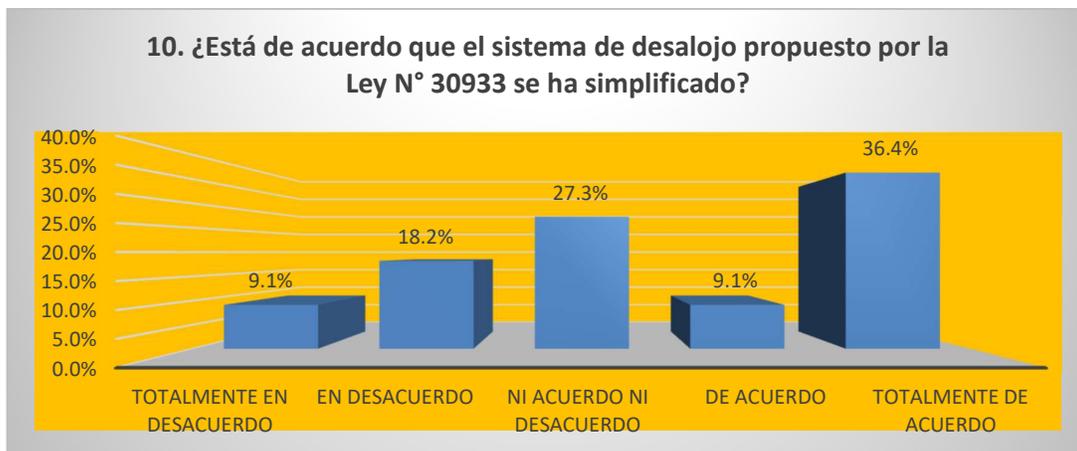
Con respecto a si está de acuerdo en que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en la vía civil, el 36.4% afirma estar de acuerdo con ello mientras que el 27.3% está en desacuerdo en una porción menor representada con el 27.3% indica que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, mientras que el 9.1% está totalmente de acuerdo en afirmar que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo envía civil.

Tabla 10. ¿Está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto por la Ley N° 30933 se ha simplificado?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	9.1
	En desacuerdo	2	18.2
	NI de acuerdo ni desacuerdo	3	27.3
	De acuerdo	1	9.1
	Totalmente de acuerdo	4	36.4
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 10. ¿Está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto por la Ley N° 30933 se ha simplificado?



Interpretación

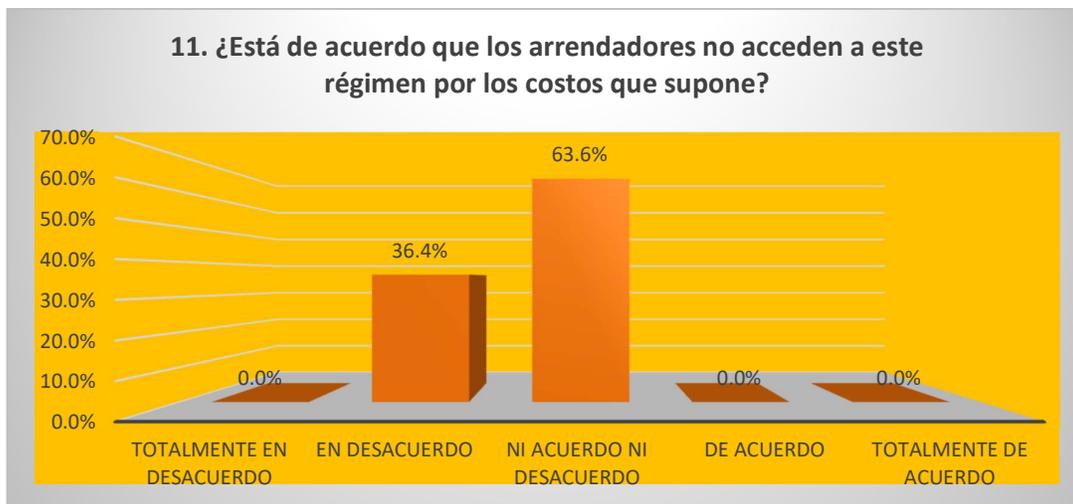
Con respecto si está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto en la Ley N° 30933 se ha simplificado, el 36.4% afirma está totalmente de acuerdo con esta simplificación, seguido del 27.3% que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 18.2% está en desacuerdo con ellos, es menor proporción el 9.1% está totalmente en desacuerdo con ello y el otro 9.1% está de acuerdo en afirmar que el sistema de desalojo propuestos por la Ley N° 30933 se ha simplificado.

Tabla 11. ¿Está de acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	4	36.4
	NI de acuerdo ni desacuerdo	7	63.6
	De acuerdo	0	0
	Totalmente de acuerdo	0	0
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 11. ¿Está de acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone?



Interpretación

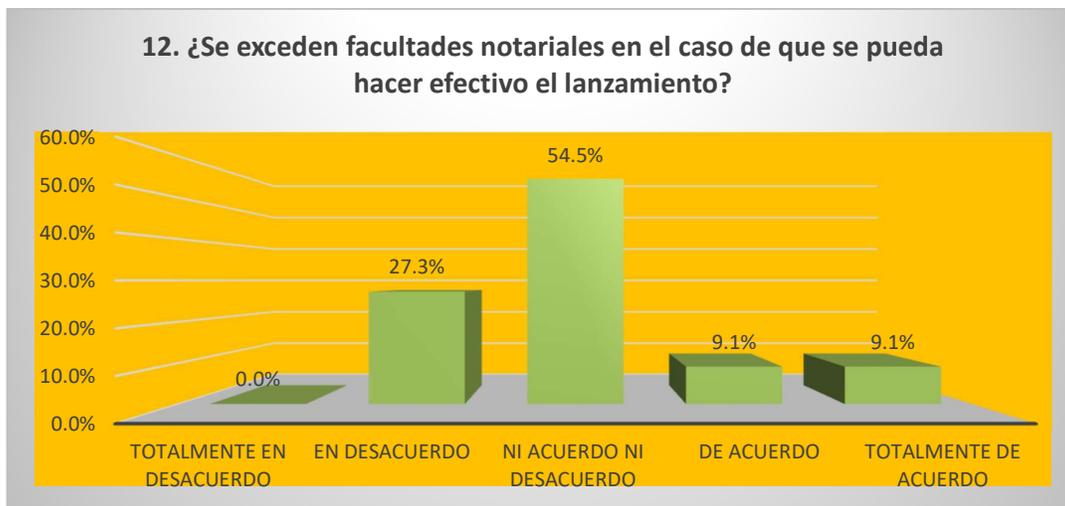
Referidos a este acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone, el 63.3% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo con ello 0.0%, mientras que el 36.4% afirma estar en desacuerdo con que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone.

Tabla 12. ¿Se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	3	27.3
	NI de acuerdo ni desacuerdo	6	54.5
	De acuerdo	1	9.1
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 12. ¿Se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento?



Interpretación

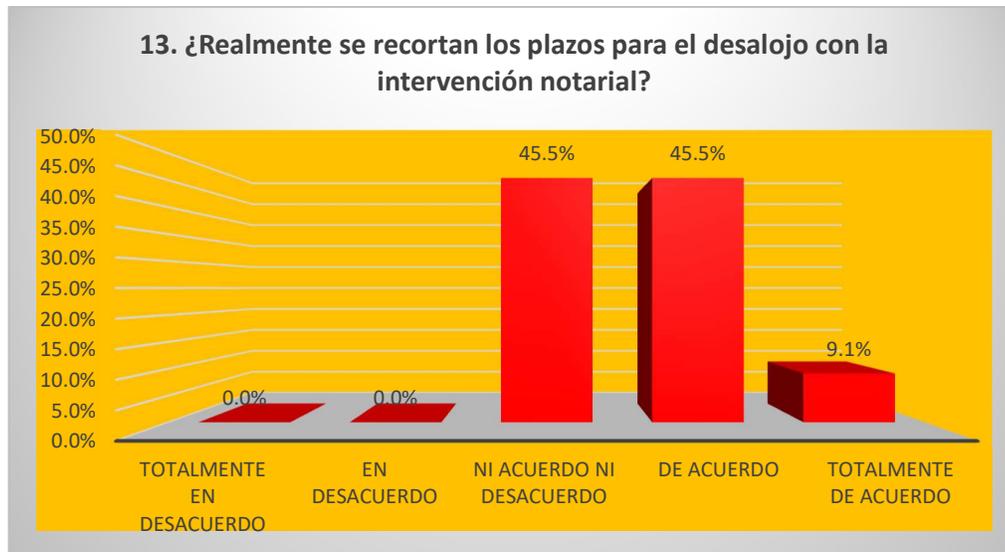
Sobre si se exceden las facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento, el 54.5% afirma no estar ni de acuerdo ni en desacuerdo con ellos, seguidos de un 27.3% quiénes indicaron estar en desacuerdo frente a esto y en menor proporción representada por el 9.1% están de acuerdo ante tal interrogante y el otro 9.1% están totalmente de acuerdo al afirmar que se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento.

Tabla 13. ¿Realmente se recortan los plazos para el desalojo con la intervención notarial?

		f	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0
	En desacuerdo	0	0
	NI de acuerdo ni desacuerdo	5	45.5
	De acuerdo	5	45.5
	Totalmente de acuerdo	1	9.1
	Total	11	100.0

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 13. ¿Realmente se recortan los plazos para el desalojo con la intervención notarial?



Interpretación

Referido a si realmente se recortan los plazos para el desalojo con intervención notarial el 45.5% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo con que se recorten los plazos, mientras que en una proporción igual el 45.5% está de acuerdo que se recorten los plazos y solo el 9.1% afirma está totalmente de acuerdo en que realmente se recorten los plazos para el desalojo con la intervención notarial.

Nº	NOTARIOS PUBLICOS
1	GÓMEZ DE LA TORRE RIVERA, Carlos Enrique
2	BEGAZO DELGADO, Fernando Denis
3	CABALLERO LAURA, Hugo Julio
4	BOLÍVAR CALLATA, Rubén Raúl

Fuente: Elaboración Propia

4.2. Resultados de las entrevistas

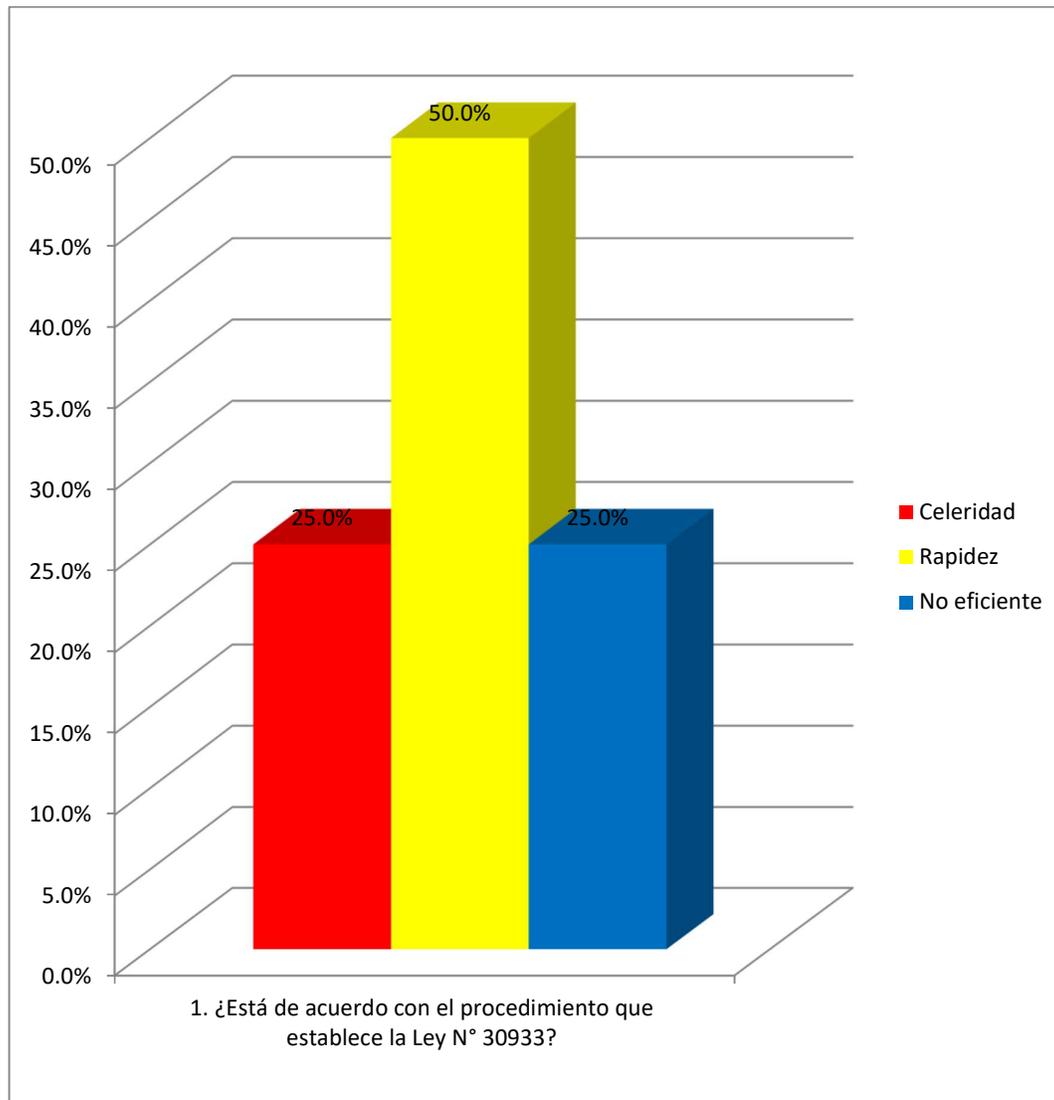
Con el propósito de recabar datos y mejorar nuestro análisis, gracias a su flexibilidad permite obtener información más profunda, detallada y cada colaborador nos ayudó a analizar, conocer y comprender la situación en la que viven como Notarios Públicos de la ciudad de Arequipa, sobre los ejes de progreso planteados para el perfeccionamiento.

