



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“INCIDENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS
DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL
EN EL PERÚ.”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Cesar Augusto Wenceslao Figueroa Correa

Asesor:

Dra. Cindy Salvador Marquez

Cajamarca - Perú

2022

“Incidencias legales y administrativas
del Desalojo con Intervención Notarial
en el Perú”

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis Padres, que son mi motivo para seguir adelante, quienes siempre me impulsaron a seguir adelante ante toda adversidad.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a Dios por darme la vida y salud, también a mis Padres los cuales son mi principal motivación de vida.

Por último agradezco a la Universidad Privada del Norte y a toda su plana docente por haberme permitido forjar una carrera profesional con buenos valores y siempre al servicio de la sociedad.

Tabla de contenido

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE DE TABLAS	5
ÍNDICE DE FIGURAS	6
RESUMEN.....	7
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA	51
CAPÍTULO III. RESULTADOS	57
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	86
Referencias.....	90
ANEXOS	93

Índice de Tablas

Tabla N° 01	18
Tabla N° 02	46
Tabla N°03	58
Tabla N°04	58
Tabla N°05	61
Tabla N°06	65
Tabla N°07	68
Tabla N°08	70
Tabla N°09	74
Tabla N°10	77
Tabla N°11	80
Tabla N°12	82

Índice de Figuras

Figura N° 01.....	88
-------------------	----

RESUMEN

En nuestro país, ocurre que muchas personas, debido a la escasez de inmuebles realizan contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, para que estos puedan ser destinados a lo que el arrendatario desee, pero se da en muchos casos, que se genera un malestar en el arrendador (propietario), cuando desea recuperar el bien, por inejecución de las obligaciones (pagos), por parte del arrendatario, o se incumple alguna de las cláusulas del contrato; teniendo que realizar un Proceso Judicial ante la autoridad competente para desalojar al arrendatario, lo que se agrava, por cuanto en nuestra realidad, que la vía Judicial tiene el problema de la carga procesal y debido a esto, en esta vía, es demasiado largo obtener el ansiado desalojo (duración), pero en la actualidad, se ha promulgado un novedoso procedimiento para desalojar al arrendatario moroso, por medio de la intervención Notarial; en tal sentido, la pregunta de la investigación sería ¿Cuáles son las incidencias legales y administrativas del desalojo con intervención Notarial?. El objetivo es: Identificar cuáles son las incidencias legales y administrativas del desalojo con intervención Notarial, y el objetivo específico es ver si las incidencias legales y administrativas de este novedoso procedimiento es muy positivo debido a la rapidez con la que se obtiene el título ejecutivo para desalojar. El enfoque de esta investigación es cualitativo.

Palabras clave: (Arrendador, Arrendatario, desalojo, Inejecución de obligaciones, Intervención Notarial, Proceso Judicial).

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática.

A nivel mundial y nacional, el creciente incremento demográfico, acarrea la necesidad de más espacios para dedicarlos a vivienda; lo que trae como consecuencia, que cada vez más, se reduzca dichos espacios, llegando a la necesidad del hombre, sobre todo en las grandes urbes, a edificar horizontalmente; pero resulta insuficiente, ya que muchas familias, no cuentan con vivienda propia, así como también, no todos tienen el recurso suficiente para adquirir un espacio determinado, para dedicarlos a vivienda, negocio, lugar de trabajo, etc.; lo que lleva a que, cada vez más se utilice el contrato de arrendamiento de inmuebles.

Esta realidad se repite cada vez más en nuestro país, por cuanto, muchas personas para poder acceder a una vivienda deben realizar un arrendamiento de bien inmueble y este tiene que ser mediante un contrato, que en la realidad actual, dichos contratos se formalizan entre personas (privados) o ante Notario Público, en donde ambas partes pactan las condiciones del contrato y, finalmente firman en señal de aceptación y, llegado el cumplimiento de los mismos; tenemos que en muchos casos, se genera un malestar en el arrendador, cuando se inejecutan las obligaciones (Pago de la merced conductiva), por parte del arrendatario, o se incumple alguna de las cláusulas del contrato; teniendo que seguir un proceso judicial tedioso, para desalojar al arrendatario (que es lo que le favorece al Arrendador), también tenemos que esta vía es demasiado larga, en relación al tiempo en que se obtenga la sentencia definitiva (duración) debido a la carga procesal que refiere el Poder Judicial, y no como lo estipulaba la regulación que se promulgó para solucionar este problema, hablamos de la Ley N° 30201, denominada Ley contra inquilinos morosos, de fecha 28 de abril del 2014, la cual no ha tenido la efectividad deseada por el legislador, motivo por el cual, el ejecutivo en el año 2015, decidió promulgar el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda; como medida de una nueva regulación que solucione el problema entre Arrendatario y Arrendador, es en este D.Leg., en donde se habla de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

manera expresa sobre la Intervención del Notario, pero este solo para ciertos supuestos de los formularios (contratos), el cual fue promulgado en fecha 17 de Julio del 2015.

Es así que, el Poder Ejecutivo, ha promulgado un novedoso procedimiento para desalojar al arrendatario moroso, por medio de la intervención Notarial, denominada Ley N° 30933, ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, promulgada el 24-MAR-2019; mediante la cual se propone un proceso de muy corta duración, para obtener el ansiado desalojo por parte del Arrendatario, tenemos que al ser un tema controversial, muchos juristas reconocidos han criticado su promulgación, pues lo consideran innecesario, razón por la cual, en la presente investigación veremos cuál es la incidencia del desalojo con intervención notarial.

Es así que, para el Dr. Jorge Avendaño Arana: “Las cosas están cambiando con la Ley del Desalojo Notarial. Se trata de un buen esfuerzo para invertir el péndulo y proteger más al propietario y que de ahora en adelante “primero se desaloja y luego se discute”. Y todo esto, fuera de un proceso judicial de larguísima duración. Por supuesto que se pueden hacer muchas críticas a la norma, como la participación de los notarios o la exigencia de la escritura pública, lo cual encarece innecesariamente la contratación, pero la norma es buena y va en la dirección correcta. (Arana, 2019)

Para Fort Ninamancco Córdova, “La ley que regula el procedimiento especial de Desalojo con Intervención Notarial”, presenta inconsistencias que podrían ser aprovechadas por el inquilino moroso, tales como: “¿Qué sucede si el inquilino se opone, incluso sin tener la razón?, podría alegar que el contrato venció, pero que ambas partes hicieron un acuerdo verbal para extenderlo o que le pagó en efectivo al propietario del inmueble: entonces este trámite dejaría de ser no contencioso. Al ser un proceso contencioso tiene que ser resuelto por un Juez y no por un Notario”. (Córdova, 2019).

1.2. Marco Teorico.

1.2.1. Antecedentes Internacionales

En el ámbito internacional, se tiene el estudio de Leguizamón (2014), "El desalojo en el contrato de arrendamiento: Un informe relativo entre Colombia y Estados Unidos", que realizó su trabajo para obtener el Título de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia. La conclusión de este trabajo fue que la acción de desalojo en el contrato de arrendamiento dentro del sistema judicial norteamericano (Estado de la Florida), es más garantista de los derechos de disposición que en Colombia, siendo en Norte América este derecho de propiedad absoluto, de tal manera que el tenedor a cualquier título, no puede ostentar este privilegio, es decir, el uso y goce del inmueble, sin la contraprestación convenida en el contrato.

Parejo (2016), en su trabajo investigación: “Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2015 de 26 de noviembre 2016”. (Tesis para optar el grado de Doctor en la Universidad de Sevilla). Sevilla-España, Objetivo General: Describa la mejora intacta del alquiler en el proceso de desalojo y su solución perfecta. El marco del método radica en el uso de métodos cuantitativos, tipos básicos, métodos deductivos y patrones no experimentales. La conclusión fue que, entre los estándares utilizados en los 5 tipos diferentes de datos que mantiene nuestra gente, la conclusión es que se necesitan urgentemente muchas reformas y mejoras para facilitar que los propietarios pasen por desalojos más grandes para proteger la propiedad segura. Para proteger mejor su rentabilidad y aumentar su valor. (Ruiz, 2021)

1.2.2. Antecedentes Nacionales

(Tarrillo, 2019) En su tesis titulada “ LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD O POSESION A NIVEL JUDICIAL” , presentada en la Universidad Privada de Ica, para optar título profesional de abogado, cuyo resumen es la siguiente:

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

El derecho, busca con ahínco, de buscar vía la justicia, el equilibrio de las relaciones que surgen en cuanto a la manera de la distribución de la riqueza, entre quienes conforman, en este caso, la sociedad peruana, riquezas que son obtenidos de manera legal, producto del esfuerzo de cada riquezas que se van produciendo de manera legal, producto del esfuerzo de cada persona natural o jurídica, En tal sentido, es necesario señalar que una de las relaciones que generan riqueza, es el concepto de propiedad, que se conoce también como posesión, aunque este término, que debería ser considerado como sinónimo de riqueza, se le discute dicho reconocimiento, que incluso ha generado enfrentamientos en el ámbito judicial, para ser reconocido como tal. Este cuestionamiento, nos lleva a establecer la trascendencia de dichos términos, En tal sentido, mientras que el concepto de Posesión, desde tiempo atrás, se fue configurando, de manera impositiva, como propiedad, a diferencia del concepto de propiedad, que era considerado como sinónimo de un derecho real, transmitido de manera continua, por tanto hemos demostrado que dichos conceptos serian, por decirlo de manera figurativa como conceptos de una misma moneda. Esta interpretación de los conceptos de propiedad u posesión tienen el mismo significado o trascendencia, se ha dado desde hace muchos años, en el inicio de esta disyuntiva, no se consideraban a la posesión como sinónimo de propiedad, muy por lo contrario, no tenía como demostrar que la persona era dueño o propietario de la tierra donde vivía del tiempo, no tenía las evidencias de ello, por tanto se le hacía difícil demostrarlo, a diferencia que el dueño de la propiedad demostraba que era suyo, con documentos que demostraban el derecho real de la propiedad. Con el transcurrir del tiempo se han ido perfeccionando dichos términos, entre propiedad y

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

posesión, no basta demostrar que tiene documentos que determinan derechos reales, ahora con el devenir de las normas legales que han ido delimitando y requisitos para demostrar la propiedad, han ido evolucionando, y no basta con demostrar ser propietario sino además debe demostrar la posesión real y evidente, vale decir que la posesión va a determinar la propiedad. En tal sentido las normas y principios se han ido construyendo, en función a los derechos reales, alrededor del concepto de propiedad o de posesión. En resumen, el poseedor, se ha convertido en un cuasi-propietario. En el presente trabajo de investigación vamos a tratar de demostrar que no basta ser propietario sino debe demostrarlo, en tal sentido que el hecho de poseer un terreno, aun sin derechos reales, demostrando que tiene la posesión, en el tiempo, puede convertirse de poseedor en propietario (En <http://repositorio.upica.edu.pe/handle/123456789/461> pg. 4).

(Mejorada, 2013) En su artículo titulada “ LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO” , en la universidad Pontificia Católica de Perú, señala:

La posesión como derecho, es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor

fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias. (<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>, Pg.1).

El ordenamiento civil peruano, a lo largo de su historia, ha desarrollado tan solo tres códigos adjetivos en materia civil, incluido el actual Código Procesal Civil de 1993.

El texto inaugural de esta colección fue denominado Código de Enjuiciamientos en Materia Civil (1852), que contenía tres libros vinculados a la jurisdicción, primeras instancias en juicios civiles, últimas instancias y recursos extraordinarios. Tiempo después, y como es común a esta ciencia, una vez aplicada la norma a la realidad evolutiva, surgieron distintas falencias que motivaron la redacción de un segundo texto normativo en 1912, el denominado Código de Procedimientos Civiles. Este Código, optimizando a su predecesor, atendió diversos vacíos que habían quedado sin respuesta, en atención, claro, a las nuevas exigencias de la sociedad. Con estos antecedentes, arriba el actual Código Procesal Civil de 1993 (en adelante CPC), obedeciendo, así como sus antecesores, a la dinamicidad y evolución del derecho. El proceso de desalojo, como lo conocemos en la actualidad, lamentablemente no ha tenido un desarrollo amplio y, sobre todo, concreto en los textos adjetivos antes mencionados. Si bien la norma actual (Código Procesal Civil de 1993) desarrolla el proceso de desalojo en los artículos 585° y siguientes, no es menos cierto que, con posterioridad a ello, se han publicado diversas leyes y decretos legislativos especiales que versan sobre desalojo, motivados principalmente por la búsqueda de una vía más eficiente, confirmándonos así que la redacción normativa desarrollada por el legislador primigenio, finalmente, no pudo hacer frente a la realidad (Sánchez, LP Pasión por el Derecho, 2021).

1.2.3 Evolucion del desalojo atraves del tiempo

Para lo cual creo, conveniente desarrollar de manera resumida, los tipos de desalojo que se han ido dando en nuestra historia atravez del tiempo:

- Codigo de Enjuiciamientos Civiles (1852):

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

Sobre esta base, comenzaremos por referirnos brevemente al primigenio Código de Enjuiciamientos Civiles. Debemos mencionar que, a pesar de ser la norma naciente en el derecho procesal peruano, omite remitirse al desalojo como un proceso civil, y ni siquiera recoge una figura análoga que cumpla con el fin que se persigue; como resultado deja un gran vacío en este tipo de causas. Sin perjuicio de ello, existió una breve alusión en el texto sustantivo de la época, el Código Civil de 1852, mediante el cual se estableció como uno de los efectos del dominio o propiedad lo siguiente: «[...] El de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa»

De estas líneas, se puede inferir que, si uno era propietario de un bien —o, como dicho Código lo denomina, «se encontraba en dominio del bien»—, entonces recaía en él, la potestad de excluir a otros de la posesión, en el entendido de que estos otros ostentarían una calidad de poseedores ilegítimos, por lo cual el propietario tendría la facultad de apartarlos o, coloquialmente, echarlos, con el propósito, claro, de recuperar su posesión. Esta breve mención plasmada en el Código sustantivo de 1852 es la única referencia que, a nuestro parecer, se logró estipular con respecto al desalojo. Sin embargo, aunque se haya consignado como un efecto de la propiedad y una facultad exclusiva del propietario, lo cierto es que no tuvo tratamiento procesal en la norma adjetiva de la época, el Código de Enjuiciamientos en Materia Civil. (Lp Pasión por el Derecho, 2021)

- Código de Procedimientos Civiles de 1912

En esta secuencia histórica, e ingresando ya a una segunda etapa, arriba el Código de Procedimientos Civiles de 1912, que, en efecto, acoge por primera vez al proceso de desalojo bajo el nombre de «juicio de desahucio».

Así, a partir de 1912, se instaura en el ordenamiento procesal civil peruano una acción que permitía recuperar un bien mueble o inmueble de quien se encontraba ejerciendo su uso sin derecho o facultad alguna. Por lo tanto, se puede advertir hasta el momento, que no existió gran diferencia entre la noción que el juicio de desahucio desplegaba y la noción del proceso de desalojo actual.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

Dentro de este marco, se debe mencionar los supuestos que hacían procedente el desahucio en aquella época, iniciando por el arrendamiento. Qué duda cabe, el supuesto más recurrente.

El desahucio en el arrendamiento se postulaba en dos escenarios: a) cuando el arrendamiento rescindía y b) cuando se daba término al arrendamiento (la rescisión significaba la extinción del arrendamiento mientras este se encontraba vigente, dígase incumplimiento de la renta, abuso de la cosa, incumplimiento de obligaciones propias de las partes, entre otras; mientras que el término hacía referencia a la culminación propiamente dicha, dígase vencimiento del contrato o acuerdo, muerte del arrendatario, enajenación del bien, entre otras).

Con ello podemos denotar la gran semejanza que guarda el fenecido desahucio y el tratamiento del desalojo actual, en relación con los supuestos de arrendamiento. Sin embargo, esa no fue la única causal que albergó el Código de Procedimientos Civiles, pues el legislador de 1912 incluyó en su redacción, además, la procedencia de desahucio en aquellos supuestos en los que se procure la recuperación de bienes sujetos a enfiteusis, usufructo, uso o habitación. (Sánchez, LP Pasión por el Derecho., 2021)

- Código Civil y Código de Procedimiento Civil 1993

En nuestro actual código civil el procedimiento de desalojo se encuentra regulado específicamente entre los artículos 585° a 596° del Código Procesal Civil, en su Título III, Procesos Sumarísimos, Sección Quinta; sin embargo, existen disposiciones generales que sirven de base y se deben tener en cuenta para realizar un proceso célere y eficaz.

El desalojo tuvo cabida en el actual código adjetivo (Código Procesal Civil de 1993) bajo el amparo del proceso sumarísimo, tenemos que la Dra. Marianella Ledesma Narvaez advierte lo siguiente sobre el desalojo: “Por la simplicidad de la pretensión, la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como señala el artículo 596° del CPC.” (Narvaez, 2021)

El desalojo como institución procesal y, sobre todo, abriendo camino al abanico de procesos que con él se instituyeron, procederemos a comentar, desde un punto de vista general, el entorno y las circunstancias que propiciaron este recorrido.

Desde su tipificación en el CPC de 1993, el desalojo ya presentaba diferentes falencias por ser el único proceso destinado a resolver toda cuestión litigiosa que sobre su materia tratase. La ineficiencia, el exceso de plazos que los juzgados tomaban, los obstáculos de defensa que el demandado maliciosamente planteaba, entre otras cuestiones, convirtieron a la vía sumarísima del desalojo en un camino de trabas e impedimentos procesales que, en definitiva, hacían insostenible aquella tutela jurisdiccional efectiva, núcleo de esta dinámica en justicia.

Dicho ello, es innegable que los cuatro procesos de desalojo vigentes hayan surgido de clamores incesantes como resultado de las graves deficiencias que hasta el momento se presentan. Sin embargo, dentro de esas causas, fue una la que tomó especial consideración, debido al agravio que representaba y representa para el justiciable accionante. Con estas afirmaciones nos referimos al arrendamiento y sus dos causas de desalojo, vencimiento de contrato y falta de pago.

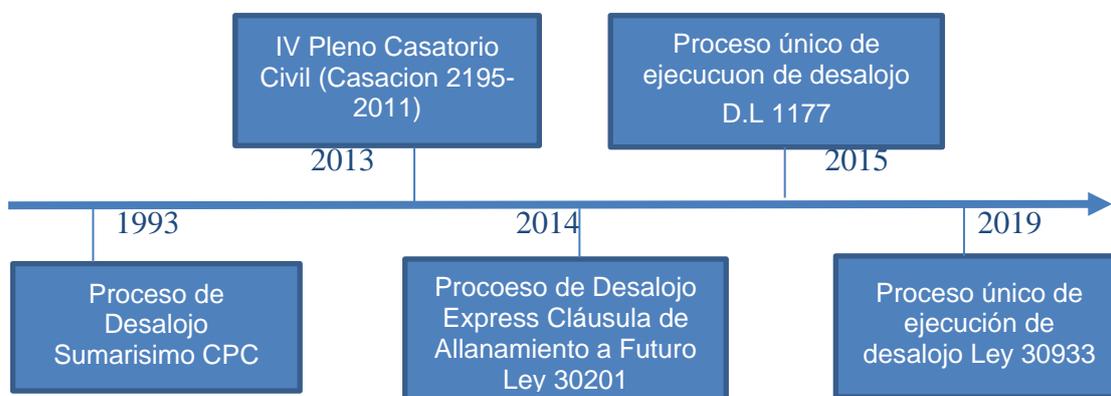
Siempre he tenido claro que es el arrendador el más débil del binomio en el marco de un arrendamiento. Así, es él quien ofrece el bien de su propiedad o de su cargo, es él quien permite la posesión al arrendatario y es él quien finalmente se ve gravemente lesionado al no cobrar la renta pactada o, en su defecto, al no verse restituido con el bien puesto en arrendamiento; y como última alternativa le queda un tedioso proceso de desalojo a fin de ver amparado su derecho. Por su parte, el arrendatario, aprovechando dichas cuestiones normativas a su favor, se aferra al bien en cuestión, sin derecho alguno, valiéndose de este mientras se decide judicialmente su destino. En consecuencia, vemos que la balanza de la desigualdad se inclina por mucho al lado del arrendador, pues el agravio no es solo en el sentido de llevar un proceso, ni los gastos que genera, sino que,

durante todo ese tiempo, el arrendador se ve impedido de celebrar un nuevo arrendamiento que le procure un ingreso económico tan necesario como legítimo. (Sánchez, Lp Derecho , 2021).

Ahora vamos a ver los tipos de proceso de desalojo que se dan en nuestra normativa vigente

Tabla N° 1

Los cuatro Procesos de Desajo en el Perú



1.2.3. Bases Teóricas

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario (Narváez, 2008, pág. 961)

En otras palabras, la pretensión en un proceso de desalojo consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien. Los procesos de desalojo aplicables al caso, siguiendo a Limo Sánchez, son:

- Desalojo por vencimiento de contrato.
- Desalojo por falta de pago.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

- Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
- Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177.
- Desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil).

Por la simplicidad de la pretensión, la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como señala el artículo 596° del CPC. (Narváez, Ledesma , 2008, pág. 961)

Entonces, parece claro que el “proceso de desalojo” se puede utilizar para recuperar maquinaria y un establecimiento industrial, siendo este último un inmueble distinto a un predio. Piénsese en el caso en el que las instalaciones de una fábrica de zapatos en Trujillo están bajo el control de un ocupante precario. Este puede ser desalojado mediante el proceso en cuestión. Piénsese también en el caso de una nave o una bolichera, indebidamente poseída por un usurpador. Este bien también puede ser recuperado mediante un proceso de desalojo. No se piense, pues, que estamos ante un mecanismo que solo protege a titulares de derechos sobre predios. (Ninamancco, 2016, págs. 546-547)

Su procedimiento esta regulado en el tipo de proceso Sumarisimo, a la vez que el procedimiento en este tipo de proceso de Desalojo, está desarrollado en el Artículo 585° al 596° del Código Procesal Civil, el cual nos dice de manera textual:

Artículo 585°.- Procedimiento (CPC)

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85° de este Código.

Es decir, quien solicita el desalojo por cualquiera de las siguientes causales: por vencimiento de contrato; derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro; de conformidad con lo regulado por el Decreto Legislativo 1177 o por ocupación precaria. Y además acumula como pretensión la causal de falta de pago, obtendrá no solo la restitución de la posesión del bien materia de controversia sino además el pago de los arriendos debidos. (Juzman, 2021)

1.2.3.1.1. Tipo Objetivo

Tenemos que para este tipo de proceso, los sujetos procesales, se señalan en el Artículo 586° del Código Procesal Civil.

Artículo 586°.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

a) Sujeto Activo

Los legitimados activos son en primer lugar el propietario, es decir, quien puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; en segundo lugar, el arrendador, o sea quien concede el uso de su bien a un tercero denominado arrendatario en un contrato de alquiler a cambio de una renta convenida; en tercer lugar el administrador judicial, o sea sobre quien recae una serie de derechos y obligaciones respecto de los bienes del declarado ausente, entre ellos la posesión y en cuarto lugar se hace mención a una lista abierta (Guzmán, LP Pasión por el Derecho, 2021).

b) Sujeto Pasivo

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

El sujeto pasivo en el proceso de desalojo puede ser el arrendatario, en el proceso iniciado por el propietario arrendador; el sub arrendatario en el que inicie el arrendatario, el precario (supuesto que analizaremos más adelante con mayor detalle), o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (Pareja)

El arrendatario, sub-arrendatario, el precario (quien ocupa sin un título legítimo, por ejemplo, el que ocupa sin tener un contrato de arrendamiento) o, cualquier otra persona a quien le es exigible la pretensión (salvo lo dispuesto en el Artículo 598°). (Raices, 2018)

c) Tercero Sujeto

Se habla de un tercer sujeto que se puede incorporar al proceso, estamos hablando del precario, o sea quien posee sin título o lo tiene fenecido y en cuarto lugar, se hace mención a una lista abierta, y tenemos que el Código también se encarga de regular estos casos mediante el Art. 587° del Código Procesal Civil, el cual de manera textual dice:

Artículo 587°.- Tercero con título o sin él

“Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso.

Si al momento de la notificación del admisorio se advierte la presencia de tercero, quien lo notifique lo instruirá del proceso iniciado, su derecho a participar en él y el efecto que va a producirle la sentencia.

El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única.

Si durante la audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el Juez aplicará lo dispuesto por el Artículo 107” (CIVIL, 1993).

La norma se refiere a aquellos casos en los que el arrendatario subarrienda el bien, que estaba poseyendo, sin autorización escrita del arrendador o a aquellos

casos en los que un tercero ajeno a la relación jurídica del arrendamiento se encuentra poseyendo el bien. En esa línea, el demandante (arrendador) deberá denunciar o bien al arrendatario de su arrendatario o al tercero ajeno al arrendamiento quien una vez notificado constituirá parte en el proceso. (Guzmán, LP Pasión por el Derecho, 2021)

Artículo 590.- Desalojo accesorio

Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 87 (CIVIL, 1993).

La regla en cuestión es fácil de entender, pero no respetarla puede ocasionar graves problemas al demandante en el marco de un proceso más de conocimiento o abreviado. La pretensión de restitución propia del desalojo puede acumularse en procesos de mayor amplitud que el sumarísimo, siempre que tal pretensión haya sido debidamente acumulada. (Ninamancco, 2016, pág. 566)

1.2.3.1.2. Regulacion del Desalojo en el IV Pleno Casatorio Civil

En la ciudad de Lima, Perú, a los trece días del mes de agosto de dos mil doce, los señores jueces supremos, reunidos en sesión de Pleno Casatorio, por mayoría, han expedido la siguiente sentencia, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil. Vista que fue la causa en audiencia pública del Pleno Casatorio de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil once (Civil, 2012). Tenemos que se reunieron para acordar siete puntos vinculantes sobre el Desalojo por Ocupacion precaria los cuales desarrollaremos como bases del desalojo:

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

La primera regla señala lo siguiente: “Una persona tendrá la condición de precaria, cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo” (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013).