Tabla 14. ¿Está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933?

	f	%
Celeridad	1	25.0
Rapidez	2	50.0
No eficiente	1	25.0
Total	4	100

Fuente: Elaboración Propia

Grafica 14 ¿Está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933?



Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 1 está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933, se puede apreciar que los resultados encontrados manifiestan que tiene que ser más rápido con el 50% mientras que otros manifiestan la celeridad con el 25% y no eficiente con el 25%

Según él entrevistado N° 1, manifiestan que se puede aligerar la carga procesal.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que no le parece porque no es eficiente y no ayuda para los efectos de garantizar la eficacia de un contrato de arrendamiento.

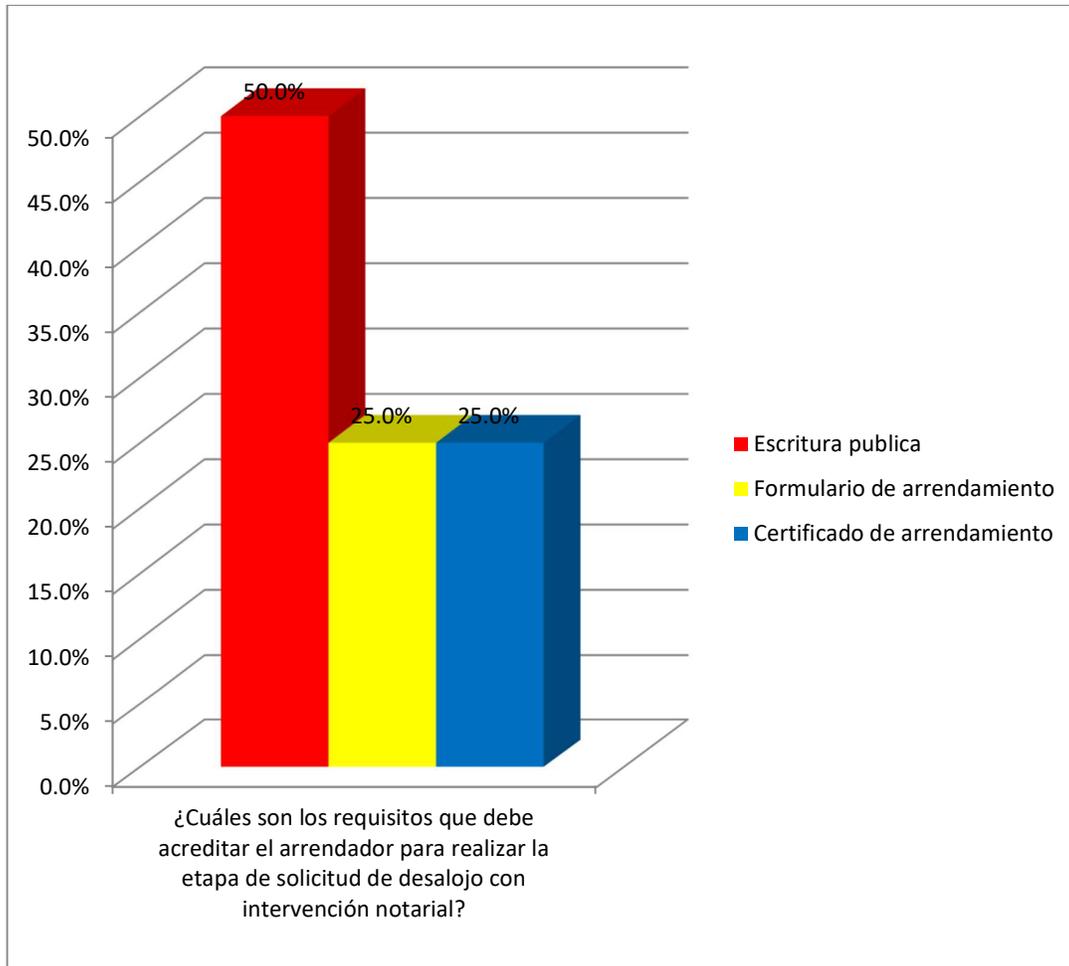
A continuación, él entrevistado N° 3, da a conocer que con dichos procedimientos se intenta acelerar la entrega o restitución del inmueble a favor del propietario o arrendador del inmueble objeto del arrendamiento.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que debe ayudar a la celeridad y la rapidez de los procesos de desalojo.

Tabla 15 ¿Cuáles son los requisitos que debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial?

	f	%
Escritura publica	2	50.0
Formulario de arrendamiento	1	25.0
Certificado de arrendamiento	1	25.0
Total	4	100

Grafica 15 ¿Cuáles son los requisitos que debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 2 de cuáles son los requisitos que se debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial se puede apreciar que la mayoría manifiesta por medio de una escritura pública con el 50% y en tendencias de el llenado de un formulario de arrendamiento o un certificado de arrendamiento proyectan el 25%.

En el análisis según él entrevistado N° 1, manifiesta que debe de acreditar ser el propietario y el incumplimiento del inquilino en vista de lo acordado en el contrato y del aviso que le ha dado por parte del incumplimiento.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que debe ser básicamente que se prevé que el arrendatario incurrido en falta.

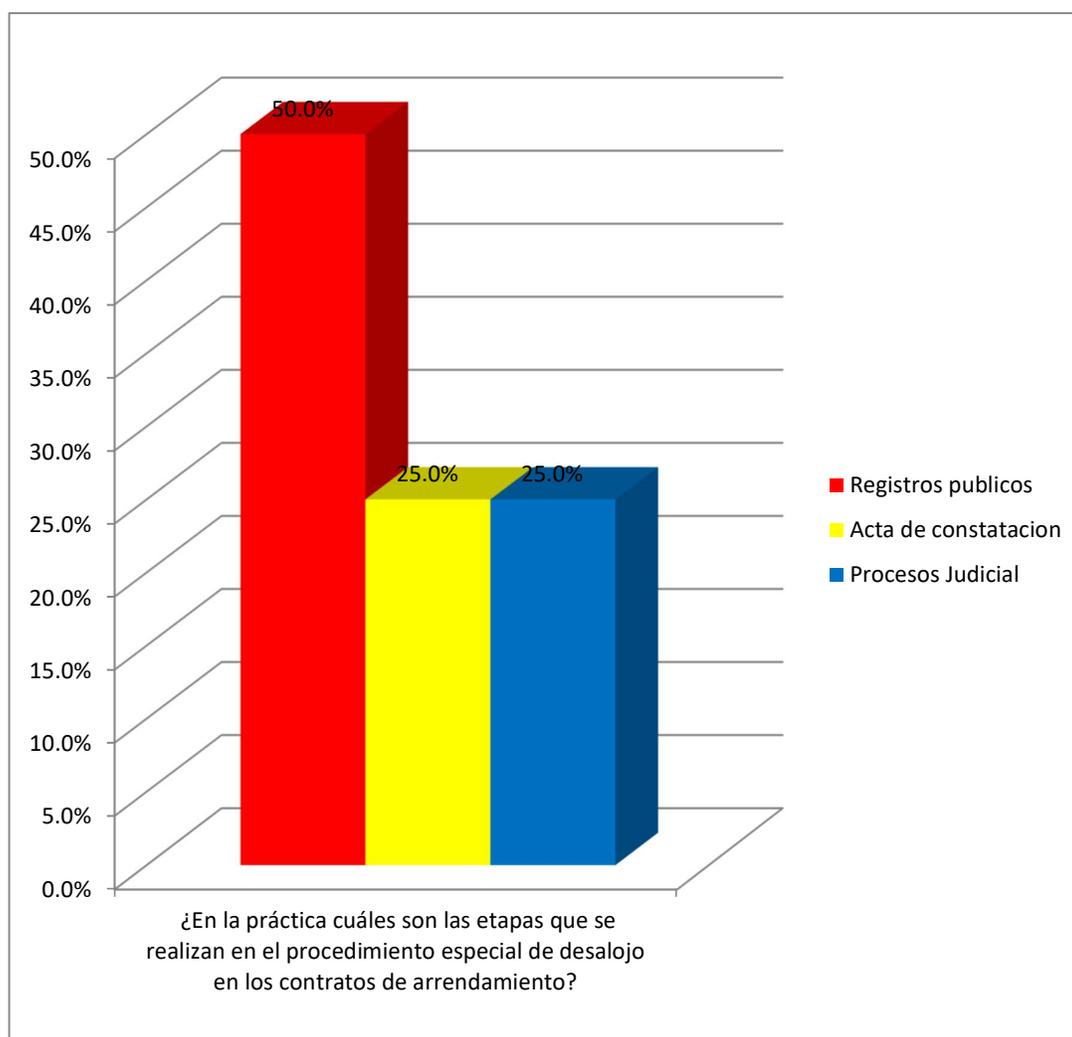
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que se debe de adjuntar la escritura pública o el formulario único de arrendamiento y la carta notarial cursada al arrendatario y la falta que incurrió qué es la causa del desalojo.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que primero debe de haber realizado un contrato por escritura pública debidamente firmado y directamente realizado sobre el arrendamiento.

Tabla 16 ¿En la práctica cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?

	f	%
Registros públicos	2	50.0
Acta de constatación	1	25.0
Procesos Judicial	1	25.0
Total	4	100

Grafica 16 ¿En la práctica cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 3 en la práctica de cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento se puede apreciar que la mayoría manifiesta que sean de registros públicos con el 50% en cambio otras alternativas dan a conocer el acta de constatación, así como los procesos judiciales con el 25%.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que se debe realizar la constatación que hace el inquilino y ahí termina su intervención.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que hasta ahora no se han hecho ninguno de estos casos que figuran dentro de la Ley.