1. En esta primera regla se define al precario. Se manifiesta que un poseedor precario será aquel que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello. En términos generales, esta definición va acorde con la prevista en el Código Civil. Sin embargo, consideramos que el hecho de pagar o no la renta no es una característica esencial del concepto de precario. Y es que no siempre se cumplirá el supuesto de falta de pago de renta. Puede existir pago y precariedad al mismo tiempo. (Risco, 2016)

2. La Corte Suprema estableció como segunda regla la siguiente:

“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

Esta regla es muy importante y marca el espectro de protección del proceso de desalojo. Acá no está en juego la propiedad, sino lo que está en discusión es quién tiene mejor derecho a poseer. Se analizará entonces el título que habilita a la posesión en cada una de las posiciones encontradas (demandante y demandado) y en función de ello se resolverá la controversia. Por la razón anterior es que el proceso de desalojo está al alcance del arrendatario, usufructuario o de cualquier poseedor inmediato del bien (artículo 905° del Código Civil). No debe asociarse exclusivamente con el derecho de propiedad. (Risco, 2016)

3. La tercera regla establecida por el Cuarto Pleno Casatorio es la siguiente: “Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil en el sentido de que

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de que es propietario o no” (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

El Cuarto Pleno Casatorio zanja esta defensa exageradamente formal y establece que la restitución a la que se refiere el artículo 585 del Código Procesal Civil debe entenderse, para efectos del proceso de desalojo, como un pedido genérico de entrega de la posesión que le corresponde, como es natural, al titular del derecho a poseer. Nótese que no es necesario que exista un vínculo previo entre el demandante y el demandado para que nazca este deber de restitución, el cual no tiene un origen convencional, sino que es esencialmente legal. (Risco, 2016)

4. La cuarta regla es la que sigue:

“Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

La cuarta regla del precedente permite identificar con claridad quiénes son los sujetos que cuentan con legitimidad en el proceso de desalojo. Nuevamente se identifica las dos posiciones que deben ser evaluadas por los jueces: el demandante, quien debe probar tener un título que le permita poseer el bien que no ocupa (todo aquel que ostente un derecho a la restitución del predio - derecho a la posesión); y el demandado, quien debe acreditar que su posesión actual está amparada en un título vigente (debe

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

acreditar que no hay ausencia de título o que su título no ha fenecido). (Risco, 2016)

5. La quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes de precariedad, estos son los siguientes:

a. ando el ocupante es parte de un contrato que ha quedado resuelto extrajudicialmente (artículos 1429 y 1430 del Código Civil), siempre que para la resolución se haya cumplido con el procedimiento formal previsto en la ley y en el mismo contrato. En este caso, el título fenece (pierde eficacia conforme al artículo 1371 del Código Civil(9)) y, por ende, el ocupante tiene la condición de precario. Puede ser el caso, por ejemplo, de la resolución de un contrato de compraventa a plazos. Ante el incumplimiento del contrato y posterior resolución, el comprador ocupante se convierte en precario para efectos de la ley. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

Adviértase que en estos casos el juez no debe pronunciarse sobre la resolución contractual ni respecto de las condiciones que ameritaron el ejercicio de dicha tutela. Solo debe evaluar los hechos y determinar quién tiene mejor derecho a poseer, según las circunstancias que hayan sido probadas por las partes. (Risco, 2016)

b. Cuando el poseedor tiene un contrato de arrendamiento ya vencido con el propietario y este ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación exigiendo la devolución del bien, de conformidad con los artículos 1700 y 1704 del Código Civil Se precisa que el solo vencimiento del contrato no convierte al arrendatario en precario, sino que para verificarse dicha condición es necesario el requerimiento del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello no suceda. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

c. Cuando el título del poseedor esté inmerso en una causal de invalidez absoluta y esta sea evidente, conforme a los artículos 219 y 220 del Código Civil. Es el caso, por ejemplo, que durante el trámite del proceso

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

de desalojo el juez advierte que el título posesorio adolece de simulación absoluta o hubiera sido practicado por persona absolutamente incapaz.

Tenemos que el Cuarto Pleno Casatorio establece que el juez no puede aquí declarar la nulidad del acto jurídico, sino considerará esta circunstancia para efectos de declarar fundada o infundada la demanda de desalojo, analizando la nulidad en la parte considerativa de la sentencia. **Esta regla ha sido modificada por el Noveno Pleno Casatorio**, el cual señala lo siguiente: “8. Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación No. 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. (Risco, 2016)

- d. Cuando el ocupante posee un bien en virtud de un contrato de arrendamiento no inscrito y se produce la venta del predio. Frente al nuevo dueño el poseedor se transforma en precario (no tiene un título emitido por el titular actual del bien que justifique su presencia en el predio; se trata de un supuesto de ausencia de título), salvo aquel se comprometa a respetar el arrendamiento pactado entre el antiguo propietario y el arrendatario, conforme lo establece el artículo 1708 del Código Civil. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)
- e. Cuando el poseedor alega haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, ya sean estas ejecutadas de buena o mala fe. El Cuarto Pleno Casatorio señala con acierto que en este caso lo único que debe ser evaluado por el juez es el derecho a poseer del

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

demandante, puesto que las obras ejecutadas por el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio deben ser evaluadas en otro proceso a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil. Con ello se deja por sentado que la presencia de obras no son un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual debe proceder con prescindencia de las edificaciones. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

- f. Cuando el poseedor alega haber ganado el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva (artículo 950 del Código Civil), pero no exhibe prueba que acredite este hecho jurídico. Así, la mera alegación de prescripción no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo o para declarar su improcedente. El juez nuevamente aquí tiene que realizar un pre examen de la situación puesta a su conocimiento, sin que ello implique que declare o niegue la usucapión. (Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2013)

Los supuestos descritos fueron desarrollados por el Cuarto Pleno Casatorio porque eran los más frecuentes en la jurisprudencia peruana. Reiteramos: se trata de una lista enunciativa y no taxativa, por lo cual pueden presentarse muchos más supuestos de precariedad, los cuales deben ser desentrañados en función de los elementos básicos de esta figura legal (primera regla). (Risco, 2016)

Ley 30201 “Ley de Inquilinos Morosos”

Tenemos que en el año 2014, precisamente el día 06 de mayo de ese mismo año, el ejecutivo, promulgo esta Ley, tenemos la novedad que en esta se implemento el Registro de Deudores Judiciales, el cual veremos en que consiste.

Tenemos que dicho registro consiste en una plataforma electrónica donde se inscribe la información de toda persona natural o jurídica, declarada como “deudor judicial

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

moroso” mediante resolución judicial conforme a lo dispuesto en los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil. Tiene carácter público y es de acceso gratuito. (Ley, 2015)

El Registro estará a cargo del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial. Este tendrá a su cargo el diseño, desarrollo, implementación progresiva y mantenimiento de los sistemas informáticos que permitan su existencia y operatividad para la prestación de todos los servicios previstos en la ley. (Soria, 2015)

Los requisitos para la restitución de bien inmueble, en la nueva Ley 30201 de Inquilinos Morosos indica que el propietario puede solicitar la restitución de su inmueble cuando se encuentre en las siguientes situaciones que se mencionara a continuación

Cuando el contrato de alquiler haya terminado o concluido por falta de pago durante los meses que se alquiló la vivienda, según señala el Art. 1698 del Código civil. (Finanzas, 2015)

PROCEDIMIENTO JUDICIAL

En noviembre del 2014 se aprobó el dispositivo legal que inicio el procedimiento judicial de solicitar una conciliación ante un centro de Conciliación.

Como una según opción el demandante, arrendador deberá presentar la demanda ante un juez de paz letrado. Ante esta situación el inquilino solo tendrá la opción de oponerse si en caso acredita que el contrato de arrendamiento que se realizó sigue en vigencia o que haya cancelado la renta adeudada.

Es decir que el arrendatario, solo contara con 6 días de plazo desde que le llega una notificación de la demanda realizada al término del plazo de conformidad el artículo 593 del código Procesal Civil, el juez ordenará el desalojo en 15 días hábiles, cabe mencionar que el lanzamiento o desalojo se ejecutará contra todos los que estén ocupando el inmueble, aunque estos no estén participando en el proceso o no estén en la acta de notificación, esto está estipulado por la norma.

Esto indica que es importante señalar que la resolución está confirmada por el juez especializado, si en caso es apelado por el arrendatario. El tiempo del desalojo se

extiende hasta que se resuelva ante el superior jerárquico o juez especializado.
(Raices, 2018)

RENTAS IMPAGADAS

De acuerdo a la Ley 30201, se desaloja al inquilino moroso por no pagar la renta en el tiempo establecido. Esta deuda origina, contempla asimismo la norma para la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, esta inscripción estará vigente hasta la extinción de la obligación. Además de lo mencionado, el arrendador tiene el derecho pedir y de requerir el pago a través del proceso único de ejecución. (Raices, 2018)

Decreto Legislativo N° 1177 “QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA”

Luego tenemos que el Decreto Legislativo N° 1177, en el año 2015, precisamente el día 19 de Julio, de ese año se dio este Decreto Legislativo.

Este Decreto Legislativo, entre otras cosas, tres modalidades de contratos: (i) el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, (ii) el contrato de arrendamiento de inmueble con opción de compra y (iii) el contrato de arrendamiento-financiero (leasing) de inmuebles. Siendo estos dos últimos modalidades especiales del primero. (Soria, 2015)

El contrato de arrendamiento, previsto por el Decreto Legislativo No. 1177, es la misma figura contractual de arrendamiento del Código Civil, sólo que ahora cuenta adicionalmente con una regulación especial para el caso específico de inmuebles destinado a vivienda. (Soria, 2015)

Antes de la dación del Decreto Legislativo No. 1177, el contrato de arrendamiento con opción de compra, en virtud de la libertad contractual, era una figura que podía pactarse sin inconveniente legal alguno, aunque no contara con una regulación legal específica. Una de las novedades del Decreto Legislativo No. 1177, para el caso específico del arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a

vivienda, es que se precisa que los pagos de la renta convenida no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble lo cual es evidente desde la perspectiva contractual, pero que, desde la óptica tributaria, podría interpretarse de manera distinta. (Soria, 2015)

Desalojo con Intervención Notarial, Ley N° 30933

Tenemos que en el año 2019, el ejecutivo promulga la Ley de Desalojo Express o también llada Ley de Desalojo con Intervención Notarial, prometiendo el lanzamiento en plazos mas cortos, que beneficien al arrendador, en su ardua laborar de recuperar su bien inmueble

1. Antecedentes

1.1 Legislativos

A lo largo de los años se han aprobado muchas leyes que han tenido como finalidad dar celeridad al proceso de desalojo, dentro de las cuales tenemos:

1.1.1 La Ley N° 30201: Publicada el 28 de mayo de 2014. Esta ley creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos y modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, tratando de alguna manera, resolver el problema que afecta a muchos, y tiene por finalidad restituir de forma inmediata los predios arrendados. Esta norma dispuso que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que contengan la cláusula de allanamiento futuro por parte del arrendatario para la restitución del inmueble arrendado a favor de su arrendador, y que cuente con firmas certificadas por notario o Juez de Paz (en los lugares donde no haya notario), el propietario podrá recurrir al

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

Juez competente del lugar donde se ubica el inmueble con la finalidad de que se le otorgue al arrendatario un plazo de seis días hábiles desde la notificación de la demanda para que acredite el pago de las mensualidades vencidas o que el contrato de arrendamiento sigue vigente, pues vencido dicho plazo el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, conforme a lo dispuesto en el artículo 593 del Código Procesal Civil, mandato que se ejecutaría contra (Gonzales Alcalde, 2021) todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

1.1.2 El Decreto Legislativo N° 1177: Establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Esta norma dispone para su aplicación que los contratos de arrendamiento estén contenidos en el FUA, El Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de Inmueble Destinado a Vivienda (FUAO) o en el Formulario Único de Arrendamiento Financiero (leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda (FUAL), los cuales tienen mérito de ejecución siempre y cuando estén suscritos ante notario o, en su defecto, Juez de Paz Letrado y se encuentre inscritos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV). Así mismo, en su artículo 14 se detalla que el arrendador puede demandar al arrendatario, o a cualquier persona que posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través de un proceso único de ejecución de desalojo o el denominado “desalojo express” este proceso se tramita ante el Juez de Paz Letrado de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado, el mismo que debe notificar la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el arrendatario o quien se

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

encuentre ocupándolo, dentro del plazo de 5 días hábiles, se allane o conteste la demanda; vencido el plazo, el juez deberá emitir sentencia en un plazo máximo de tres días hábiles, bajo responsabilidad. En caso de incumplimiento o resistencia al mandato judicial, el juez debe notificar a la Policía Nacional del Perú para que en un plazo de 3 días hábiles presten apoyo para la ejecución del desalojo. Sin perjuicio de lo anterior, el juez debe remitir la resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada al RAV, en el plazo de 3 días hábiles, para su correspondiente inscripción bajo responsabilidad. (Gonzales, 2019, págs. 31-32)

1.2.1 La exigencia del acta de conciliación extrajudicial

Respecto al presente tema se planteó la siguiente interrogante: ¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial? Para dar respuesta a dicha interrogante se dieron dos ponencias:

1.2.1.1 Primera Ponencia:

De acuerdo a la Ley de Conciliación, el Acta de Conciliación Extrajudicial es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto el desalojo es una materia conciliable.

En este sentido, en todos los procesos de desalojo, por ser materia conciliable y de acuerdo con la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, la misma es requisito de procedencia. Por ello, para la tramitación de la demanda, el accionante debe haber emplazado previamente la demanda en el procedimiento extrajudicial de conciliación. Ello es así, porque ni la Ley de Conciliación ni la Ley N° 30201

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

excluyen a este tipo de procesos (“desalojo express”) del trámite de conciliación; por lo que se debe concluir que en los casos en que la parte demandante no adjunte el acta de conciliación extrajudicial la demanda será rechazada. (Centro de Investigaciones del Poder Judicial, 2017, págs. 181-182)

1.2.1.2 Segunda Ponencia:

El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido.

El fundamento de esta ponencia fue que:

El proceso previsto en el artículo 594 del Código Procesal Civil, si bien se encuentra regulado dentro del título correspondiente al proceso sumarísimo, el trámite ahí previsto corresponde en strictu sensu a uno especial y rápido, análogo al proceso único de ejecución; siendo así, su introducción al referido título obedece a una mala técnica legislativa. Sin embargo, ello no impide al juez a interpretar lo previsto por el artículo 594, según su espíritu y finalidad, la cual es reducir la duración los procesos de desalojo. Es por

ello que, en las demandas de desalojo que se interpongan en virtud del artículo antes citado, el juez no debe exigir el Acta de Conciliación Extrajudicial, como en los demás casos. Lo contrario implicaría desnaturalizar el espíritu de la Ley N° 30201, que busca agilizar el sistema de administración de justicia para que el arrendador recupere con celeridad la posesión del inmueble. Además, el hecho de que previamente el arrendatario haya asentido allanarse a la futura demanda que el

arrendador plantee, es un claro indicador de que la invitación a conciliar sería inoficiosa, desproveyendo a este acto de su ratio essendi. (Centro de Investigaciones del Poder Judicial, 2017, pág. 182)

Finalmente, respecto a este tema, el acuerdo al que llegó el Pleno, fue de la segunda ponencia, por la “no exigencia del Acta de Conciliación Extrajudicial en un proceso de desalojo con cláusula de allanamiento futuro” con una mayoría de setenta y dos votos contra veintitrés y cinco abstenciones.