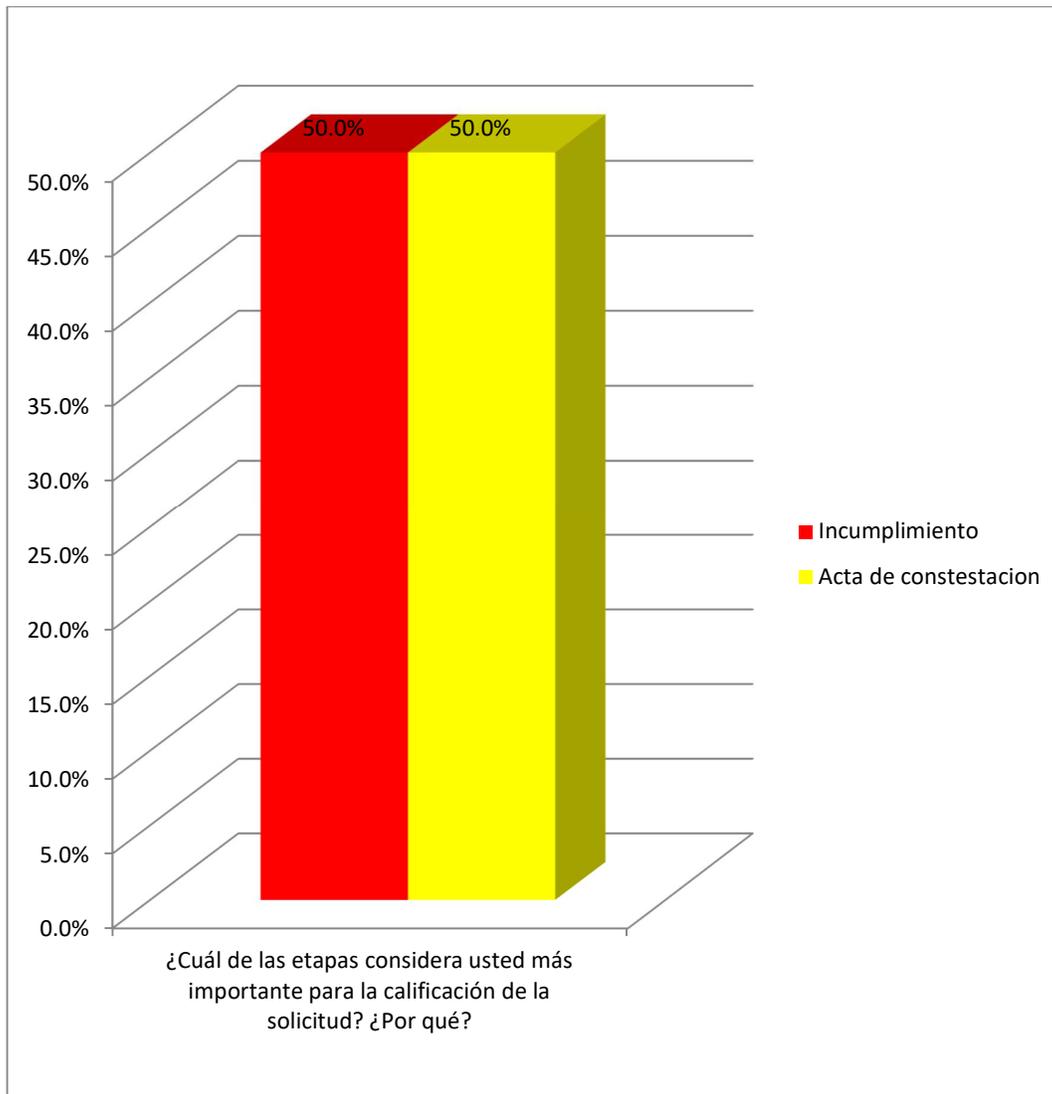
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que hay dos etapas notariales primero en la redacción del contrato de arrendamiento que debe estar contenido en escritura pública o formulario especial y la segunda es el acta de constatación para el supuesto que se haya vencido el contrato y no se haya pagado la renta y por último el proceso del ejercicio judicial debe ser efectivo.

Finalmente, él entrevistado N° 4, da a conocer que la etapa más importante es el acta de constatación ya que se juega un rol importante en el cuál es la comprobar hechos de incumplimiento de pago.

Tabla 17 ¿Cuál de las etapas considera usted más importante para la calificación de la solicitud? ¿Por qué?

	f	%
Incumplimiento	2	50.0
Acta de constatación	2	50.0
Total	4	100

Grafica 17 ¿Cuál de las etapas considera usted más importante para la calificación de la solicitud? ¿Por qué?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 4, de cuáles son las etapas que consideres temas importantes para la calificación de la solicitud se puede apreciar que el 50% manifiesta el incumplimiento y el 50% la acta de contestación.

Según él entrevistado N° 1, da a conocer que la primera es que se debe de acreditar por medio del incumplimiento de contrato.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que la etapa de evaluación notarial se da por falta de cumplimiento o por falta de pago.

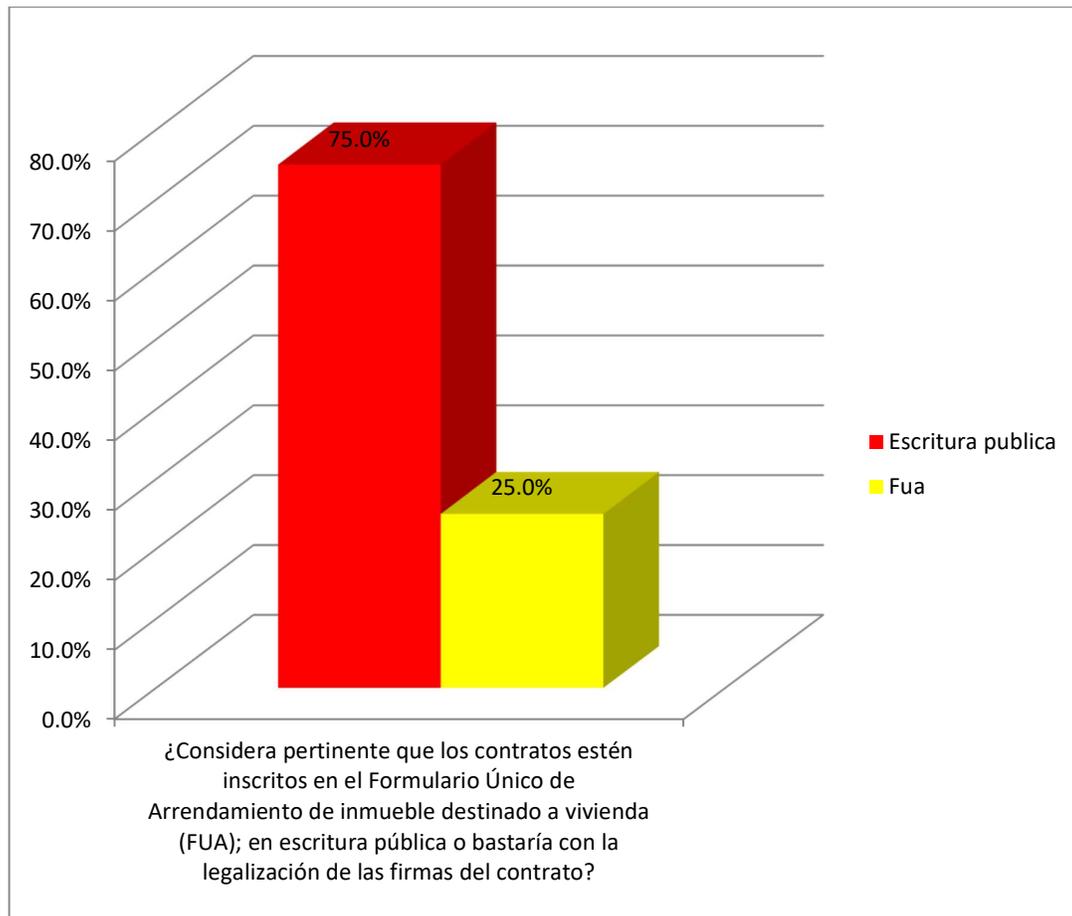
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que el acta de constatación porque el notario debe comprobar el hecho del incumplimiento de pago o del vencimiento de la misma ya que el arrendatario trata de generar un acta notarial en la que el notario expide el título ejecutivo.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que el acta de constatación ya que se juega un rol muy importante el cual es de comprobar hechos de incumplimiento.

Tabla 18 ¿Considera pertinente que los contratos estén inscritos en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato?

	f	%
Escritura publica	3	75.0
FUA	1	25.0
Total	4	100

Grafica 18 ¿Considera pertinente que los contratos estén inscritos en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 5, considera pertinente que los contratos estén inscritos en el formulario único de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato se puede apreciar que la mayoría manifiesta que el contrato debe estar por medio de una escritura con El 75% y él fue solo el 25%.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que cualquiera de los mecanismos debe darse por medio del fue sin embargo considera que por razones de seguridad el más eficiente es la escritura pública.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que deben ser formalizados mediante escritura pública.

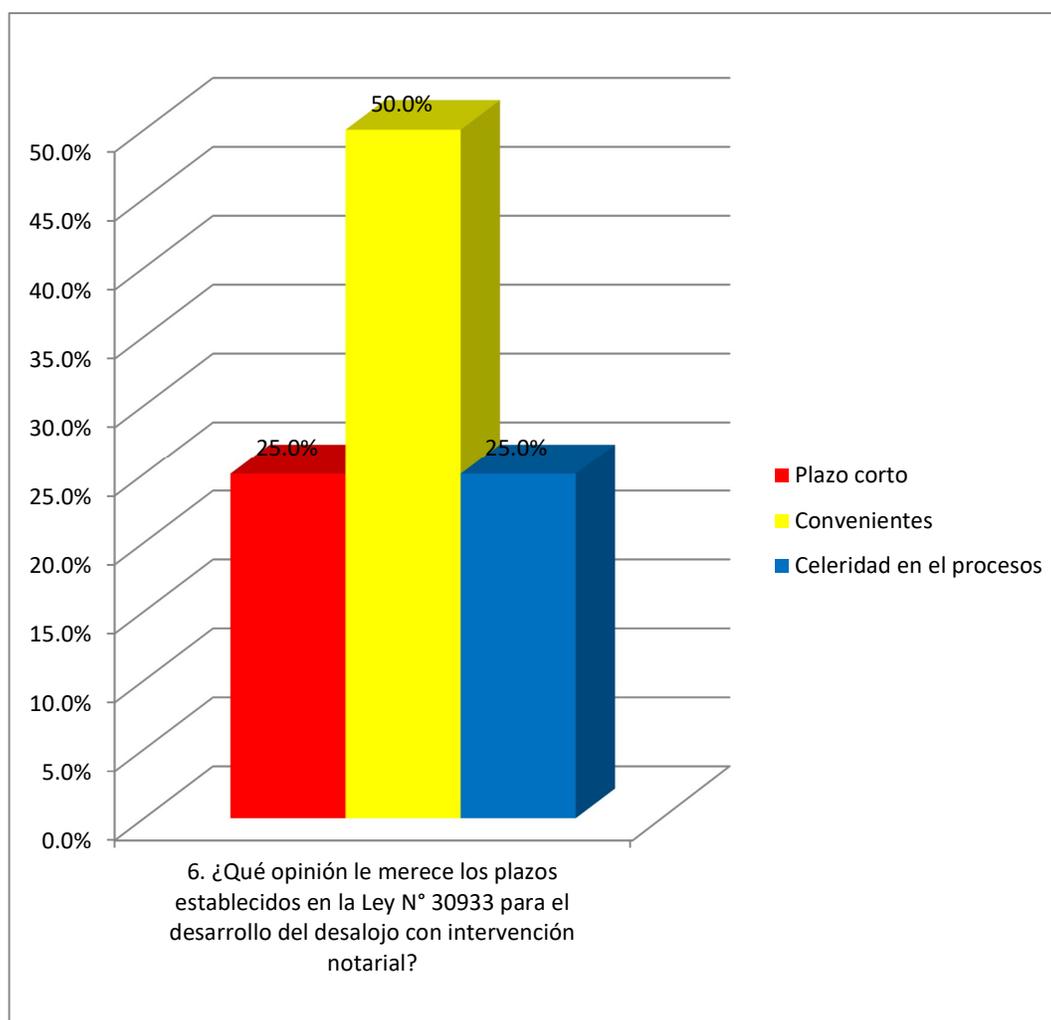
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que está de acuerdo que los contratos deben ser por escritura pública o por un formulario especial más no con la simple legalización de firmas por seguridad jurídica porque el contacto privado con certificación o legalización de firmas no genera protocolo alguno el interesado o los interesados se llevan su documento además sería más proclive que se pudieran falsificar certificaciones en los documentos privados.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que está totalmente de acuerdo que el contrato se eleve a escritura pública porque ello garantiza la seguridad jurídica

Tabla 19 ¿Qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para el desarrollo del desalojo con intervención notarial?

	f	%
Plazo corto	1	25.0
Convenientes	2	50.0
Celeridad en el procesos	1	25.0
Total	4	100

Grafica 19 ¿Qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para el desarrollo del desalojo con intervención notarial?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la ignorante N° 6, de qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933, para el desarrollo del desalojo home intervención notarial se puede apreciar que los resultados manifiestan que son plazos comediantes con el 50% y con tendencia ser 25 por ciento están los que manifiestan que son plazo cuarto y otros que debe verse la herida tiene el proceso.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que los plazos son los convenientes y se debe acelerar el proceso.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiestan que pueden ser mejorados.

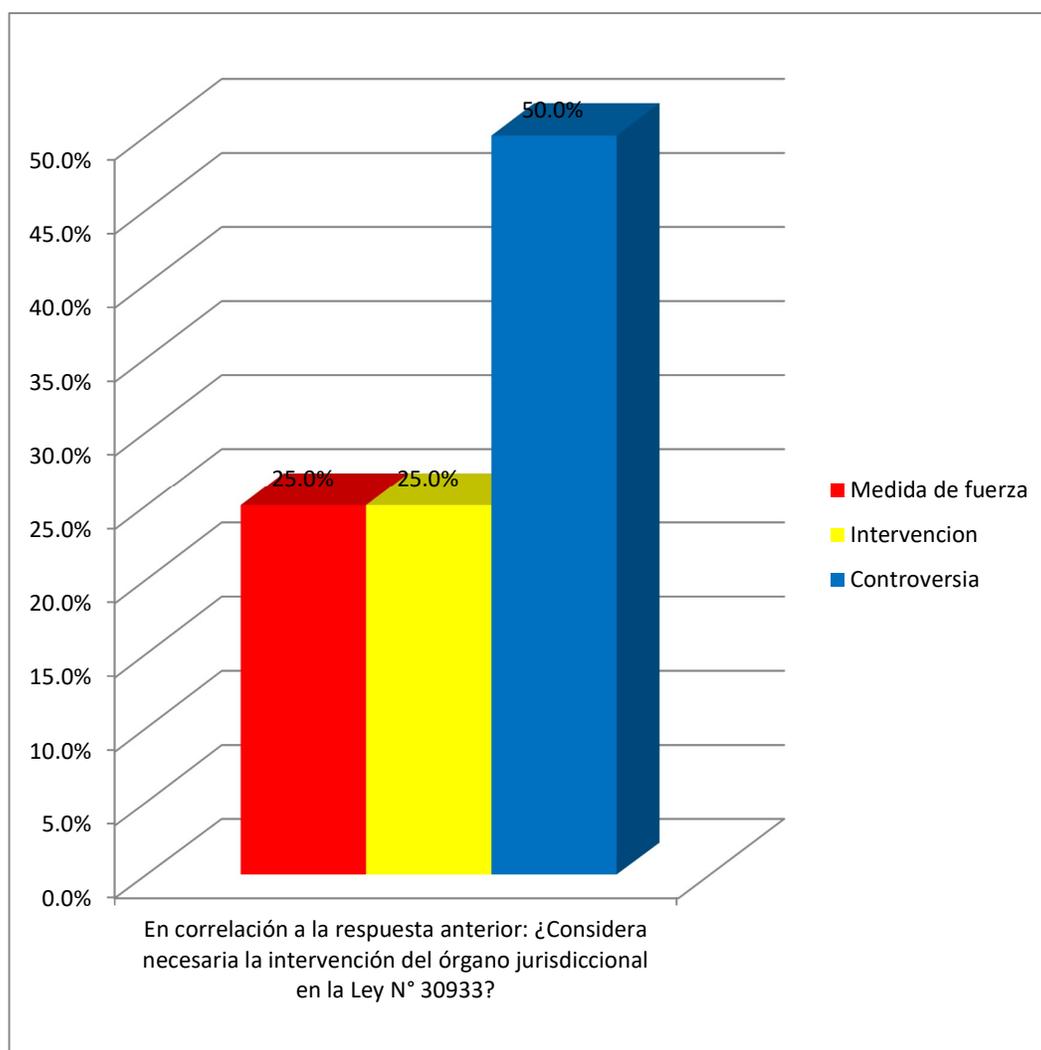
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que los plazos cortos van en sintonía con el procedimiento en general es decir que el legislador teniendo en consideración que el desalojo debe ser acelerado ya que se ha estipulado plazos cortos para lograr el objetivo de esta norma.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que está bien porque se busca la serenidad del proceso.

Tabla 20 En correlación a la respuesta anterior: ¿Considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933?

	f	%
Medida de fuerza	1	25.0
Intervención	1	25.0
Controversia	2	50.0
Total	4	100

Grafica 20 En correlación a la respuesta anterior: ¿Considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 7, en correlaciona la respuesta anterior considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933, se puede apreciar que la mayoría manifiesta que está en controversia con el 50% en cambio otros resultados manifiestan que está enfocado en la medida de fuerza.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que sí porque el notario no tiene facultades coercitivas en cambio el juez sí presenta aspectos positivos además el notario certifica hechos el juez resuelve controversias.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que sí porque es el órgano jurisdiccional siempre va a tener que intervenir.

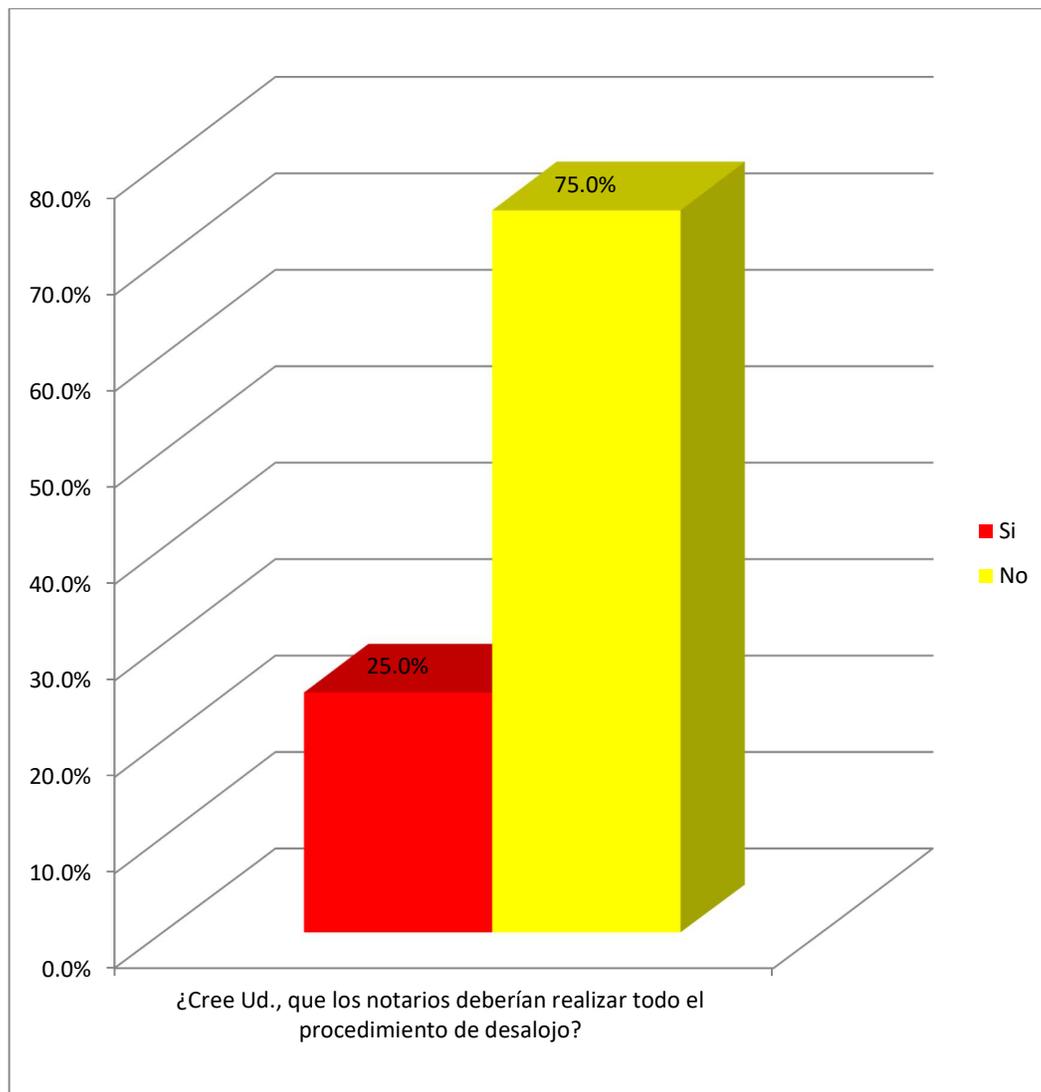
A continuación, él entrevistado N° 3, se puede apreciar que manifiesta que sí porque el notario es magistrado de La Paz y le concierne aspectos legales y doctrinales esto significa que cuando exista conflicto de intereses le está vetado al notario decidir conflicto su labor en este caso es confirmar la prueba.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que sí porque el desalojo es una medida de fuerza.

Tabla 21 ¿ Cree Ud., que los notarios deberían realizar todo el procedimiento de desalojo?

	f	%
Si	1	25.0
No	3	75.0
Total	4	100

Grafica 21 ¿ Cree Ud., que los notarios deberían realizar todo el procedimiento de desalojo?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 8, cree usted que los notarios deben realizar todo el procedimiento de desalojo la mayoría manifiesta que no con el 75% y en cambio sólo el 25% manifiesta que sí.

En el análisis Según él entrevistado N° 1, manifiesta que no ya que el notario no está habilitado para poder resolver controversias sino para verificar hechos y estaría invadiendo otra jurisdicción.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que no ya que el notario no tiene facultades jurisdiccionales.

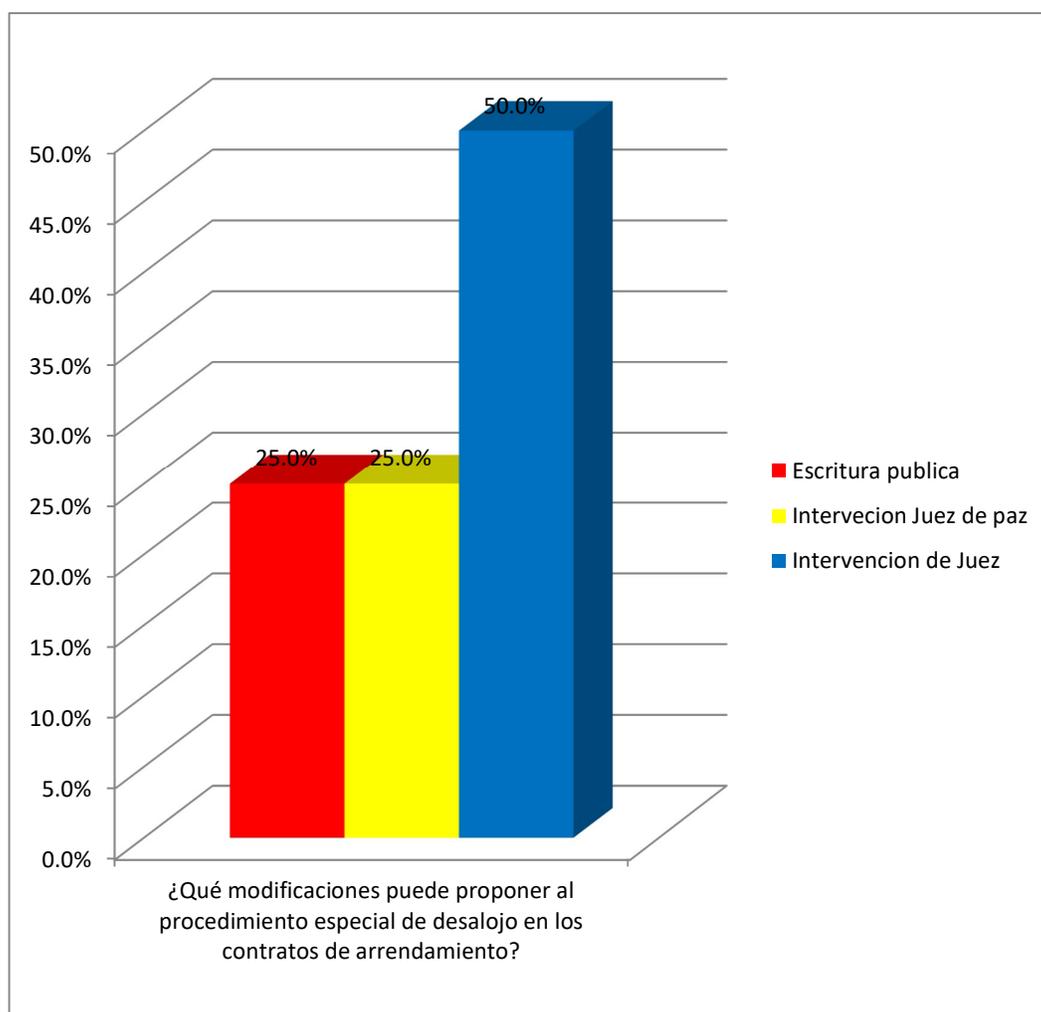
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que no porque el notario no tiene jurisdicción por lo tanto no declara derechos ni resuelve conflictos de intereses por controversia jurídica en notario comprueba hechos que lo contiene en el acta.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que sí porque es más rápido y eficaz.