1.2.2 La procedencia de las excepciones y defensas previas

Con respecto al segundo tema planteado en el Pleno Jurisdiccional, se formuló la siguiente interrogante: ¿Procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?

1.2.2.2 Segunda Ponencia:

No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el juez debe declarar su improcedencia.

El fundamento de esta segunda posición(Final) radicó en:

Que el proceso previsto por el artículo 594 del Código Procesal Civil, si bien se encuentra regulado dentro del título correspondiente al proceso sumarísimo, el trámite ahí previsto corresponde en strictu sensu a uno especial y rápido, análogo al proceso único de ejecución; siendo ello así, su introducción en el referido título obedece a una mala técnica legislativa. Sin embargo, ello no impide al juez interpretar lo previsto por el artículo 594, según su finalidad, la cual es reducir la duración de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

los procesos de desalojo. Es por ello que, en las demandas de desalojo acompañadas Evolucion del desalojo a través de la justicia para que el arrendador recupere con prontitud la posesión del inmueble, la tramitación de los mecanismos de defensa señalados se traduce en un uso prolongado de tiempo. Además, el ex artículo 694 del CPC literalmente sólo autoriza que luego de interpuesta la demanda “el juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado, excluyendo cualquier otro medio mecanismo de defensa”. (Centro de Investigaciones del Poder Judicial, 2017, pág. 184) Finalmente, respecto a este tema, el acuerdo al que llegó el Pleno fue de la segunda ponencia por la “procedencia de las excepciones y defensas previas” con una mayoría de cincuenta y seis votos contra cuarenta y cuatro. (Gonzales Alcalde, 2021)

3. Finalidad de la ley

3.1 Dar celeridad a los procesos de desalojo: El Estado busca corregir el abuso de los inquilinos morosos que aprovechan las deficiencias del Poder Judicial para prolongar los procesos de desalojo y seguir haciendo uso del inmueble el mayor tiempo posible. Esta realidad en torno al arrendamiento de inmuebles, genera problemas sociales, económicos y jurídicos, los cuales son deber del Estado resolver a través de disposiciones normativas idóneas. (Gonzales Alcalde, 2021)

3.2 Disminuir la carga procesal de los juzgados: Resulta evidente que, los procesos de desalojo han superado la capacidad de nuestros órganos jurisdiccionales y que las normativas dadas resultan ineficaces para solucionar el conflicto de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

intereses entre el arrendador y el arrendatario, el cual se prolonga aún más debido a las maniobras dilatorias de los arrendatarios que sólo ocasionan que los juzgados se saturan de escritos por atender y dado al escaso personal disponible éstos pueden tardar varios meses en ser procesados (Gonzales Alcalde, 2021).

La norma busca a partir de la “fe pública notarial”, simplificar la actividad de los Jueces de Paz, quienes recibirán un documento que acredita el derecho del demandante a conseguir la restitución de su inmueble. Una certeza que el juez también hubiese podido adquirir, pero en un plazo mayor. (Cuba, 2019)

3.3 Formalizar el arrendamiento de inmuebles: El arrendamiento de inmuebles es una actividad que genera gran movimiento económico, mucho del cual escapa al control del Estado, por ello su formalización le resulta sumamente conveniente. La formalización reduce los problemas jurídicos, mejora la competitividad, brinda acceso al sistema financiero y amplía la recaudación tributaria, todo lo cual resulta necesario en torno al arrendamiento. (Spetale, 2019, pág. 118)

3.4 Promover el sistema de bancarización obligatoria en los contratos de arrendamiento: A través de la consignación de una cuenta bancaria para el abono de la renta, se pretende asegurar la transferencia del dinero, a fin de evitar los pagos en efectivo de los alquileres, que han generado mucha controversia en cuanto a su acreditación como medio probatorio en los procesos de desalojo. La intervención de una entidad del sistema financiero como intermediaria en la transacción económica dotará de mayor transparencia al proceso y asegurará un control más estricto, ya que

se tiene un registro detallado del origen y el destino del dinero. (Gonzales Alcalde, 2021)

3.5 Incrementar la recaudación tributaria: Existe una gran evasión del pago de impuestos a la renta en los arrendamientos de inmuebles. “Según la Sociedad de Comercio Exterior del Perú (Comex Perú), los alquileres solo aportan el 0.8% de la recaudación total del país” (Correo, 2014).

Por este motivo, SUNAT debe enfocar sus esfuerzos en fiscalizar los alquileres con mucho más empeño. Al ser, uno de los requisitos del contrato de arrendamiento, la consignación de una cuenta bancaria para efectuar el abono de la renta, implicaría que SUNAT se beneficiará a fin, de controlar el correcto pago de los impuestos que generen los arrendamientos e incrementar la recaudación tributaria. En efecto, el pago de obligaciones utilizando medios de pago bancarios deja una “huella” que le permite al Estado (SUNAT, SBS, Fiscalía) realizar el control y fiscalización del origen y destino del dinero. (Zavalaga, 2018)

3.6 Corregir distorsiones del mercado de arrendamiento de inmuebles: Un arrendador se enfrenta a un terreno muy inestable, esperar que su arrendatario resulte puntual, responsable y cuidadoso es el sueño de todo arrendador, pero si el arrendatario no paga la renta, empieza la pesadilla, quien no cuenta con el dinero que le debía producir su inmueble; pero además debe afrontar el pago del mantenimiento de los arbitrios, abogados, aranceles judiciales, tiempo del proceso, el deterioro de su salud por la preocupación y todo ello durante los largos años que demore el Poder Judicial en desalojar al inquilino moroso, esta inestabilidad genera torsión y sobrecostos en el mercado de arrendamientos de inmuebles. (Spetale, 2019)

3.7 Fomentar el uso de la escritura pública: La escritura pública es el documento fundamental en la seguridad jurídica preventiva (...) se centra en la redacción por un tercero imparcial con elevados conocimientos jurídicos: el notario, de un documento matriz, es decir, auténtico, original, inalterable y ceñido estrechamente al principio de legalidad, tanto en su formalidad como en su propio contenido vinculado a la recepción de la manifestación de la voluntad de las partes. Este documento es el instrumento protocolar por excelencia: la escritura pública. Pero esto va a significar un profundo cambio en la manera que se contrataba sobre materia del arrendamiento en nuestro país. (Arias, 2019, pág. 101)

4. Ámbito de aplicación

Podrán acogerse a lo dispuesto en la ley: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley.

5. Competencia

De acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 30933, son competentes para llevar a cabo el procedimiento de desalojo con intervención notarial:

5.1 Los notarios: Dentro de la provincia donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, para constatar las causales de desalojo.

Respecto a la competencia del notario esta ley ha generado gran controversia, ya que existen dos posiciones adversas, la primera, a favor y la segunda, en contra, las cuales precisaremos a continuación:

6.1.1 Posición a favor:

La norma no otorga al notario la facultad de resolver una controversia, sino que limita su actuación al constatar la existencia o no de las causales. Al respecto, el profesor Ninamanco Córdova sostiene en el diario Gestión y la revista virtual La Ley que, en caso de presentarse una oposición: el asunto se vuelve contencioso y no podría ser resuelto por el notario, ya que él no resuelve conflictos, al no existir “jurisdicción notarial”, conforme al inciso 1) del artículo 139 de la Constitución; efectivamente dicho artículo regula la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional que está

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

a cargo del Poder Judicial y excepcionalmente del fuero militar y del arbitral, como tal actualmente no existe una “jurisdicción notarial”. (Spetale, 2019, pág. 119)

Es evidente el aumento de la intervención de los notarios en asuntos no contenciosos, en una aceptación generalizada por nuestros legisladores, con la aprobación de nuevas funciones notariales. Todo esto, con la intención de dar solución a la evidente problemática que atraviesa el Poder Judicial: procesos judiciales que duran muchos años, la excesiva carga procesal y la falta de personal en los juzgados.

Finalmente, esta posición señala que, la función del notario sería única y exclusivamente de comprobación o constatación de determinados hechos o circunstancias que califiquen como causales del desalojo (Gonzales Alcalde, 2021).

6.1.2 Posición en contra:

Por otro lado, la ley dispone de un procedimiento que genera una serie de dudas sobre su constitucionalidad, porque en su afán de generar un procedimiento expedito de desalojo desnaturaliza la función del notario. En primer lugar conviene recordar que la Ley del Notariado y de la Función Notarial, Decreto Legislativo N° 1049, establece que la función del notario es la de otorgar fe de los actos y contratos que se celebran ante él, comprobar hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos. (Zegarra, 2019, pág. 59)

Si bien es cierto, la ley no señala en ningún momento que el notario solucionará la controversia entre el arrendador y el arrendatario, pero precisa que “constatará” si se configuraron las causales del desalojo, lo cual posteriormente protocolizará en un acta no contenciosa, en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

Según Torres & Zegarra (2019) “Esta actividad que realiza el notario va mucho más de una simple constatación de hechos o de resolver un asunto no contencioso; sino que, implica la dilucidación de una controversia” (pág. 60) De acuerdo con Howell (2019) “Esta ley pretende favorecer a los notarios públicos otorgándoles competencias que no les corresponden, ya que dichos funcionarios no son competentes para resolver conflictos intersubjetivos, ellos no administran justicia” (Zegarra, 2019, pág. 106)

Finalmente, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a nuestra Constitución Política, la administración de justicia corresponde al Poder Judicial, quien tiene exclusividad en la función jurisdiccional. Por lo tanto, el notario sólo debería limitarse a constatar la causales en el marco de la ley, sin hacer uso de interpretaciones de la misma buscando solucionar la controversia entre el arrendador y el arrendatario.

6.2 El juez de paz letrado: Del distrito en el que se ubica el bien arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Respecto a la competencia del Juez de Paz Letrado esta ley también ha generado polémica.

En el artículo 9.2 la ley señala: “Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el Juez de Paz Letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo”. (30933, 2019)

Según Limo: “ Habría que preguntarse a qué se refiere la Ley cuando señala que el juez “verifica los requisitos”, pues pareciera que el juez será solamente una especie de mesa de parte de las notarías”. (Limo, 2019, pág. 95)

Además, otra interrogante que surge en el trámite judicial de lanzamiento es cuál es el trámite a seguir si el juez no encuentra adecuada la tramitación del procedimiento notarial.

En este extremo, más de un operador de justicia involucrado en el trámite considerará que la calificación alcanza sólo a la solicitud y los requisitos formales del acta notarial; de hecho, Mejorada (2019) ya señaló que “este magistrado se debe limitar a hacer cumplir lo resuelto por el notario, no ha revisar su decisión”; se asoma la encrucijada respecto a si la calificación judicial también alcanza el fondo del procedimiento notarial. (Trujillo, 2019, pág. 164)

7.2 Requisitos del contenido del contrato de arrendamiento

De acuerdo al inciso 1 del artículo 5 de la Ley N° 30933, el contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento a futuro, para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta (30933, 2019).

Según señala Gonzales “El sentido en que debemos entender ese “allanamiento a futuro” es a la posibilidad asumida por el arrendatario, de que podrá ejecutarse anticipadamente el desalojo y el lanzamiento, sin perjuicio de que luego puedan seguir discutiendo sus reclamaciones, pero ya no en posesión del inmueble”. (Gonzales Alcalde, 2021)

Conforme al inciso 2 del artículo 5 de la Ley N° 30933, el contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el Juez de Paz Letrado ordene y ejecute (30933, 2019).

Conforme lo señala Arias: “Este artículo determina un nuevo supuesto de bancarización forzosa para los que celebren contratos de arrendamiento bajo los alcances de la presente Ley” (Arias, 2019, pág. 102)

La intención de este artículo es brindar al notario mecanismos idóneos, por medio de los cuales se pueda verificar si se realizó o no, el pago de la renta, es decir, si existe alguna constancia cierta e indubitable del abono o transferencia de la renta que impida acusar al inquilino de falta de pago. (Vega, 2019, pág. 38).

8. Causales de Procedencia:

La Ley N° 30933 no se aplica a todos los supuestos regulados en el Código Civil y Código Procesal Civil, pues establece dos causales para proceder con el desalojo:

- a) Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento
- b) Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil, esto es, deberán transcurrir dos meses y quince días sin que se hubiere pagado la renta mensual.

9. Procedimiento

9.1 Procedimiento ante notario

El procedimiento se inicia frente al vencimiento del plazo del contrato o la falta del pago de la renta; según lo estipulado en el contrato, el arrendador solicita al notario el desalojo, teniendo el solicitante, la libertad de escoger al notario dentro de la provincia donde se ubique el bien inmueble.

9.2 Requisitos de la solicitud:

1. La solicitud de desalojo se presenta por escrito señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como: el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.
2. A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:
 - i. El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la Ley.
 - ii. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.
3. La solicitud de desalojo sólo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la Ley (vencimiento del plazo del contrato o incumplimiento del pago de la renta). Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.
4. El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad (vencimiento del plazo del contrato o incumplimiento del pago de la renta), el contenido del contrato de arrendamiento (que conste en el FUA o escritura pública, que contenga las cláusulas de allanamiento

a futuro y de sometimiento expreso a la ley, etc.) y los requisitos de la solicitud establecidos por la Ley.

5. El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, para que dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en algunas de las causales señaladas en el artículo 7 de la Ley, es decir que, el arrendatario deberá acreditar que el contrato no ha vencido o que está al día en el pago de la renta.

III. El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades del contrato primigenio.

Según precisa Avendaño: “Esto sólo se puede hacer acompañado por un FUA o escritura pública que indique que el plazo del contrato se ha renovado o prorrogado” (Avendaño, 2019)

Por lo tanto, si el arrendatario no presenta estos documentos, el notario lo único que hace es dar cuenta (constatar) que no se ha acreditado que el contrato fue renovado o prorrogado.

b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes.

Si el arrendatario no presenta dicha constancia lo que hace el notario es constatar la falta de pago.

c) El incumplimiento de las formalidades establecidas en la Ley N° 30933.

IV. El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado (cinco días hábiles), constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas (el vencimiento del contrato o la resolución del mismo por falta de pago), lo cual desde el punto de vista de Gonzales “Es una operación de verificación jurídica y fáctica en función a la solidez y claridad de los documentos presentados” (Gonzales, 2019, pág. 30) y desde la perspectiva de Tarazona: “Es una comprobación de una situación jurídica como consecuencia de las constataciones realizadas” (Tarazona, 2019, pág. 48)

Por el contrario, Howell (2019) considera que: “Con esta Ley el notario sí realizaría una función jurisdiccional al declarar la procedencia del desalojo, porque estaría declarando un derecho a favor del solicitante y sólo los jueces ejercen función jurisdiccional” (pág. 108)

Posteriormente, de la constatación realizada, de acuerdo al caso, el notario realiza las siguientes acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del plazo del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9 de la Ley.

En la opinión de Gonzales (2019) “La etapa notarial es una fase previa al proceso, destinada a la formación del título ejecutivo” (Gonzales, 2019, pág. 29), el mismo que posteriormente será protocolizado e indispensable para proceder con el trámite de lanzamiento judicial.

2. Remite la copia legalizada del expediente al Juez de Paz Letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley, es decir con el trámite judicial de lanzamiento.

V. Cabe señalar que, el notario podrá dar por finalizado el trámite de desalojo notarial si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo ya mencionadas, para lo cual el notario finaliza el trámite comunicando este hecho al solicitante.
2. Otra causal de conclusión del procedimiento estaría configurada, cuando las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

9.3 Trámite judicial de lanzamiento

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

I. Culminada la etapa notarial del procedimiento especial de desalojo, el interesado formula una solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de Paz Letrado competente, con la autorización de letrado (firma de abogado) y adjuntando la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario al Poder Judicial conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.

II. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el Juez de Paz Letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

Respecto a esta labor realizada por el Juez de Paz Letrado, se ha creado controversia. Según afirma Avendaño “El procedimiento a nivel judicial no es un juicio propiamente dicho. El juez simplemente ejecuta el título ejecutivo especial emitido por el notario” (Avendaño, 2019). Por lo tanto, en esta posición, el juzgado asumiría el rol de mesa de partes o un “juez de ejecución”, y se limitaría a ejecutar lo dispuesto por el notario, sin revisar su decisión.

Por otro lado, en cuanto a la verificación de los requisitos de la solicitud, Cavani considera que “el juez debe analizar lo que el notario hizo e, inclusive, velar por la legalidad del procedimiento (...) (Cavani, 2019). Aquí tenemos, una duplicidad de funciones sin ninguna justificación económica ni práctica: el juez hará lo mismo que el notario”. Esto, implicaría un doble gasto para el arrendador, quien ya invirtió una cantidad de dinero para pagar el trámite de desalojo en sede notarial, y de ser el caso, el pago del contrato de arrendamiento por escritura pública; y, además, ahora tendrá que pagar los honorarios de un abogado adicionalmente a las tasas judiciales correspondientes.

III. El Juez de Paz Letrado oficia a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP) para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste

“Incidencias legales y administrativas
del Desalojo con Intervención Notarial
en el Perú”

asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

IV. Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo Juez de Paz Letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo.

Tabla N° 02
CUADRO DE VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL DESALOJO CON
INTERVENCION NOTARIAL.

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Celeridad en el proceso de desalojo.	Exceso de formalismos
Impulso de proyectos inmobiliarios destinados al alquiler.	No aplica para alquiler con opción de compra (Modificado por el D.U 0013-2020, el 23/01/20).
Reduccion de carga procesal en los juzgados que tramitan procesos de Desalojo.	

NOTA En la Tabla N° 2 Se registrasn las ventajas y desventajas que nos brinda este procedimiento son aciertos, el mas resaltante es la celeridad en el lanzamiento (Desalojo), pues siempre la persona afectada con la demora de estos procedimientos son los Arrendatarios, pues se los perjudica de manera monetaria

Tabla N° 03

**COMPARACIÓN DE PLAZO ENTRE EL PROCESO SUMARISIMO Y EL PROCESO
DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL**

DISPOSIÇÃO	DURACION	FORMALIDAD	USO DE INMUEBLE
LEGAL			
LEY N° 30201	1 AÑO Y MEDIO	1. Clausula allanamiento futuro. 2. Legalización de firma del arrendador	de 1. Vivienda. 2. Oficina. 3. Comercio.
Decreto Legislativo N° 1177	4 Meses	1. Formulario FUA.2 2. Cuenta de abono. 3. Inscripcion en el RAV	SOLO VIVIENDA
Ley Desalojo con Intervencion Notarial N°30933	1 Mes	1. Clausula sometimiento. 2. Clausula Allanamiento. 3. Clausula de cuenta de abono.	de 1. Vivienda. 2. Oficina 3. Comercio. 4. Industria.

NOTA De la tabla N° 1, podemos observar, que los plazos establecidos en la Ley N° 30933, es un beneficio para el arrendador pues como se observa su plazo es de 01 mes, aproximadamente, para obtener el lanzamiento; siendo así entonces su incidencia es positiva, para nuestro ordenamiento jurídico

De los resultados para la incidencia Administrativa y Legal, vemos que se muestra los beneficios y deficiencias del presente procedimiento, y el porque su incidencia es mas positiva para nuestra sociedad, pues como podemos ver las desventajas son pocas y incluso en el caso del Leasing, se modifico con el Decreto de Urgencia 0013-2020, haciendo que la norma sea mas completa; por ende mas eficaz, y ante todo como finalmente va a resolver el PJ (Orden de Lanzamiento), debido a la

carga procesal del Poder Judicial, sería prácticamente imposible de resolver todo el proceso en 1 mes(Notarial y Judicial).

1.2.4. Glosario de Términos

1. Allanamiento: “Reconocimiento que el demandado efectúa en su contestación a la demanda de la pretensión del demandante.” (Poder, 2022)
2. Arrendamiento: “Contrato de alquiler por el que se cede el uso de un bien a una persona para que pueda disponer de ella durante un plazo de tiempo determinado y con el pago periódico de una cantidad de dinero.” (Poder, 2022)
3. Desalojo: “Juicio para obligar a un inquilino a abandonar voluntariamente el inmueble que ocupa.” (Poder, 2022)
4. Oposición: “En Derecho Procesal, razonamiento contrario. Impugnación.” (Poder, 2022)
5. Tercero: “(Derecho Civil) Persona que no ha sido parte en la celebración de un acto jurídico determinado. (Derecho Procesal Civil) Quién tiene interés en incorporarse a un proceso, que no tiene la calidad de demandante y demandado. Es una acumulación subjetiva sucesiva porque la relación jurídica procesal ya se ha instaurado.” (Poder, 2022)
6. Vía ordinaria “Procedimiento normal, donde los litigantes cuentan con todos los procedimientos del caso, empero, que tienden a dilatar el proceso.” (Poder, 2022)
7. Notario: Funcionario público que goza de privilegio de ser autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y demás actos extrajudiciales./ En la Edad Media, funcionario de la corona encargado de extender documentos públicos y solemnes. (Poder, 2022)

8. Lanzamiento: (Derecho Procesal Civil) Denominación común de la acción de efectivizar la desocupación de un inmueble por mandato judicial, si fuese necesario, con el apoyo de la fuerza pública. (Poder, 2022)

1.4.1. Problema General

¿Cuál son las incidencias legales y administrativas del desalojo con intervención Notarial, en la Distrito Judicial de Cajamarca?

1.4.2. Problema Especifico

¿Cuál es la viabilidad de la Ley N° 30933, y de qué manera incide en la descarga procesal jurisdiccional en el Distrito Judicial de Cajamarca?

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Determinar la viabilidad de la Ley N° 30933, y de qué manera incide en la descarga procesal jurisdiccional en el Distrito Judicial de Cajamarca.

1.5.2. Objetivo Especifico

Determinar si la intervención del notario en el proceso de desalojo es una solución efectiva en la reducción de la excesiva carga procesal en los Juzgados de Cajamarca.

Analizar si la Ley N°30933 ha contribuido a reducir el tiempo de duración de los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado de Cajamarca.

Calcular el porcentaje de procesos de desalojo en los que ha sido efectiva la intervención del notario conforme a la Ley N°30933

1.6. Hipótesis

1.6.1. Hipótesis General

La viabilidad de la Ley N° 30933 si incide en la descarga procesal jurisdiccional en el Distrito Judicial de Cajamarca. Es decir que la aplicación del procedimiento de desalojo con intervención notarial contribuye a disminuir el índice de morosidad de los Arrendatarios, frente al incumplimiento del contrato.

1.6.2. Hipótesis Específica

La intervención del notario en el proceso de desalojo si es una solución efectiva en la reducción de la excesiva carga procesal en los Juzgados de Cajamarca.

La Ley N°30933 si contribuye a a reducir el tiempo de duración de los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado de Cajamarca.

El porcentaje de procesos de desalojo en los que ha sido efectiva la intervención del notario conforme a la Ley N°30933 está en el nivel regular.

1.7. Justificación

(Bernal, 2010) Menciona que la justificación se refiere el por qué y para que se va a realizar la investigación en donde tienes que exponer los motivos que llevo al autor investigar de determinado tema, en donde existe una clasificación para poder Justificar un trabajo de investigación.

1.7.1. Justificación Práctica

(Bernal, 2010)Se desarrolla para solucionar un problema o como mejorar con estrategias.

Esta investigación ayudará analizar un problema de manera concisa con la finalidad de poder velar si el proceso de desalojo es eficaz en nuestro ordenamiento jurídico con las leyes que lo regulan. Es por ello que se pretender analizar la problemática de investigación con la finalidad de poder contribuir con una adecuada utilización de las normas que se encuentran reguladas sobre la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en base al proceso de desalojo (Monje, 2011, pág. 69).

1.7.2. Justificación Teórica

(Bernal, 2010) Se desarrolla con la intención de generar reflexión y debate sobre el conocimiento o teoría que ya existe.

Cuando su fin es garantizar o generar una reflexión sobre un propósito, sobre un tema con conocimiento existente, para que se confronte con una teoría y en base a ello contratar resultados, se justifica teóricamente porque se analizarán y se realizar unas

comparaciones existentes en base a un proceso de desalojo frente al derecho del propietario legítimo. Es por ello, que la presente investigación se apoya en base a las normas constitucionales y normas vigentes, por el cual, su fin es la protección de la sociedad.

1.7.3. Justificación Metodológica

(Bernal, 2010) Se justifica metodológicamente cuando se propone una estrategia o método para verificar la teoría.

Que para toda investigación jurídica, es decir para los investigadores del campo del derecho es necesario acreditar que se necesita de la justificación metodológica porque el investigador se vuelve en legislador. Es por ello, que se formula propuestas normativas para los problemas que existen en la sociedad, en otras palabras, en nuestro ordenamiento jurídico. De tal forma se sugiere modificaciones en cuanto a las leyes que se describe. Por lo tanto, se interpretará las normas que regulan la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en base al proceso de desalojo, para replantear si los artículos se encuentran bien redactados y así darles una posible solución.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de Investigación

Tenemos que en la presente investigación es de tipo básica Descriptiva, es decir una vez que se describió el problema en conflicto, el cual genera inestabilidad a la sociedad, se explora y determina cual será los aportes para nuestro ordenamiento jurídico. Con la finalidad de poder generar un precedente.

Es por ello, que se determina que es de tipo básica porque se tomó información para poder explicar la problemática que existe en nuestro ordenamiento jurídico, de acuerdo a la cláusula de allanamiento a futuro frente al derecho de propiedad, sobre las normas que están regulados en nuestro ordenamiento jurídico de acuerdo sobre el proceso de desalojo por alta de pago y/o terminación del contrato de arrendamiento.

Siguiendo la secuencia, es de nivel descriptivo, se describe la situación entorno a la realidad, es decir; se podrá detallar y argumentar de manera directa la investigación, es por ello que se utiliza el enfoque cualitativo, porque se encarga de recolectar, recabar información con cualquier femenino social para buscar una solución como lo estipula la presente investigación, así como también se establece en base a los datos porque parte de la realidad, por documentales, jurisprudencias, doctrina, artículos, es información que ya ha sido estudiada como también permite determinar y descubrir la relación que tienen, relacionado con la cláusula de allanamiento a futuro para demostrar que las normas legales suscritas al proceso de desalojo no son efectivas para su restitución.

Se basa en diseño de investigación es teoría fundamentada, porque surgen de los datos obtenidos dentro del trabajo, el cual genera un entendimiento educativo, para poder describir una teoría específica con un determinado problema. Pero la presente teoría va más allá de las investigaciones, sino lo que busca es poder explicar lo que las teorías actuales no advierten sobre la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en torno al proceso de desalojo con la finalidad de poder crear sus propias respuestas para poder obtener un adecuado resultado. (Hernandez, 2006, pág. 687).