Tabla 22 ¿Qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?

	f	%
Escritura publica	1	25.0
Intervención de Juez de Paz	1	25.0
Intervención de Juez	2	50.0
Total	4	100

Grafica 22 ¿Qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En análisis de la interrogante N° 9, de qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento se puede apreciar que los resultados manifiestan la intervención del juez con el 50% en cambio otros manifiestan que por medio de escritura pública así como la intervención del juez de paz con el 25%.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que ninguna porque no está de acuerdo con la ley. Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que sea por escritura pública de forma obligatoria.

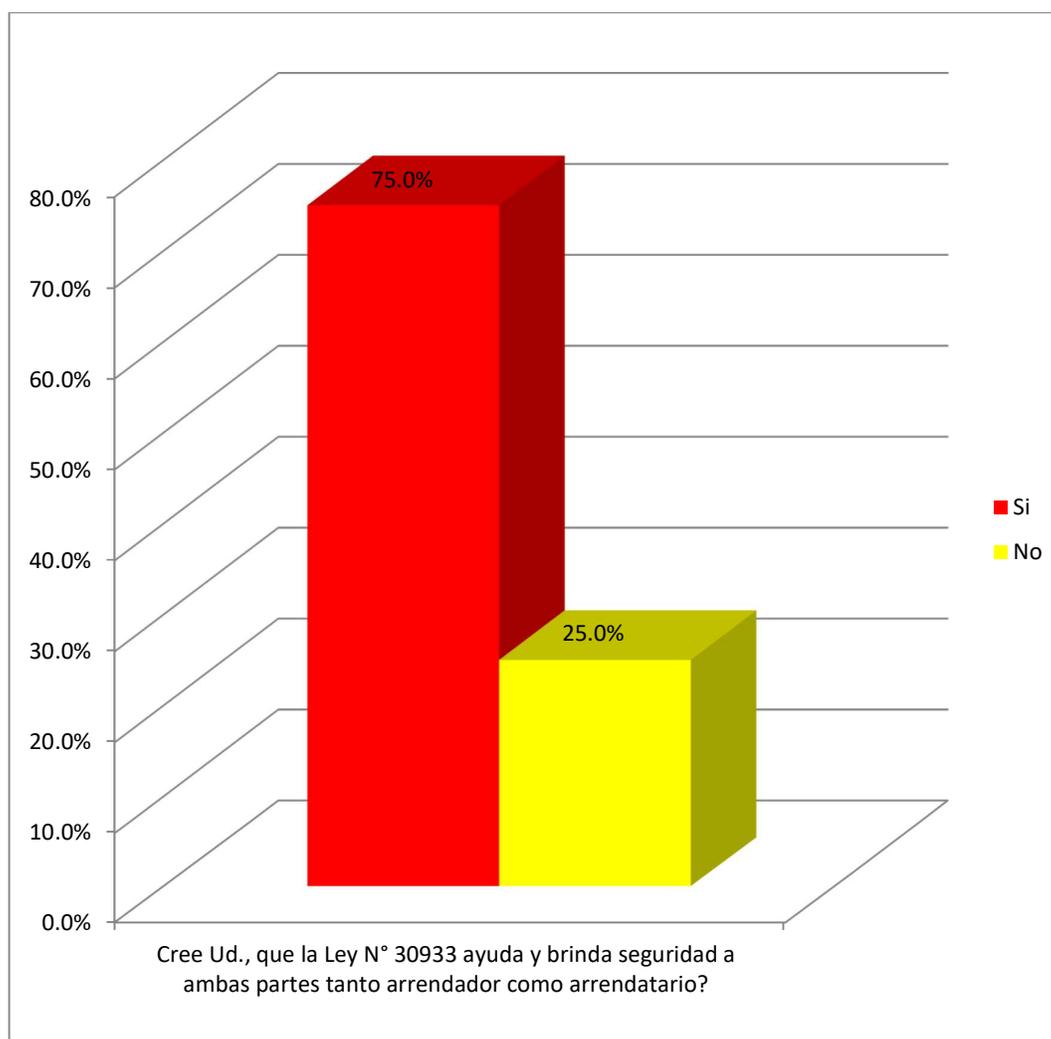
A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que si hubiese facultado el juez de paz para hacer el también el que efectúe el lanzamiento más aún si atenta con funciones jurisdiccionales o sea se impondría un régimen dual es decir notarial y ante juez de paz.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que todo sea por escritura pública.

Tabla 23 Cree Ud., que la Ley N° 30933 ayuda y brinda seguridad a ambas partes tanto arrendador como arrendatario?

	f	%
Si	3	75.0
No	1	25.0
Total	4	100

Grafica 23 Cree Ud., que la Ley N° 30933 ayuda y brinda seguridad a ambas partes tanto arrendador como arrendatario?



Fuente: Elaboración Propia

Interpretación

En el análisis de la interrogante N° 10, en la práctica de cuáles son las etapas que se En el análisis que la Ley N° 30933, ayuda brinda seguridad a ambas partes tanto como al arrendador como el arrendatario se puede apreciar que manifestaron sí con el 75% y la alternativa no solo está presente con el 25%.

Según él entrevistado N° 1, manifiesta que no ya que es una ley que no está bien estructurada y que confunde jurisdicción contestación con jurisdicción voluntaria.

Asimismo, él encuestado N° 2, manifiesta que sí porque está en el marco legal y solo busca la administración de justicia.

A continuación, él entrevistado N° 3, manifiesta que si ya que es una norma que protege ambas partes, aunque da la impresión que protege o favorece más al arrendador esto no es del todo cierto ya que el notario a determinado de manera categórica que se ha extinguido el contrato de arrendamiento.

Finalmente, él entrevistado N° 4, manifiesta que sí porque solo se verifica el no pago de la cuenta bancaria con elementos objetivos

DISCUSIÓN

A lo largo de la presente investigación, se ha podido encontrar deficiencias en la Ley N°30933 y sus consecuencias, como la exigencia de un reglamento que ayude a aclarar y poder aplicar mejor la Ley.

1. Se le debería extender las facultades al Notario Público, para que puedan hacer efectivo el lanzamiento.

A favor: El Notario esta, encargado interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, confiriéndoles autenticidad en sus relaciones contractuales plasmadas en documento, dar fe de su contenido. Pero no están facultados para juzgar; algunos juristas están de acuerdo con brindarle facultades como de coactividad y poder hacer efectivo un lanzamiento, porque indican que ayudaría a agilizar el proceso, solo es mero trámite como la revisión de la documentación, oposición y poder hacer efectivo el lanzamiento de un derecho que se le está vulnerando al arrendador como es la restitución de su bien.

En contra: Algunos juristas están en contra de darles más facultades aun Notario, porque indican que el Juez es el único que tiene facultades coercitivas.

2. La emisión de carta notarial podría desnaturalizar el procedimiento.

A favor: Sí porque según el Cuarto Pleno Casatorio Civil, establece ocupación precaria, donde el requerimiento de restitución del bien inmueble sea mediante carta notarial la cual nos estaríamos acogiendo a este pleno y asumiendo una vía distinta.

En contra: Y no porque una carta notarial es un medio de comunicación privado la cual la parte interesada solicita la restitución del bien. Y donde la parte puede utilizarla para cualquier situación existente.

3. Los plazos que contempla esta Ley son breves.

A favor: Algunos abogados opinan a favor de esta Ley N° 30933, porque acorta los tiempos en sede notarial, la cual favorecería a la pronta restitución del bien, en la primera etapa notarial como se observado ha demorado 45 días , el problema entra a tallar en sede judicial, lo cual los plazos nunca se respetan por diferentes situaciones.

En contra: Algunos opinan lo contrario, que estos no son breves, porque debería instaurarse en una sola etapa bien judicial o notarial, asimismo opinan que no favorece y que solo provocaría un desmedro económico por los costos que asume este trámite.

4. Se vulneran derechos como la apelación sin efecto suspensivo.

A favor: Profesionales del derecho refieren que todos tenemos derecho a impugnar una decisión donde se puede vulnerar nuestros derechos, y que pasaría si en segunda instancia el fallo es contrario al primero y este ha sido con efecto suspensivo, donde quedaría nuestro derecho.

En contra: Profesionales del derecho opinan al respecto que no se vulneraría porque ¿quién decide demandar desalojo?, para desgastarse en tiempo y dinero, más bien esta figura ayudaría a que el arrendatario decida no continuar con el proceso a falta de título posesorio.

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES

PRIMERA: Del total de notarías ubicadas en el cercado de Arequipa, solo se obtuvo un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, lo que nos lleva a asumir que no se utiliza la Ley analizada. Primero, por lo gastos en los que se incurre a nivel notarial, que hace un total de s/.700 soles, entre pagos desde la solicitud hasta los gastos por las notificaciones notarial, que para el caso en análisis tenía dos arrendatarios; y segundo, que no basta con el acta notarial o título ejecutivo especial para proceder al desalojo sino que luego se debe recurrir a la vía jurisdiccional a efecto que se solicite el lanzamiento del inmueble lo que también implica el pago de tasas judiciales y el pago de los honorarios de un letrado, por lo que finalmente, los gastos en los que incurre el arrendatario terminan siendo mayores, En ese sentido, ante el bajo uso de este mecanismo, los gastos notarial y la posterior judicialización del desalojo notarial hace que la ley devenga en ineficaz.

SEGUNDA: El contenido del documento notarial derivado del Procedimiento especial de Desalojo en la forma contiene la introducción, comparecientes, identificación de las partes, declaración de voluntad, transcripción de solicitud, insertos y conclusión. En el fondo, el Notario Público procede a verificar los requisitos contenidos en los artículos 4°, 5°, 6° y 7° de la Ley N° 30933 - Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, como es el caso analizado.

TERCERA:A la revisión del proyecto de Ley del desalojo con intervención del Notario Público, se tiene que la naturaleza jurídica del procedimiento especial es la celeridad y eficacia en el tiempo que tarda el arrendador en recuperar la posesión del bien. Es decir, que el desalojo notarial, resultaría más eficiente que el tramitado en vía sumarísima ante el órgano jurisdiccional. Por lo tanto, los arrendadores ya no se verían afectados en la pérdida del pago de las rentas que estén devengadas, ni asuman más costos judiciales, sin embargo, se aprecia que en sede notarial los gastos incluso pueden ser mayores.

CUARTO: Si partimos de los contratos de arrendamiento que contemplen cláusulas de allanamientos futuro, que es lo que pide como requisito en los desalojos con intervención notarial, los plazos en el órgano jurisdiccional no deberían ser más de un año salvo apelación, teniendo en cuenta que la mayoría de desalojos se tramitan en juzgados de Paz Letrados, el desalojo notarial si bien, presentada la solicitud el notario verifica los requisitos y procede a correr traslado al arrendatario pudiendo este último oponerse y de cumplir con los requisitos esto se judicializaría quedando nuevamente sujeto a nuevos plazos, pero si se realiza la oposición y esta no es procedente el notario emite el acta notarial por lo que esto no tomaría más de tres meses realizarlo aproximadamente.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Si tomamos en cuenta que la mayoría de arriendos son por temas domésticos que van desde habitaciones hasta departamentos, es necesario tomar en cuenta que las rentas no son tan cuantiosas, por lo que realizar un trámite judicial o notarial, no estaría en las posibilidades de los arrendadores poder incoarlas. Por esto último es que se realizó la investigación en el Cercado donde se verifica mayor rubro comercial, pero pese a eso, a la búsqueda de los casos en sede notarial, nos damos con la sorpresa de que no se utiliza. En ese sentido, se debería contemplar aumentar las facultades notariales o en su defecto unificar un proceso especial para desalojos ante el órgano jurisdiccional pero que no impliquen mayores gastos para los arrendadores que desde ya se estarían viendo afectados económicamente.