Población y Muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

2.1.1. Población

(Oropeza Chonta, Sánchez Romero, & Vargas Arévalo, 2013) Menciona que la población puede estar conformada por personas, objetos que van a participar para poder desarrollar el análisis del problema de investigación.

La población esta constituida de manera general en nuestro país, por todos los posibles intervinientes en el contrato de alquiler y cómo inciden el desalojo con intervención notarial.

Para el efecto, se procederá, oportunamente a revisar todos los procesos de desalojo tradicionales, aplicando la ley N° 30201, Ley contra inquilinos morosos, el Decreto Legislativo N° 1177 y la Ley N° 30933.

En síntesis, con (Fernandez, 2014, pág. 383), señalaron que “En un estudio cualitativo, las decisiones respecto al muestreo reflejan las premisas del investigador acerca de lo que constituye una base de datos creíble, confiable y válida para abordar el planteamiento del problema”

2.1.2. Muestra

Teniendo en cuenta el diseño de investigación empleado, los materiales son: Doctrina Peruana, análisis de jurisprudencias, libros físicos o pequeños fragmentos en libros, que nos comentan sobre el proceso de desalojo en nuestro país, y como vemos es un problema creciente que termina abordando de carga procesal al Poder Judicial, por ende, el Poder Ejecutivo ha promulgado un novedoso procedimiento de desalojo con intervención notarial, en el cual el tiempo para lanzamiento del mismo es en un plazo más corto, que con el procedimiento anterior.

La muestra es de tipo censal, y está constituida, por una parte proporcional, extractada del Distrito Judicial de Cajamarca.

2.2. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

a) Técnicas:

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

La primera técnica va ser aplicar es la entrevista semiestructurada que según (Bernand, 2020) “se utiliza cuando se tiene una sola oportunidad de entrevistar a alguien en el campo para poder recopilar datos importantes”

Mediante esta técnica se va a poder recolectar información verídica que son opiniones positivas y negativas de profesionales del Derecho sobre determinar la incidencia legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Distrito Judicial de Cajamarca.

La segunda técnica que se utilizara es el análisis de contenido (Abela, 2018) Es mediante el cual se interpreta textos como son los libros, revistas, informes, descripciones, datos y también pueden ser mediante videos, audios, entrevistas entre otros, ya que se basa en el contenido leído (textual y oral).

Esta técnica también se aplica para trabajos cualitativos para poder recolectar información que será útil para la realización de este trabajo, se va hacer uso de todos los libros, revistas y todo tipo de fuente que ha sido hallado mediante la revisión sistemática.

b) Instrumento:

El instrumento que se va usar es la guía de entrevista, ya que se plantea preguntas relacionados con el problema y objetivo planteado (Martinez, 2013)

La guía de entrevista nos va ayudar a respetar las formas de cómo poder realizar la entrevista, nos permitirá plantear preguntas de manera abierta para que los entrevistados puedan desenvolverse y brindar su opinión libremente.

El segundo instrumento que se usara es la guía de análisis de contenido, ya que se podrá usar para guiar al investigador en la obtención de información sobre el tema que se investiga, el cual es confiable. (Abela, 2018)

El guía de análisis contenido nos va ayudar con este trabajo de investigación ya que vamos a tener en las reservas información verídica que nos va apoyar con el trabajo de investigación.

c) Análisis de datos:

Los métodos que se va usar para analizar los datos son los siguientes:

1. **Método Hermenéutico:** La utilización de este método se basa en haber realizado diferentes opiniones sobre los entrevistados, con la finalidad de nutrir la investigación.
2. **Método Sistemático:** Bien realizado las entrevistas sobre los distintos especialistas en la materia en torno al tema de investigación tiene la interpretación de datos a través de los instrumentos aplicados con la finalidad de distintas razones.
3. **Método exegético:** Se pudo entender el significado de los entrevistados en sus lineamientos jurídicos sobre la investigación y también los otros temas que son relacionados a la cláusula de allanamiento a futuro y el derecho de propiedad.
4. **Método Interpretativo:** Se utiliza este método porque interpreta todos los documentos jurídicos, la cual se hace un análisis y así dándole un sentido a la norma, como también documentos que contengan razonamientos válidos y razonables para el derecho.
5. **Método inductivo:** Su finalidad es poder recopilar y juntar todo tipo de información como también de las conclusiones para poder responder con una conclusión general.

2.3.Procedimiento de recolección de datos

La estrategia para la recolección de datos de esta investigación fue, mediante una recopilación de datos existentes en libros, revistas Jurídicas, informes científicos y técnicos, se revisó como principal fuente bibliográfica la doctrina nacional respecto al tema en análisis, en las cuales se ha recurrido para el presente trabajo de estudio, como la plataforma virtual utilizada Google (páginas de derecho como LaLey.pe, y Legis.pe), Google Académico. De igual modo, se tuvo en cuenta la doctrina, legislación, antecedentes para poder definir los conceptos básicos, sobre: Desalojo, intervención Notarial, Contrato de Arrendamiento, Arrendador y Arrendatario, para así poder ver cuál es la realidad problemática entorno al desalojo y de cuantos casos de Desalojo con Intervención Notarial se han dado; también aplico la técnica de entrevistas y aplicación de encuestas aplicada a Jueces de Paz Letrados en materia civil, Notarios, Auxiliares, Arrendadores, Arrendatarios y abogados litigantes; teniendo como palabras claves: personas naturales y jurídicas, desalojo, intervención notarial, arrendatario, arrendador,

contrato de arrendamiento, para ver el grado de información del usuario con respecto a este novedoso procedimiento ya disponible, para así analizar estos datos y obtener los resultados de la investigación.

2.4. Aspectos Éticos

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, se ha tenido en cuenta la originalidad, y veracidad; lo cual se verá reflejado, que en todo momento se ha tenido en cuenta y el cuidado necesario de citar al autor y/o autores respectivos, de igual manera, se ha recogido la versión completa y original de los entrevistados; y en lo que respecta al tratamiento de las encuestas, estas se ven reflejadas en los cuadros y tablas estadísticas, así como en los gráficos estadísticos; de igual manera, la originalidad del presente trabajo, se verá reflejada en la interpretación de los cuadros y tablas estadísticas, así como en la contrastación de la hipótesis, las conclusiones y recomendaciones a que hubiere lugar.

Los participantes que fueron entrevistadas vías llamadas telefónicas y/o presencial, se les hizo de conocimiento el trabajo de investigación para poder desarrollar la entrevista. En este trabajo se aplicó la normativa APA, conforme lo pide la Universidad Privada del Norte.

2.5. Limitaciones

Las limitaciones que obtuvimos en este trabajo de investigación es el tipo de la muestra sobre la entrevista, hubiéramos querido tener adicionalmente varios comentarios de jueces y Notarios, no se pudo por la coyuntura del virus del Covid 19, el cual nos prohibieron el ingreso a las entidades correspondientes y se nos hizo imposible contactar con ellos.

El tiempo en el que se desarrolló el trabajo de investigación fue una limitación ya que se hubiese podido contactar con más funcionarios públicos para que nos brinden su opinión.

2.6. Implicancias

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

Las implicancias en este trabajo de investigación tubo como objeto identificar la Incidencia del Desalojo con Intervencion Notarail, en nuestro Distrito Judicial de Cajamarca (Ciudad Capital), para lo cual se han analizado datos de las legislaciones con respecto al Desalojo, y este nuevo procedimiento, de los resultados obtenidos en esta investigación se puede decir que la incidencia del Desalojo con Intervencion Notarial, es positiva.

En la implicancia teórica , donde se ve que la realidad problemática y el problema guarda relación con la ley N°30933, que nos plantea un procedimiento en el cual se podría obtener la recuperación del bien de manera mas rápida y efectiva, en favor de arrendatario que se ve perjudicado.

Por ultimo tenemos la implicancia metodológica, en la cual servirá para trabajos futuros, ya que determinaremos cual es la incidencia de la Ley N° 30933, Ley de Desajo Express en nuestro Pais, siendo el caso de ver si la norma es efectiva y se esta aplicando o no.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1. De la entrevista a diferentes Abogados, Jueces y Notarios del Distrito Judicial de Cajamarca.

Tabla N° 4 Analisis de la Pregunta 1

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933 es realmente efectiva? ¿Por qué?.

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaría Ledezma de Cajamarca	Yo, considero la Ley N° 30933 si es realmente efectiva, porque de alguna u otra manera el Notario realiza el Desalojo de los bienes inmuebles dentro de su jurisdicción, para ellos realiza la constatación respectiva de el bien inmueble, en la cual tiene que cumplir con una serie de requisitos que se encuentran estipulados en la presente Ley.
Prof.	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	Yo cosidero que Sí, porque ahorra costos y tramites administrativos y judiciales.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	Opino que la Ley N° 30933, es muy importante, a mi entender por falta de difusión no tiene la

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		efectividad que realmente se quisiera.
Percy Soriano Bazán Guillermo	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Dado su ámbito de aplicación, desconozco si en la actualidad la presente Ley tiene un rol de efectividad.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	En teoría podría ser efectiva, pero en la práctica podría presentar algunos problemas de ejecución. Es una norma reciente, tendría que esperarse más tiempo para determinar su efectividad.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	No es realmente efectiva, ya que sólo procede cuando exista contrato de arrendamiento que se encuentre contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) o en escritura pública; y nos preguntamos cuántos contratos de arrendamientos están instrumentalizados en dichos documentos, sólo unos cuantos, la mayoría no.
Carlos Diaz Vargas	Juez Superior Titular de la Sala Civil permanente de la	Considero que la Ley no es realmente efectiva, en razón de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

	Corte Superior de Justicia de Cajamarca	que solo procede cuando exista contrato de arrendamiento que este contenido en el FUA o en escritura pública; sin embargo, existen en su mayoría contratos que no cumplen lo estipulado por la presente Ley, situación que excluye a las partes y por consiguiente, tienen que acudir al Poder Judicial
--	---	---

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña coinciden que, sí se ha logrado efectivamente al restarle carga procesal y darle celeridad al proceso. Los doctores Araujo y Diaz coinciden que, no se ha logrado efectivamente restarle carga procesal y darle celeridad a los procesos de Desalojo, pues no hay procesos.

DISCREPANCIAS: El doctor Johnny Guevara, discrepa en el punto en que en la teoría el proceso es mas rápido que el proceso de Desalojo en proceso Sumarisimo, pero debido a la realidad con la que se resuelven los proceso de manera muy lenta debido a la carga procesal, siendo asi que no es una norma eficaz.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, la presente ley sí lograría restar carga procesal y dotar de celeridad al proceso. Pero ajustado a nuestra realidad eso no es posible siendo asi la norma poco efectiva.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, no hay una incidencia positiva, es decir una norma Inefeciaz, debido a la cantidad de proceso que hay por este tipo de petitorio.

Tabla N° 5 Analisis de la Pregunta 2

2. ¿Considera que la Ley N° 30933 atenta contra lo que se dispone en el D.S. N° 011-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27854 Ley del Proceso Contencioso Administrativo, respecto de lo que necesita el Notario, en cuanto a que haya unanimidad entre aquellos que forman parte de una cuestión jurídica, pues basta que uno no esté de acuerdo para que el notario se abstenga de seguir conociendo el proceso y derive todo lo actuado al Juzgado de Paz?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	Pues, considero que no atenta contra lo que dispone el D.S. N° 011-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27854 Ley del Proceso Contencioso Administrativo, en este caso el Notario solo podría realizar el desalojo de los bienes inmuebles dentro de su jurisdicción por medio de las constatación de las causales de desalojo descritas en el Artículo N° 07 de la Ley N° 30933; en el caso de Juez de paz tiene como función principal en el proceso de desalojo de el bien inmueble arrendado, para poder ordenar y ejecutar el proceso de desalojo correspondiente

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	No, porque son leyes distintas y cumplen diferentes fines.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	No pues el Notario en este tipo de procesos actúa de manera administrativa, verificando los requisitos de admisibilidad para el Desalojo Notarial Express.
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	La ley es clara, en ningún extremo admite la “Falta de acuerdo” por que el notario remita todo lo actuado al juez, es decir, su trámite es muy general en relación a los demás asuntos de competencia Notarial estructural.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	No, la ratio de la presente norma no busca reemplazar al juez sino tener un proceso más célere y, de ser el caso positivo, llegar a un término cuando las partes lleguen a un acuerdo y en caso, no exista un acuerdo, el notario remitirá al juez el expediente que haya formado. Hay que tener en cuenta que, nuestro ordenamiento legal también acepta acuerdos extrajudiciales cuando las partes lleguen a un

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		acuerdo y esto, no afecta al proceso.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	Lo que ha hecho la norma para evitar romper ese consentimiento es simplemente señalar que, se notifica y si este se opone, oposición que ha sido delimitada sólo a temas puntuales: que no ha vencido el contrato, que ha pagado o que no se ha cumplido con las formalidades de la norma, pero ya no te deja opción como en los otros procedimientos a que cualquiera sea el motivo se oponga.
Carlos Diaz Vargas	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Los asuntos no contenciosos implican el acuerdo de todos. Simplemente, en su inicio tiene que ser un asunto que no tiene Litis, que no tiene contienda o confrontación. Por ejemplo: en la rectificación de partidas, etc. En este caso, el inquilino pactó en que se iba en la fecha, en que iba a pagar puntualmente, entonces lo que se quiere es descargar al poder judicial de causas perdidas desde un inicio.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		<p>El notario no usurpa funciones ejecutivas, es de mero trámite, trabaja todo mientras sea no contencioso, obviamente, esto se quiebra en algún momento, cuando alguien se opone o cuando se rompe el sentido conciliatorio, el notario al armar todo el expediente de lo que se ha tramitado y pasarle al juez, se está inhibiendo.</p>
--	--	---

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, Juan Carlos Diaz, así como todos los entrevistados coinciden que, no atenta contra los requisitos de unanimidad, en el proceso administrativo, pues el notario en este caso solo verifica el cumplimiento de las causales ya establecidas en la Ley.