SEGUNDA: Si bien se estipula en la Ley N° 30933, los requisitos que deben cumplir los arrendadores solicitantes de desalojos, el notario cumple un rol meramente verificador sin poder ejecutar lo que él ha podido verificar en el procedimiento, por lo tanto, resultaría importante evaluar para que en estos casos especiales que aquejan a la sociedad, el notario pueda también ejecutar sus decisiones plasmadas en el acta.

TERCERA: La exposición de motivos no condice con lo positivizado en la ley de desalojo con intervención notarial, por lo que, se debe reformar, en el sentido que obedezca a su finalidad concreta, como es la de que haya mayor celeridad respecto a que los arrendadores recuperen los inmuebles arrendados.

CUARTA: Una demanda bien planteada ante el órgano jurisdiccional no debería tomar más de un año en resolverse atendiendo la carga procesal y otros inconvenientes del sistema judicial. Por lo que, atender estos casos a través de un proceso especial y rápido, ayudaría a reducir los plazos considerablemente, otorgando mayor confianza a los arrendadores y se disminuiría la carga procesal.

ANEXOS



ANEXO 1: ENCUESTA

Estimado (a) Abogado:

Colegiatura:

Atendiendo el desarrollo de la investigación titulada “**Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2020**”; por favor, señale el nivel de conformidad de acuerdo a los siguientes planteamientos, con respecto al diseño de la escala mostrada a continuación.

1	2	3	4	5
Totalmente en Desacuerdo	En Desacuerdo	Ni de Acuerdo , Ni en Desacuerdo	De Acuerdo	Totalmente de Acuerdo

ÍTEMS	1	2	3	4	5
¿Está de acuerdo con la competencia notarial en el procedimiento especial de desalojo para los contratos de arrendamiento?					
¿Considera suficiente los requisitos de procedibilidad en el trámite especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?					
¿Considera que el arrendador tiene acceso al cumplimiento de las formalidades que exige el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?					
Según el costo-beneficio, ¿está de acuerdo que esta Ley N° 30933 solo protege a arrendadores que cobran arriendos por encima de 1 UIT?					
¿Está de acuerdo que, la eficacia de la Ley N° 30933, solo considera la intervención del Notario Público, excluyendo la intervención judicial?					
¿Considera que con la intervención notarial se vulnera derechos del arrendatario?					
¿Estaría de acuerdo con una modificatoria al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?					
¿Está de acuerdo con el contenido del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?					
¿Está de acuerdo que el desalojo derivado del contrato de arrendamiento se ventile solo en vía civil?					
¿Está de acuerdo que el sistema de desalojo propuesto por la Ley N° 30933 se ha simplificado?					
¿Está de acuerdo que los arrendadores no acceden a este régimen por los costos que supone?					
¿Se exceden facultades notariales en el caso de que se pueda hacer efectivo el lanzamiento?					
¿Realmente se recortan los plazos para el desalojo con la intervención notarial?					



Universidad
Tecnológica
del Perú

ANEXO 02: ENTREVISTA

DIRIGIDA A NOTARIOS DEL CERCADO DE AREQUIPA

Nombre de la Notaría:
Año de apertura:
Colegiatura:

1. ¿Está de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley N° 30933? SI___ NO___
¿Por qué?

2. ¿Cuáles son los requisitos que debe acreditar el arrendador para realizar la etapa de solicitud de desalojo con intervención notarial?

3. ¿En la práctica cuáles son las etapas que se realizan en el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?

4. ¿Cuál de las etapas considera usted más importante para la calificación de la solicitud?
¿Por qué?

5. ¿Considera pertinente que los contratos estén inscritos en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); en escritura pública o bastaría con la legalización de las firmas del contrato?

6. ¿Qué opinión le merece los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para el desarrollo del desalojo con intervención notarial?

7. En correlación a la respuesta anterior: ¿Considera necesaria la intervención del órgano jurisdiccional en la Ley N° 30933?

SI ___ NO___ ¿Por Qué?

8. ¿Cree Ud., que los notarios deberían realizar todo el procedimiento de desalojo? SI___ NO___ ¿Por qué?

9. ¿Qué modificaciones puede proponer al procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?

10. ¿Cree Ud., que la Ley N° 30933 ayuda y brinda seguridad a ambas partes tanto arrendador como arrendatario? SI___ NO___ ¿Por qué?

ANEXO 3: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS



Facultad de Derecho y Ciencias Humanas

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y nombres del experto: Sonia Esther Castro Cuba Sayco
- 1.2. Grado académico del experto: .. Doctora
- 1.3. Apellidos y nombres del investigador: ALLISON LISBETH LACUT LLACSA
- 1.4. Título de la investigación: Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2020
- 1.5. Nombre del instrumento:
Entrevista
- 1.6. Autor del instrumento:
ALLISON LISBETH LACUT LLACSA

II. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO

Indicadores de evaluación del instrumento	Valoración cualitativa	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
	Valoración cuantitativa	0	0.5	1	1.5	2
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado				X	
2. Objetividad	Permite recabar datos o conductas observables					X
3. Actualidad	Corresponde al estado actual de los conocimientos					X
4. Organización	Existe una organización lógica				X	
5. Suficiencia	Evalúa las dimensiones de la variable en cantidad y calidad				X	
6. Intencionalidad	Adecuado para alcanzar los objetivos del estudio					X
7. Consistencia	Basado en el aspecto técnico científico y del tema de estudio					X
8. Coherencia	Con las variables, dimensiones e indicadores				X	
9. Metodología	Responde al método, tipo diseño y enfoque del estudio				X	
10. Conveniencia	Permite un adecuado levantamiento de la información				X	
SUB TOTAL					9	8
TOTAL						17

Criterios de evaluación	Valoración cuantitativa	Valoración cualitativa	Opinión de aplicabilidad
	17 – 20	Aprobado	Valido - Aplicar
	11-16	Observado	No valido - Subsananar
	0-10	Rechazado	No valido - Replantear

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Válido - Aplicar

**LUGAR Y
FECHA:** Arequipa, 07 de setiembre de 2021

.....
FIRMA Y POST FIRMA DEL EXPERTO
SONIA ESTHER CASTRO CUBA SAYCO

ANEXO 4: FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS



Facultad de Derecho y Ciencias Humanas

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y nombres del experto: Sonia Esther Castro Cuba Sayco
 1.2. Grado académico del experto: ..Doctora.....
 1.3. Apellidos y nombres del investigador: ALLISON LISBETH LACUT LLACSA
 1.4. Título de la investigación: Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2020
 1.5. Nombre del instrumento:
 Encuesta.....
 1.6. Autor del instrumento:
 ALLISON LISBETH LACUT LLACSA.....

II. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO

Indicadores de evaluación del instrumento	Valoración cualitativa	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
	Valoración cuantitativa	0	0.5	1	1.5	2
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado					X
2. Objetividad	Permite recabar datos o conductas observables					X
3. Actualidad	Corresponde al estado actual de los conocimientos					X
4. Organización	Existe una organización lógica					X
5. Suficiencia	Evalúa las dimensiones de la variable en cantidad y calidad				X	
6. Intencionalidad	Adecuado para alcanzar los objetivos del estudio					X
7. Consistencia	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio					X
8. Coherencia	Con las variables, dimensiones e indicadores					X
9. Metodología	Responde al método, tipo diseño y enfoque del estudio				X	
10. Conveniencia	Permite un adecuado levantamiento de la información				X	
SUB TOTAL					4.5	14
TOTAL						18,5

Criterios de evaluación	Valoración cuantitativa	Valoración cualitativa	Opinión de aplicabilidad
	17 – 20	Aprobado	Valido - Aplicar
	11-16	Observado	No valido - Subsananar
	0-10	Rechazado	No valido - Replantear

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Válido - Aplicar

LUGAR Y FECHA: Arequipa, 07 de setiembre de 2021

FIRMA Y POST FIRMA DEL EXPERTO
 SONIA ESTHER CASTRO CUBA SAYCO

ANEXO 5: CARATULA DE EXPEDIENTE

Desalojo

CALLATA

Conto: 300.00 cancela resta
 A cuenta: 150.00
 Saldo:
 Fecha:

Nombre:
 Apellidos:
 Ocupación:
 Dirección:
 Teléfono:

Nombre:
 Apellidos: **Acta 215**
 Ocupación:
 Dirección:
 Teléfono:
Exp. 328-

533

Sub_Totál: 127.12
 IG.V: 22.88
 Total: 150.00

*Carguear por Comprobante de pago****

2. EL SOLICITANTE DOMICILIA EN : URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA , PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.
3. EL SOLICITANTE, ARRENDO DICHO INMUEBLE, COMO SE APRECIA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N°1313 , CON NATURALEZA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO , DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE , ANTE NOTARIO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO , ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA. A LOS SEÑORES : HARRY CERPA GOMEZ, IDENTIFICADO CON DNI N° 29313058 Y LA SEÑORA LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO, IDENTIFICADA CON DNI NN° 29717214, AMBOS CON DOMICILIO EN PASAJE SAN ISIDRO 109, URBANIZACION LOS ALAMOS , VALLECITO , DISTRITO Y PROVINCIA DE AREQUIPA. SIENDO SU DOMICILIO CONTRACTUAL .
4. ASI MISMO SE OBSERVA LA COPIA DE LA CARTA NOTARIA , COMO SU CARGO DE RECEPCION DE LAS CARTAS NOTARIALES ENVIADAS POR EL SOLICITANTE A LOS ARRENDATARIOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO , DE FECHA : 26 DE MAYO DE 2020 , LAS CUALES FUERON NOTIFICADAS A CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS, RECIBIDAS POR CADA UNO , EL DÍA 26 DE MAYO DE 2020 Y 27 DE MAYO DE 2020 .
5. EN ESE SENTIDO Y EN BASE A LO EXPUESTO SOLICITO SE DISPONGA DAR INICIO AL TRAMITE DE DESALOJO POR VIA NOTARIAL, TENIENDO EN CUENTA LO EXPUESTO EN MIS FUNDAMENTOS DE HECHO Y LOS MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS.