DISCREPANCIAS: En el análisis de la pregunta N° 2, no se ha logrado encontrar discrepancias entre los entrevistados, pues estos afirman que el notario no usurpa funciones en el proceso de Desalojo Express.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, la presente ley no atenta contra lo que dispone el D.S N° 011-2019-JUS-TUO de la Ley 27854.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, no hay la necesidad de que el Notario se abstenga del proceso, pues las causales para oposicion son especificas y eso no es motivo para que el notario remita todos los actuados al Juzgado de Paz Letrado para dar luz verde al lanzamiento.

Tabla N° 6 Analisis de la Pregunta 3

3. ¿Considera correcto que en el afán de descongestionar al Poder Judicial de su excesiva carga laboral, se asignen más procesos a la jurisdicción de los notarios?
¿Por qué?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora de la Notaria Ledezma de Cajamarca	No, lo considero excesiva pues en la presente Ley N° 30933 tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo en la cual interviene el notario para dar inicio al proceso de desalojo pero con la ejecución judicial del juez de paz correspondiente.
	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	Sí. Porque descargan la carga laboral del Poder Judicial.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	El poder Judicial ha colapsado en tal virtud estimo que si es posible asignar mas temas a los notarios (Ejm: Celebracion de Matrimonios).
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	En rigor todo lo que encierra un “conflicto”, debería ser de competencia Judicial, lastimosamente se tiene el problema del presupuesto, lo

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		cual limita mas efectivos (Jueces y Secretarios), en la resolucio de conflictos y de no ser asi, lo cual descargaría la carga procesal.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	Han existido situaciones que, el Poder Judicial ya ha derivado al notario, eso no tendría nada de malo, el hecho que se traslade algunos asuntos que no son jurisdiccionales a los notarios, pero particularmente esto, considero que, es algo peligroso, en cuanto al tema de la oposición.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	No creo que, solo sea con el afán de descongestionar al Poder Judicial; sino, de instituir nuevos procedimientos más céleres en beneficio de los litigantes, quienes podrán escoger el procedimiento que les resulte más adecuado a sus intereses.
Carlos Diaz Vargas	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la	La norma no sólo se debe ver como un auxilio al Poder Judicial para descongestionar la carga, sino como, una vía más

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

	Corte Superior de Justicia de Cajamarca	célere a las partes para la solución de sus conflictos. Por ejemplo, las demunas pueden ver un conflicto de alimentos donde las partes se comprometen a una suma dineraria, y en caso una de las partes falle, la otra puede ir al Poder Judicial para exigir su cumplimiento, ahorrándose así un proceso de alimentos.
--	---	---

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, Juan Carlos Diaz, Ricardo Araujo, ellos coinciden en que sí se le deberían otorgar otro tipo de procesos a los notarios con el afán de descongestionar el órgano Jurisdiccional.

DISCREPANCIAS: El doctor Jonny Guevara, considera que en este tipo de procesos al no poder plantear un tipo de oposion diferente a las estipuladas por la Ley, se esta vulnerando el derecho a la Defensa entonces no es un proceso que ofrezca las garantias procesales debidas.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, la presente ley hace bien al otorgar otro tipo de procesos a los notarios con el afán de descongestionar el poder judicial, pero debido al a falta de conocimeinto en la población, no se esta logrando la efectividad deseada por la Ley.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, sí se deben asignar otros tipos de procesos para los Notarios, tal y como nos da el ejemplo el Dr. Flaminio Vigo, de realizar “Matrimonios”, pues en este afán se estaría tratando de descongestionar el PJ.

Tabla N° 7 Analisis de la Pregunta 4

4. ¿Considera usted que en el proceso de desalojo con intervención notarial, las causales simplemente deben ser constatadas por el notario o lo correcto sería que los medios probatorios presentados por el arrendatario sean valorados y calificados por un juez?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	Considero que debería intervenir en el proceso de desalojo de arrendamiento ambos tanto el notario para constatar las causales estipuladas en el Artículo N° 07 de la Ley N° 30933; y el juez para validar los medios probatorios presentados
	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	El arrendador tiene que acreditar, en el contrato de arrendamiento y la titularidad del bien(Escritura Publica).
Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	Considerando que la constatación que realice el notario sobre los impagos de la renta es correcto, si se determina que el juez valore los medios probatorios retornamos al proceso judicial de desalojo, es decir volvemos a lo mismo.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

Percy Soriano Bazán Guillermo	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Desde luego que la literalidad no es la que se impone en este caso, pues la contratación exige una valoración, así sea superficial, pero en este caso, por mandato legal, lo debe hacer el Notario. Lo otro (Intervencios del Juez) es un problema estructural.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Litigante Civilista	La norma no sólo se debe ver como un auxilio al Poder Judicial para descongestionar la carga, sino como, una vía más célere a las partes para la solución de sus conflictos.
Ricardo Portilla Araujo	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	Lo correcto es que todo medio probatorio sea valorado por un juez, sobre todo en este tipo de procesos que son muy tediosos y complicados debido a la magnitud de la disputa existente entre en el arrendatario y el arrendador. Por lo tanto, una simple constatación de hechos no sería una solución idónea al conflicto.
Carlos Diaz Vargas.	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Conforme a esta ley el Notario simplemente constatará las causales del desalojo, corresponderá al arrendatario

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		probar no estar incurso en estas causales; no se permite al juez la valoración de medios probatorios, toda vez que solo ve la ejecución.
--	--	--

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, Juan Carlos Diaz, Ricardo Araujo, ellos coinciden en que sí pues la función del notario en este tipo de proceso es la de verificar las causales de desalojo ya establecidas en la Ley, aplicando así el principio de Literalidad.

DISCREPANCIAS: El doctor Jonny Guevara, considera que en este tipo de procesos al no poder plantear un tipo de oposición diferente a las estipuladas por la Ley, se está vulnerando el derecho a la Defensa entonces no es un proceso que ofrezca las garantías procesales debidas al no poder plantear otro tipo de oposición.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, en el ejercicio de la presente ley el notario es un mero verificador de los requisitos de admisibilidad, ya establecidos por la Ley.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, sí pues como dijo uno de los entrevistados el Notario debe aplicar el principio de Literalidad, verificando los requisitos de admisibilidad.

Tabla N° 8 Analisis de la Pregunta 5

5. ¿ Considera que la intervención del notario en el proceso de Desalojo Notarial es una solución real que se mantendrá en el tiempo como un régimen definitivo?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	Si, lo considero como un régimen definitivo, porque el notario en este tipo de proceso

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		notarial, verificará las causales para llevar un proceso con la formalidad de acuerdo a ley.
	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	Considero que hay algunos vacios en la presente Ley, los cuales se deben ir corrigiendo con el tiempo.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	Con mayor difusión de las bondades de la Ley, se lograría mas eficacia de la misma , lo que implicaría descarga judicial y alentaría el arrendamiento de inmuebles.
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Al parecer a eso se apunta, es mas visto desde el ámbito jurídico, no es descabellado pues todavía se exigen soluciones creativas ante el extendido cumplimiento contractual, dando fluidez al mercado y no relentizandolo. Despues de todo la mejora en el servicio, que es lo importante para el usuario no solo se consigue por intervención del poder judicial. Un diagnostico real y objetivo, es

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		como va funcionando a nivel material, sino que sin quedarse en abstraccio o teoría.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	Tengo mis dudas en que esta norma funcione, porque se van a presentar situaciones problemáticas, cuestionamientos a la actuación del notario, obviamente el inquilino no va a estar satisfecho si no se aceptan sus medios probatorios presentados. A simple vista como tema práctico se presenta como función irregular asignarle una función jurisdiccional. Habría que ver en la práctica cómo se va aplicando.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	Tendríamos que esperar un estudio más profundo acerca de la presente ley. Una revisión exhaustiva para determinar si se cumplen los requisitos y su eficacia para considerarla un régimen definitivo. Hay que tener en cuenta que, esta ley no es conocida, y al

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		parecer, genera mayor al arrendador.
Juan Carlos Diaz	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	No puedo indicar si la presente ley es una solución real, pues a la fecha no existe procesos que nos puedan dilucidar dicha expectativa y poder considerarla como una solución. Sería prematuro indicar si la ley es eficaz.

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, ellos coinciden en que sí pues, debido a lo que ofrece la presnte Ley, se ofrece como un proceso para obtener de maenra mas rápida la recuperación de bien.

DISCREPANCIAS: El doctor Jonny Guevara, Juan Carlos Díaz y Ricardo Araujo, consideran que la ley no puede ser aplicada en la realidad debido a que finalmente va a resolver el Poder Judicial, es volver a los mismo.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, sí pues este proceso es mas corto que el proceso común de desalojo (sumarisimo), pero en la realidad vemos que no se esta aplicando y no se obtiene el resultado querido por el legislador.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, sí seria una solución pues es como se dijo un proceso que de manera textual es mas célere que el común, el problema es la falta de conocimiento por parte de la población, pues como se indica no hay este tipo de procesos.

Tabla N° 9 Analisis de la Pregunta 6

6. ¿Qué medidas o alternativas viables considera usted que se deberían adoptar a fin de descongestionar los juzgados, sin derivar procesos como el desalojo a los notarios?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	Considero como alternativa viable, con la finalidad adoptar a fin de descongestionar los juzgados, sin derivar procesos como el desalojo a los notarios, que lo realicen manera extrajudicial, el propietario de el inmueble debe hablar con el arrendatario-inquilino y avisarle con anticipación que necesita el bien inmueble y explicarle las razones por las cuales le solicita el desalojo de el bien inmueble, en la cual deberá darle un periodo específico, no sólo para saldar las rentas, también para que encuentre un nuevo espacio y desaloje el bien inmueble materia de arrendamiento

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	Dar más facultades a los Notarios, como por ejemplo las prescripciones adquisitivas de dominio en zona rural.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	No, observo medidas algunas, es poder judicial esta colapsado, los procesos sumarísimos como el desalojo demoran mas de tres días, salvo dar mas facultades al los notarios.
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Mis ultimas reflexiones han sido dar interacion a los abogado en una etapa final, muy sumarial pero con responsabilidad de modo que implicara sanciones.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	Se podrían derivar todas las materias no contenciosas que ven los jueces, sin darle una función jurisdiccional al notario.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	Primero, debe establecerse de forma clara y concreta que los arrendamientos puedan finalizar por vencimiento del plazo o por falta de pago y detallar puntualmente su contenido. Segundo, en lo posible debe procurarse que los

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		<p>arrendamientos sean por escrito y con contrato.</p> <p>Con todo ello se evitaría llegar a que los contratos por vencimiento de plazo se puedan convertir a un desalojo precario; pues, recordemos que las dos primeras formas de desalojo son trámites más rápidos y concluyen a nivel de juzgado especializado; en cambio, los precarios pueden llegar incluso a casación.</p>
Carlos Diaz Vargas.	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	<p>Indudablemente la implementación de más juzgados especializados en la misma rama, para minimizar la excesiva carga laboral.</p> <p>Disminuyendo la carga procesal todos los procesos se vuelven más céleres.</p>

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, ellos coinciden en que se deben dar mas facultades a los notarios, debido a la enorme carga procesal del poder judicial, haciendo que los procesos demoren mucho tiempo en resolverse.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

DISCREPANCIAS: El doctor Percy Soriano, Juan Carlos Díaz, consideran que una medida para aliviar la carga procesal es la contratación de más personal, para así aperturar nuevos juzgados que puedan resolver estos conflictos.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, sí pues este proceso es mas corto que el proceso común de desalojo (sumarisimo), pero en la realidad vemos que no se esta aplicando y no se obtiene el resultado querido por el legislador.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, sí se deberían buscar otros mecanismos para que la resolución de conflictos sea mas rápida, así como otros medios extrajudiciales que con responsabilidad resuelvan estos conflictos.

Tabla N° 10 Analisis de la Pregunta 7

7. La Ley N° 30933 nos dice que en el plazo de 03 días hábiles se debe emitir la resolución judicial de lanzamiento ¿Usted considera que dada la carga laboral de su juzgado cumpla con el plazo dado por ley? O en su defecto ¿en cuántos días hábiles usted emitiría la resolución de lanzamiento?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	Si, considero viable el plazo de 03 días hábiles para emitir resolución judicial de lanzamiento.
	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	Yo considero que es un plazo demasiado corto, y debido a la

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		carga procesal va a ser inviable que se resuelva en el plazo establecido en la Ley.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	Estimo que el plazos el adecuado si se quiere de verdad solucionar el tema el poder judicial debe exigir a sus jueces mayor compromiso.
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	La idealización de la Ley no siempre tiene respaldo en la realidad, es el problema de siempre el “Ser” y “Deber ser”
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	Considero que es un plazo razonable, atendiendo que se trata de realizar el proceso en el mas corto tiempo, pero en la realidad sabemos que no es así debido a la demora que hay en el poder Judicial al resolver los conflictos.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogados de Cajamarca.	En la práctica no es posible cumplir dentro de ese plazo con emitir la resolución de lanzamiento, primero por la sobrecarga procesal que cada juzgado afronta, y segundo, porque el juzgador deberá como mínimo revisar los actuados que se remite de notaría, a fin de

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		verificar si en estricto se ha dado fiel cumplimiento a esta ley; ahora considero que podría ser dentro del plazo de diez días.
Juan Carlos Diaz	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	Si es un juzgado especializado para procesos de este tipo, podría ser en un mayor tiempo. Podría indicar que en 15 a 30 días hábiles. No es factible dar un tiempo determinado pues la carga laboral es variable.

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores Paredes, Vigo Saldaña, Jonny Guevara, ellos coinciden en que este plazo si es razonable para que se emita la resolución fianl de lanzamiento, pues la intención de la presente Ley es dar celeridad a este tipo de procesos.