ANEXO 6: ACTA NOTARIAL

FOLIO 0601

Serie B - N° 3810101

ACTA NRO. : 0415-2020/NC
KARDEX : 3397
EXPEDIENTE : 0328-2020
MATERIA : DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL
SOLICITANTE : JULIO CESAR CONDORI CATI

I.- INTRODUCCIÓN: =====
EN AREQUIPA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, ANTE MÍ, RUBEN RAÚL BOLIVAR CALLATA, NOTARIO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NRO. 40042550; RUC 10400425502 ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA, FUE PRESENTE EN MI OFICINA NOTARIAL SITO EN CALLE COLÓN NRO. 221 A-B; DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, COMPARECIENDO POR SU PROPIO INTERÉS: =====

II.- COMPARECIENTES: =====
I.- JULIO CESAR CONDORI CATI; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN: =====
DOY FE QUE EL COMPARECIENTE SE OBLIGA CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE SE CELEBRA; CONOCE Y SE EXPRESA EN IDIOMA CASTELLANO; QUE LE HE ADVERTIDO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL QUE SE FORMALIZA, DANDO CUMPLIMIENTO A LO NORMADO EN EL ARTÍCULO 27º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049; Y, QUE NO CONOCIENDO AL COMPARECIENTE HE CUMPLIDO CON IDENTIFICARLO CON SU RESPECTIVO DNI Y UTILIZANDO EL SISTEMA DE COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE HUELLAS DACTILARES QUE BRINDA RENIEC. =====

IV.- DECLARACIÓN DE VOLUNTAD: =====
LA OTORGANTE ME ENTREGÓ UNA SOLICITUD, DEBIDAMENTE FIRMADA, Y EXPRESÓ QUE RESPONDE A SU REAL VOLUNTAD, PARA QUE SU CONTENIDO PUEDA SER ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE AGREGADA A SU LEGAJO RESPECTIVO SU TENOR ES COMO SIGUE: =====

V.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA SOLICITUD: =====
SUMILLA: SOLICITO DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL =====
SEÑOR NOTARIO: =====
JULIO CESAR CONDORI CATI ; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA , CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA , PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA: A UD. ATENTAMENTE, DIGO: =====

LEGIBLE:=====

VI.- INSERTOS:=====

1.- CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LA ESCRITURA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO N°1313, OTORGADO ANTE NOTARIO PUBLICO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO, DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE:=====

2. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LA CARTA NOTARIAL CURSADA A LOS ARRENDATARIOS EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO; DONDE SE REQUIERE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE POR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO.=====

3. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA LOS CARGOS DE NOTIFICACION REALIZADA POR EL NOTARIO A LOS ARRENDATARIOS: EN EL INMUEBLE MATERIA DE DESALOJO Y EN SU DOMICILIO CONTRACTUAL. ===== DONDE SE LES INDICA EL INICIO DEL TRAMITE DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL.=====

4. CERTIFICO QUE SE ME PUSO A LA VISTA EL REPORTE DE LOS ESTADOS DE CUENTA DEL SEÑOR JULIO CESAR CONDORI CATI, DE LOS MESES DE FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO.===== DONDE SE APRECIA QUE LOS ARRENDATARIOS REALIZARON POR ULTIMA VEZ EL DEPOSITO DEL PAGO DEL ARRENDAMIENTO EL DÍA 18 DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE. SIENDO ESTE EL ÚLTIMO PAGO REALIZADO POR LOS ARRENDATARIOS HACIA EL ARRENDEDOR. =====

ASI MISMO SE PUEDE OBSERVAR QUE A APARTIR DE LA FECHA, NO SE HA REALIZADO NINGUN DEPOSITO A LA CUENTA DEL ARRENDADOR POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS, HASTA LA FECHA. NO REALIZANDOSE LOS PAGOS DEL MES DE ABRIL, MAYO Y JUNIO. (TENIENDOSE EN CUENTA QUE TODOS LOS QUINCES DE CADA VEZ, SE DEBERIA DE REALIZAR EL DEPOSITO A LA CUENTA DEL ARRENDADOR).=====

5. ASI MISMO EL DÍA LUNES A LAS 16:59 HORAS, SE RECIBIO EL PRONUNCIAMIENTO Y OPOSICION DE DESALOJO POR PARTE DEL SEÑOR HARRY CERPA GOMEZ., LA CUAL NO ES PROCEDENTE, DEBIDO A QUE NO INCURRE EN NINGUNA CASUAL DE OPOSICION SEGÚN DETERMINA EL ARTICULO 8 EN EL PUNTO 3 DE LA LEY N° 30933 .=====

VII.-CONCLUSION =====

DICHA SOLICITUD FUE PRESENTADA EN FECHA 04 DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE. HABIENDO TRANSCURRIDO MÁS DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE HABER ENVIADO LA COMUNICACIÓN A LOS ARRENDATARIOS.=====

VISTOS Y CONSIDERANDO:=====

PRIMERO:=====

SE DEJA CONSTANCIA FEHACIENTE E INDUBITABLE DE LA RESOLUCIÓN DEL MISMO POR FALTA DE PAGO, DE LOS MESES : ABRIL ,MAYO Y JUNIO (VENCIDOS A LA FECHA) POR LO QUE SE DECLARA LA PROCEDENCIA DE DESALOJO EN CONTRA DE: HARRY CERPA GOMEZ Y LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO. PARA QUE SE RESTITUYA EL BIEN INMUEBLE AL SEÑOR JULIO CESAR CONDORI CATI, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE N°4 MZ. B LOTE 24 URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA . ASI MISMO PARA QUE SE PROCEDA SEGÚN DETERMINA EL ARTICULO 8 DE LA LEY 30933.=====

FE DE CONTENIDO Y LECTURA: ENTERADOS LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO Y ALCANCES DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE EL HICE YO, EL NOTARIO, SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y DECLARAN CONOCER LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 27º Y 59º INCISO A) DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049,

Serie B - N° 3810101

ACTA NRO. : 0415-2020/NC
 KARDEX : 3397
 EXPEDIENTE : 0328-2020
 MATERIA : DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL
 SOLICITANTE : JULIO CESAR CONDORI CATI

I.- INTRODUCCIÓN:=====

EN AREQUIPA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, ANTE MÍ, RUBEN RAÚL BOLIVAR CALLATA, NOTARIO DE AREQUIPA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NRO. 40042550; RUC 10400425502 ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA, FUE PRESENTE EN MI OFICINA NOTARIAL SITO EN CALLE COLÓN NRO. 221 A-B; DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; COMPARECIENDO POR SU PROPIO INTERÉS:=====

II.- COMPARECIENTES:=====

1.- JULIO CESAR CONDORI CATI; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE; DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; POSEE EL IDIOMA CASTELLANO Y PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. =====

III.- FE DE IDENTIFICACIÓN:=====

DOY FE QUE EL COMPARECIENTE SE OBLIGA CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE SE CELEBRA; CONOCE Y SE EXPRESA EN IDIOMA CASTELLANO; QUE LE HE ADVERTIDO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL QUE SE FORMALIZA, DANDO CUMPLIMIENTO A LO NORMADO EN EL ARTÍCULO 27º DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049; Y, QUE NO CONOCIENDO AL COMPARECIENTE HE CUMPLIDO CON IDENTIFICARLO CON SU RESPECTIVO DNI Y UTILIZANDO EL SISTEMA DE COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE HUELLAS DACTILARES QUE BRINDA RENIEC.=====

IV.- DECLARACIÓN DE VOLUNTAD:=====

LA OTORGANTE ME ENTREGÓ UNA SOLICITUD, DEBIDAMENTE FIRMADA, Y EXPRESÓ QUE RESPONDE A SU REAL VOLUNTAD, PARA QUE SU CONTENIDO PUEDA SER ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA LA MISMA QUE AGREGADA A SU LEGAJO RESPECTIVO SU TENOR ES COMO SIGUE:=====

V.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA SOLICITUD:=====

SUMILLA: SOLICITO DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL=====

SEÑOR NOTARIO:=====

JULIO CESAR CONDORI CATI ; DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON D.N.I. 02414499, DE OCUPACIÓN INDEPENDIENTE, DE ESTADO CIVIL CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11027571 DEL REGISTRO PERSONAL ZONA XII –SEDE AREQUIPA, CON DOMICILIO EN URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 ; DISTRITO, DE SOCABAYA ; PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA; A UD. ATENTAMENTE. DIGO:=====

I.- PETITORIO:=====

SOLICITO SE REALICE EL DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL; EN CONTRA DE LOS SEÑORES HARRY CERPA GOMEZ Y LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO, QUE VIENEN OCUPANDO EN CALIDAD DE ARRENDATARIOS MI INMUEBLE UBICADO EN CALLE N°4 MZ. B LOTE 24 URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO , PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA , EN BASE A LOS FUNDAMENTOS QUE PASO A EXPONER.=====

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:=====

1. EL SOLICITANTE JULIO CESAR CONDORI CATI, ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE N°4 MZ. B LOTE 24 URBANIZACION LAS ORQUIDEAS, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA. EL CUAL DEBE SER RESTITUIDO A MI PERSONA.=====
2. EL SOLICITANTE DOMICILIA EN : URBANIZACION SAN MARTIN AVENIDA LA UNION 320 , DISTRITO, DE SOCABAYA , PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.=====
3. EL SOLICITANTE, ARRENDO DICHO INMUEBLE, COMO SE APRECIA EN LA ESCRITURA PÚBLICA N°1313, CON NATURALEZA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO , DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE , ANTE NOTARIO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO , ABOGADO NOTARIO DE AREQUIPA. A LOS SEÑORES : HARRY CERPA GOMEZ, IDENTIFICADO CON DNI N° 29313058 Y LA SEÑORA LEONOR YOLANDA DELGADO RIVERO, IDENTIFICADA CON DNI NN° 29717214; AMBOS CON DOMICILIO EN PASAJE SAN ISIDRO 109; URBANIZACION LOS ALAMOS , VALLECITO , DISTRITO Y PROVINCIA DE AREQUIPA. SIENDO SU DOMICILIO CONTRACTUAL.=====
4. ASI MISMO SE OBSERVA LA COPIA DE LA CARTA NOTARIA , COMO SU CARGO DE RECEPCION DE LAS CARTAS NOTARIALES ENVIADAS POR EL SOLICITANTE A LOS ARRENDATARIOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO , DE FECHA : 26 DE MAYO DE 2020 , LAS CUALES FUERON NOTIFICADAS A CADA UNO DE LOS ARRENDATARIOS, RECIBIDAS POR CADA UNO , EL DÍA 26 DE MAYO DE 2020. Y 27 DE MAYO DE 2020.=====
5. EN ESE SENTIDO Y EN BASE A LO EXPUESTO SOLICITO SE DISPONGA DAR INICIO AL TRAMITE DE DESALOJO POR VIA NOTARIAL, TENIENDO EN CUENTA LO EXPUESTO EN MIS FUNDAMENTOS DE HECHO Y LOS MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS.=====

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:=====

FUNDAMOS LA PRESENTE SOLICITUD DE DESALOJO SOLO PUEDE AMPARARSE EN LAS CAUSALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 7 DE LA LEY N° 30933 "LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL"=====

IV. MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS:=====

1. COPIA SIMPLE DEL DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD DEL SOLICITANTE =====
2. TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°1313 , CON NATURALEZA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO , DE FECHA 10 DE JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE , ANTE NOTARIO RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO =====
3. COPIA DE LA CARTA NOTARIAL Y CARGO DE RECEPCION DE DICHAS CARTAS NOTARIALES.=====

POR LO EXPUESTO:=====

PIDO A USTED SEÑOR NOTARIO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA, SE SIRVA PROTOCOLIZAR LA PRESENTE SOLICITUD DISPONIENDO SE HAGA LAS NOTIFICACIONES CORRESPONDIENTES.=====

AREQUIPA, 03 DE JUNIO DE 2020=====

ABOGADO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD: JENNY POMALAZA CASABONA, MAT. C.A.L. 32084. – SIGUE UNA FIRMA

ESTE ULTIMO MODIFICADO POR EL DEC. LEGISLATIVO N° 1232, PROCEDIÉNDOSE A LA SUSCRIPCIÓN RESPECTIVA. LA PRESENTE ACTA SE INICIA EN FOJA SERIE B-N° 3810101 Y CONCLUYE EN FOJA SERIE B-N° 3810102 VUELTA . DOY FE. =

FIRMADO EL: 19 JUN. 2020

1.- JULIO CESAR CONDORI CATI



CONCLUYENDO EL PROCESO DE FIRMAS (1) A LOS Diecinueve DÍAS DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veinte DOY FE. =



ANEXO 7: SOLICITUDES DE INFORMACION DE ACCESO A LA INFORMACION



SOLICITO: Información de número de trámites de Procedimientos especial de desalojo con intervención notarial

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA CABALLERO LAURA ,HUGO JULIO - CERCADO

ALLISON LACUT LLACSA, identificada con DNI N° 46554447, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú, con código 1122560, a usted digo:

Habiendo culminado los estudios de pregrado en la Universidad Tecnológica del Perú, estoy preparando un proyecto de tesis de investigación jurídica denominado:

Aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2019 - 2020.

Es por ello que, ruego a su despacho se sirva brindarme información de cuantos procedimientos de desalojo con intervención notarial se han tramitado en la notaría de su representada durante el periodo 2019 – 2020; y de ser el caso, cuantas de las tramitadas han sido favorables para el solicitante.

Sin otro particular, quedo de antemano muy agradecido por su tiempo y disponibilidad de la información en aras de mejorar la cultura e investigación jurídica.

Arequipa 2020 agosto 11.


ALLISON LACUT LLACSA
DNI 46554447

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACIÓN DE LA SALUD"

Arequipa, 19 de agosto del 2020.

SRA. ALLISON LACUT LLACSA

PRESENTE.-

Por medio de la presente se le comunica que en respuesta a su solicitud, ante mi despacho notarial en el Área de Asuntos No Contenciosos no se ha tramitado ningún proceso de desalojo con intervención notarial.

Atentamente,



HUGO J. CABALLERO LAURA
NOTARIO DE AREQUIPA
Colegio de Notarios de Arequipa
Mat. 036

SOLICITO: Información de número de trámites de Procedimientos especial de desalojo con intervención notarial



SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA BOLÍVAR CALLATA, RUBEN RAUL - CERCADO

ALLISON LACUT LLACSA, identificada con DNI N° 46554447, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú, con código 1122560, a usted digo:

Habiendo culminado los estudios de pregrado en la Universidad Tecnológica del Perú, estoy preparando un proyecto de tesis de investigación jurídica denominado:

Aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2019 - 2020.

Es por ello que, ruego a su despacho se sirva brindarme información de cuantos procedimientos de desalojo con intervención notarial se han tramitado en la notaría de su representada durante el periodo 2019 – 2020; y de ser el caso, cuantas de las tramitadas han sido favorables para el solicitante.

Sin otro particular, quedo de antemano muy agradecido por su tiempo y disponibilidad de la información en aras de mejorar la cultura e investigación jurídica.

Arequipa 2020 agosto 11.


ALLISON LACUT LLACSA
DNI 46554447



NOTARIA BOLIVAR
RUBEN RAUL BOLIVAR CALLATA

"AÑO DE LA UNIVERSALIZACION DE LA SALUD"

AREQUIPA 25 DE AGOSTO DEL 2020

SRA. ALLISON LACUT LLACSA

PRESENTE.-

POR MEDIO DE LA PRESENTE SE LE COMUNICA QUE EN RESPUESTA A SU SOLICITUD, ANTE MI DESPACHO NOTARIAL EN EL ÁREA DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS SE TRAMITADO EL EXPEDIENTE DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL CON EXPEDIENTE NUMERO 0328-2020, DE FECHA 19 DE JUNIO DE 2020.

ATENTAMENTE,

Calle Colon 221 A-B, Arequipa
notariabolivar@gmail.com
Telf.: 941777211



MOROTE VALENZA
— NOTARIA —

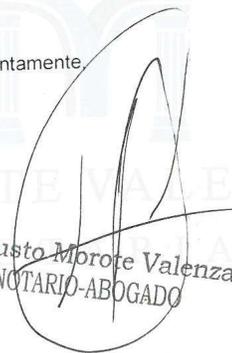
"Año de la Universalización de la Salud"

Arequipa, 18 de agosto del 2020

Yo Augusto Morote Valenza, Abogado Notario de la Provincia de Arequipa, con oficio notarial ubicado en calle Santa Marta 317-B, Distrito y Provincia de Arequipa. mediante el presente le comunico que hasta la fecha no se ha realizado desalojos notariales (LEY 30933).

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle mi mayor consideración.

Atentamente,



Augusto Morote Valenza
NOTARIO-ABOGADO



Calle Santa Marta 317-B Cercado Cel: 924200955 - Telef: 054-773298

Email: notariamorotevalenza@yahoo.es - www.notariamorote.pe - notariamorotevalenza@gmail.com

SOLICITO: Información de número de trámites de Procedimientos especial de desalojo con intervención notarial



SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA MOROTE VALENZA, AUGUSTO- CERCADO

ALLISON LACUT LLACSA, identificada con DNI N° 46554447, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú, con código 1122560, a usted digo:

Habiendo culminado los estudios de pregrado en la Universidad Tecnológica del Perú, estoy preparando un proyecto de tesis de investigación jurídica denominado:

Aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2019 - 2020.

Es por ello que, ruego a su despacho se sirva brindarme información de cuantos procedimientos de desalojo con intervención notarial se han tramitado en la notaría de su representada durante el periodo 2019 – 2020; y de ser el caso, cuantas de las tramitadas han sido favorables para el solicitante.

Sin otro particular, quedo de antemano muy agradecido por su tiempo y disponibilidad de la información en aras de mejorar la cultura e investigación jurídica.

Arequipa 2020 agosto 11.

ALLISON LACUT LLACSA
DNI 46554447



SOLICITO: Información de número de tramites de Procedimientos especial de desalojo con intervención notarial

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA HOLGADO DE CARPIO, ELSA - CERCADO

ALLISON LACUT LLACSA, identificada con DNI N° 46554447, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú, con código 1122560, a usted digo:

Habiendo culminado los estudios de pregrado en la Universidad Tecnológica del Perú, estoy preparando un proyecto de tesis de investigación jurídica denominado:

Aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2019 - 2020.

Es por ello que, ruego a su despacho se sirva brindarme información de cuantos procedimientos de desalojo con intervención notarial se han tramitado en la notaría de su representada durante el periodo 2019 – 2020; y de ser el caso, cuantas de las tramitadas han sido favorables para el solicitante.

Sin otro particular, quedo de antemano muy agradecido por su tiempo y disponibilidad de la información en aras de mejorar la cultura e investigación jurídica.

Arequipa 2020 agosto 11.


ALLISON LACUT LLACSA
DNI 46554447

31-08-2020
MDD

SOLICITO: Información de número de trámites de Procedimientos especial de desalojo con intervención notarial

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA GORKY OVIEDO - CERCADO

ALLISON LACUT LLACSA, identificada con DNI N° 46554447, egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad Tecnológica del Perú, con código 1122560, a usted digo:

Habiendo culminado los estudios de pregrado en la Universidad Tecnológica del Perú, estoy preparando un proyecto de tesis de investigación jurídica denominado:

Aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa, 2019 - 2020.

Es por ello que, ruego a su despacho se sirva brindarme información de cuantos procedimientos de desalojo con intervención notarial se han tramitado en la notaría de su representada durante el periodo 2019 – 2020; y de ser el caso, cuantas de las tramitadas han sido favorables para el solicitante.

Sin otro particular, quedo de antemano muy agradecido por su tiempo y disponibilidad de la información en aras de mejorar la cultura e investigación jurídica.

Arequipa 2020 julio 27.

ALLISON LACUT LLACSA
DNI 46554447

BIBLIOGRAFÍA

- ABANTO TORRES, Jaime David** (2014). «Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil». *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (3), pp. 61-70.
- ABARCA, A., ALPÍZAR, F., SIBAJA, G. Y ROJAS, C.** (2013). *Técnicas cualitativas de investigación*. San José, Costa Rica: UCR.
- ALONSO, A. C.** (2010). *La funcionalidad de la intervención judicial*. Argentina: Revista Foro Derecho.
- ALPA, G.** (2015). *El contrato en general: Principios y problemas*. Lima: Instituto Pacífico.
- ARANA, L. A.** (2012). *El proceso ejecutivo*. Lima: Themis.
- ARIAS-SCHREIBER PEZET, M.** (2000). *Exegesis del Código Civil peruano de 1984, tomo II, 3ª*. Lima: Gaceta Jurídica .
- AVENDAÑO V. JORGE** (1984) *La posesión ilegítima o precaria (*) Como una primicia de THEMIS*.
- AZULA CAMACHO, J.** (1994). *Manual de Derecho Procesal Civil. Tomo IV, segunda edición*. Santa Fe de Bogotá, Colombia: Temis S.A.
- BARRANTES, R.** (2014). *Investigación: Un camino al conocimiento, Un enfoque Cualitativo, cuantitativo y mixto*. San José, Costa Rica: EUNED.
- BORDA, G.** (1991). *Manual de contratos*. Buenos Aires: DMBeBookstore.
- CHREM, J. B.** (2012). *El contrato de arrendamiento*. Revista themis.
- CHREM, J. B. (S/A).** *Contratos en el derecho civil peruano*, 197-205.
- COUTURE, E. J.** (1958). *Fundamentos del Derecho Procesal*. Buenos Aires: Depalma.

Diario El Peruano. (16 de Abril de 2019). Ley n° 30933; ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Lima, Perú.

ECHECOPAR, E. (2019). *Desalojo notarial*. Lima.

FERREYRA DE LA RUA, A. & (2015:17). *Lecciones de derecho procesal*. Cordoba: Advocatus.

FREYRE, M. C. (2002). *Tratado de los Contratos Tipicos*. Lima: Fondo Editorial PUPC.

GONZALES LOLI, J. L. (2019). *El desalojo con intervención notarial I desalojo con intervención notarial regulado por la ley n° 30933 regulado por la Ley N° 30933 Lanzamiento judicial anticipado basado en título ejecutivo notarial lanzamiento judicial anticipado basado en título ejecutivo notarial /junio 2019*

GONZALES BARRÓN, Gunther (2018). *Los derechos reales y su inscripción registral. Segunda Edición*. Perú: Gaceta Jurídica S.A.

GUZMÁN, S. J. (3 de marzo de 2021). *El desalojo en el proceso sumarísimo*. Recuperado el 4 de noviembre de 2021,

<https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarisimo/>

HALCOMB, E., & HICKMAN, L. (2015). Investigación de los métodos mixtos. 29(32), 41-47.

JOSSERAND, L. (2018). *Los móviles en los actos jurídicos de derecho privado*. Granada: Comares.

LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. (2008). "Comentarios al Código Procesal Civil". *Tomo I, II y III, primera edición, gaceta jurídica, Lima, Perú, 2008.*

LEDESMA, M. (2009). *a, Comentarios al Código Procesal Civil*.

LOUZAN, NELLY DORA : SOLIMANO, y. O. (1987). *El procedimiento civil romanosu vigencia en el derecho argentino. En y. O. NELLY DORA LOUZAN: SOLIMANO*. Buenos Aires: Belgrano

MANN. (2003). Metodología de estudio/Europa.

MEJORADA, M. (3 de agosto de 2015). *Nueva ley de desalojo... ¡ahora pues! diario Gestión*.

MESSINEO, FRANCESCO: *Doctrina general del contrato, Tomo II. Traducción de R. Fontanarrosa, S. Sentis Melendo y M. Volterra, de la edición italiana de 1948, con notas de Derecho argentino de Vittorio Neppi*. Ed. Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1971

NINAMANCCO CÓRDOVA. (2014). *Notas críticas sobre la denominada Ley de Inquilinos Morosos*.

Available at: https://works.bepress.com/fort_ninamancco/16/

- OCAMPO, FRANKLIN.** (2019). *El desalojo y sus problemas. Diario Gestion 16 de Agosto 2019.*
- PALACIO.** (1994). *Derecho Procesal Civil. Tomo VII, cuarta impresion.* Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- POZO SANCHEZ, J.** (2015). *Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecucion de Desalojo.* bepress.
- POZO SÁNCHEZ, J.** (2014). *Actualidad Civil.* bepress.
- RAMÍREZ JIMÉNEZ, N.** (2013). *"un pleno casatorio que se hizo esperar".* Gaceta Civil y Procesal Civil, N°3, Setiembre , pag.43.
- REMUZGO, I. S., & CHUQUIRUNA VALDERRAMA, J. R.** (2018). *Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos - Lima.* Lima, Perú.
- RÍOS, A. V.** (2003). *Derechos reales. propiedad. copropiedad. usufructo. superficie. servidumbre.* LIMA: San Marcos.
- RODRIGUEZ, G. A.** (2016). *La indemnizacion del daño moral en el incumplimiento contractual.* Revista Juridica, 239- 267.
- SAAVEDRA, H. J.** (2019). *La competencia notarial en asuntos no contenciosos – aspectos registrales.* lima.
- SANTOS, D. L.** (2002). *Derecho Procesal Civil-Ejecucion Forzada y Procesos Especiales.* Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramon Araces S.A.
- SANTOS ALISTE, TOMÁS-JAVIER,** *La motivación de las resoluciones judiciales, Madrid,* Marcial Pons, 2011, pp. 100, 101 y 106.
- TORRES ALTEZ, D.** (Febrero de 2014). *Proceso Unico de Ejecucion y Mecanismos de Ejecucion de Defensa. Lima, Perú: Gaceta Juridica S.A.*
- URETA ESCOBEDO.** (2020). *Eficacia del decreto legislativo N°1177, Universidad Católica De Santa Maria.*
- VALDÉZ, J. A.** (1984). *Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad.* Lima: PUCP.
- VASQUEZ, M.** (2018). *Desalojo notarial express» es una nueva forma de desalojo.* Lima.