DISCREPANCIAS: El doctor Percy Soriano, Juan Carlos Díaz, consideran que una este plazo no se podría cumplir y que debería ser más largo, pues en tres días debido a la realidad de los juzgados no se podría realizar en el plazo establecido.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, la mayoría considera que, sí pues en este tipo proceso se buscar darle más celeridad a la arrendatario para qu recupere su bien inmueble, pero debido a la realidad parece poco posible que se cumplan los plazos establecidos en la Ley en el Poder Judicial.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, sí se deberían buscar otros mecanismos para que la resolución de conflictos sea mas rápida, así como otros medios extrajudiciales que con responsabilidad resuelvan estos conflictos.

Tabla N° 11 Analisis de la Pregunta 8

8. Ha llegado a su despacho algún proceso de Desalojo Notarial? ¿Cuántos?

Entrevistado	Cargo y/o Puesto	Respuesta
Paola Paredes Espinoza	Abogada, trabajadora actual de la Notaria Ledezma de Cajamarca	No, aca ha Notaria Ledezma, no ha llegado ningún Proceso de Desalojo Notarial.
	Secretario del Colegio de Notarios de Cajamarca	No por cuanto el Colegio de Notarios es la entidad de la parte administrativa de los Notarios en el distrito judicial de Cajamarca.
Dr. Flaminio Gilberto Vigo Saldaña.	Notario del Distrito Judicial de Cajamarca.	Hasta la fecha no hemos recibido ningun proceso, sin embargo se han otorgado algunas escrituras con clausulas de allanamiento futuro, requisito de procedibilidad del Desalojo Notarial Express.
Percy Guillermo Soriano Bazán	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	No, sin embargo más alguna petición distinta, al ser este tipo de procesos competencia de un Juez de Paz, y en su elevado a cargo de un Jues especializado.
Jhonny Guevara Arce	Abogado Civilista Litigante	No pues esa es competencia del notario al aceptar la solicitud de desalojo express, pero debido al

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

		desconocimiento en la población no es muy común en nuestro distrito de Cajamarca.
Ricardo Araujo Portilla	Ex Decano del Colegio de Abogado de Cajamarca.	No pues esa es competencia es de un notario, pero debido al desconocimiento de la norma por parte de la sociedad, es necesario que se haga mas publicidad sobre esta pues no es conocida.
Carlos Diaz Vargas.	Jues Superior Titular de la Sala Civil permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca	A la actualidad no tengo ningún caso sobre desalojo notarial en mi despacho

Nota: Elaboracion Propia.

COINCIDENCIAS: Los doctores entrevistados en el Distrito Judicial de Cajamarca, coinciden en que aun no han visto este tipo de procesos, siendo asi que no se podría hacer un estudio de los plazos reales.

DISCREPANCIAS: El doctor Jonny Guevara y Ricardo Araujo, consideran que no hay conocimiento en la población de este mecanismo por lo cual se debe realizar publicidad de esta norma.

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, en el Distrito Judicial de Cajamarca, aún no hay procesos de este tipo, siendo que se realizo la entrevista a Notarios y Jueces.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, al no haber procesos de Desajo Express, esta se convierte en una norma Ineficaz, pues no crea una incidencia legal o administrativa en la sociedad.

3.2. Opiniones de Juristas

Se consideró dentro de la Doctrina las Opiniones de Juristas sobre la Ley N° 30933 Desalojo Notarial Express.

Tabla N°12

Opiniones de juristas sobre la Ley N° 30933 Desalojo Notarial Express

Juristas	Opiniones
Alan Pasco Arauco	<p>Primer error: ¿Desalojo Especial solo contra arrendatarios o contra poseedores inmediatos en general?</p> <p>El artículo 2° de la Ley señala que podrán recurrir al Desalojo Notarial “el propietario, arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble” la Ley”, y omite hacer referencia a otros poseedores inmediatos (usufructuario, comodatario, superficiario o los titulares de un derecho de uso o habitación).</p> <p>Siendo así, la primera parte del artículo 2° es errónea, en tanto genera la impresión que el Desalojo Notarial podría solicitarlo cualquier poseedor mediano, cuando la realidad no es esa.</p> <p>Segundo Error ¿Procede el Desalojo Notarial por incumplimiento del pago de la renta o por resolución del arrendamiento por incumplimiento del pago de la renta?</p> <p>La segunda causal de desalojo que regula el artículo 7° (inciso b) de la Ley es el “Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento”.</p> <p>Con esta redacción diera la impresión que si el arrendatario no ha cumplido con el pago de la renta, el arrendador podrá, inmediatamente, presentar su solicitud de Desalojo Notarial.</p>

“Incidencias legales y administrativas
del Desalojo con Intervención Notarial
en el Perú”

	<p>La respuesta nos la da el inciso 2 del artículo 6° de la Ley, según el cual la solicitud de Desalojo Notarial que formula el arrendador debe contener “copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo, mediante la cual se requiere la restitución del inmueble por la resolución del contrato por falta de pago</p> <p><u>En conclusión</u> la Ley no ha sido redactada de la mejor forma. Las detalladas en este breve artículo son solo algunas de las incoherencias que ha cometido el legislador. Sin perjuicio de ello, considere que el Desalojo Notarial podría ser de mucha utilidad en determinados casos. Sobre ello me pronunciaré en mi siguiente publicación. (Noticia, 2019)</p>
<p>Marco Andrei Torres Maldonado y Francisco Zegarra Valencia.</p>	<p>Los autores analizan la reciente Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Estiman que el propósito del novedoso cuerpo legislativo es loable, sin embargo, se generan algunas contravenciones a los derechos de tutela efectiva y debido proceso. En ese sentido, afirman que pudieron haberse adoptado otras opciones (como el proceso monitorio) para salvaguardar el derecho que los arrendadores reclaman a través del desalojo a continuación, ellos muestran sus comentarios sobre ciertos aspectos de la Ley N° 30933:</p> <p>No existe forma solemne si la Ley no sanciona con nulidad su inobservancia (artículo 219, inciso 6, del Código Civil), por ello, cuando la Ley N° 30933 regula que el contrato de arrendamiento debe estar contenido o en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda</p>

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

	<p>(creado por el Decreto Legislativo N° 1177) o en una escritura pública, y no sanciona con nulidad su inobservancia, únicamente establece una formalidad ad probationem.</p> <p>Más allá del nomen iuris que la Ley del Desalojo Notarial (o con intervención notarial) quiera darle a la actividad de resolver una controversia (y, qué duda cabe, que una de relevancia jurídica), lo cierto es que se encuentra realizando una función jurisdiccional para lo cual no tiene competencia.</p> <p>De acuerdo a la Ley in comento, el juez se debe limitar a verificar que la solicitud de desalojo haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la Ley para que, sin permitir al ejecutado ejercer su derecho defensa, ordene su lanzamiento, siendo esta última decisión impugnabile sin efecto suspensivo.</p> <p>A pesar de que creemos que los fines del “desalojo notarial” son loables, lo cierto es que este no puede realizarse regulando un procedimiento en donde las garantías constitucionales del arrendatario sean vulneradas. (Zegarra, 2019, págs. 4-6)</p>
--	--

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

<p>LP Pasión por el Derecho (Revista Jurídica) “Análisis crítico a la Ley 30933”</p>	<p>Los dispositivos de la Ley han instaurado un excesivo formalismo contractual y procedimental, además, están incursos en una serie de ambigüedades, obscuridades y omisiones que terminarán socavando el nuevo régimen, fundamentalmente por la omisión de regulación expresa sobre la posible oposición de terceros o respecto a la posibilidad de uso fraudulento de aquel tipo de contrato para desalojar a terceros ocupantes antes del contrato de arrendamiento.</p> <p>Constituye una grave omisión la no instauración de un régimen dual por el cual, además de la verificación notarial previa, también exista una vía análoga de lanzamiento por petición directa al Juez de Paz Letrado para los arrendantes que no deseen transitar por el oneroso trámite notarial, omisión que carece de justificación alguna en tanto el Juez de Paz con la función jurisdiccional del que se encuentra imbuida, no sólo puede efectuar verificación análoga al que se le ha atribuido al notario, sino que, además ostenta competencia plena inclusive resolver la contención que puede surgir dentro del proceso, tanto peor si aquél régimen directo no hubiera generado más lentitud al proceso que el régimen con intervención notarial. (Lp Pasión por el Derecho, 2021).</p>
--	--

COINCIDENCIAS: De los doctores entrevistados se llega a la coincidencia en que estos concluyen que la presente norma posee vacíos, así como también errores, así como no se ha logrado una efectividad deseada por el Legislador, pues de varios estudios se ve que no se están haciendo este tipo de procesos.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

INTERPRETACIÓN: De las respuestas brindadas a los entrevistados se interpreta que, en no se están realizando este tipo de procesos, siendo así que no se está aplicando esta Ley, quedando así esta en Ineficaz.

CONCLUSIÓN: Se concluye que, al no haber procesos de Desajo Express, esta se convierte en una norma Ineficaz, pues no crea una incidencia legal o administrativa en la sociedad.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Discusión

Los resultados de esta investigación tubo como objeto identificar la Incidencia del Desalojo con Intervención Notarial, en nuestro Distrito Judicial de Cajamarca (Ciudad Capital), para lo cual se han analizado datos de las legislaciones con respecto al Desalojo, y este nuevo procedimiento, de los resultados obtenidos en esta investigación se puede decir que la incidencia del Desalojo con Intervención Notarial, es NEGATIVA.

Por ejemplo el Dr. Jorge Avendaño, concluye que: “En nuestro país, históricamente ha habido un régimen protector de los inquilinos con contratos vencidos o morosos, en el entendido de que el propietario abusa de su inquilino o que éste debe tener derecho a defenderse antes del desalojo. Casi podría decirse que el sistema era “primero se discute y luego se desaloja”, en supuestos tan claros como los abordados por la norma. Adicionalmente, siempre se ha pensado que esa discusión previa debía darse a nivel judicial. Sin embargo, las cosas están cambiando con la Ley del Desalojo Notarial. Se trata de un buen esfuerzo para invertir el péndulo y proteger más al propietario y que de ahora en adelante. Artículo publicado por el Doctor Jorge Avendaño en Gaceta Civil & Procesal Civil N° 72, páginas 17 a 24.

Otro comentario en donde se hace un incipiente a lo que prescribe la norma es del Estudio Rodríguez Angobal Abogados el cual nos dice: “ Esta norma regula lo que siempre ha sido un inconveniente en los procesos de desalojo cuando se trata de títulos ejecutivos, que se repitió también con la norma del desalojo express: i) posibilidad de lanzar a los terceros que ocupen el inmueble ii) efectos de la apelación de resolución judicial. Con esta norma se superan positivamente ambas situaciones. En efecto, la resolución judicial ordena que se lance a los que se encuentren en el inmueble, y a su vez, la apelación se concede sin efecto suspensivo. Con estos dos cambios si podremos tener un lanzamiento en un muy breve plazo” (Rodríguez Angobaldo Abogados, 2019), como vemos en esta norma se está regulando lo que no lo hacía la norma anterior, haciendo así de ésta una norma más eficaz y de más utilidad.

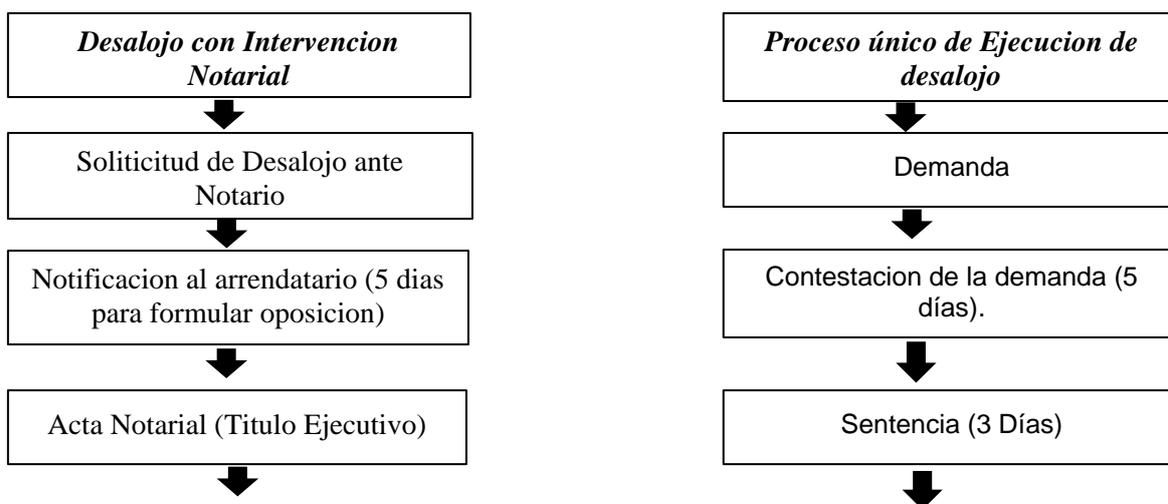
De los estudios encontrados también se hacen críticas a la mencionada ley, como por ejemplo la revista Jurídica LP Pasion por el derecho, publicó un artículo en donde, en las conclusiones vemos críticas a la ley como:

“Los dispositivos de la Ley han instaurado un excesivo formalismo contractual y procedimental, además, están incurso en una serie de ambigüedades, obscuridades y omisiones que terminarán socavando el nuevo régimen, fundamentalmente por la omisión de regulación expresa sobre la posible oposición de terceros o respecto a la posibilidad de uso fraudulento de aquél tipo de contrato para desalojar a terceros ocupantes antes del contrato de arrendamiento.” (Derecho, 2019; Derecho, 2019)

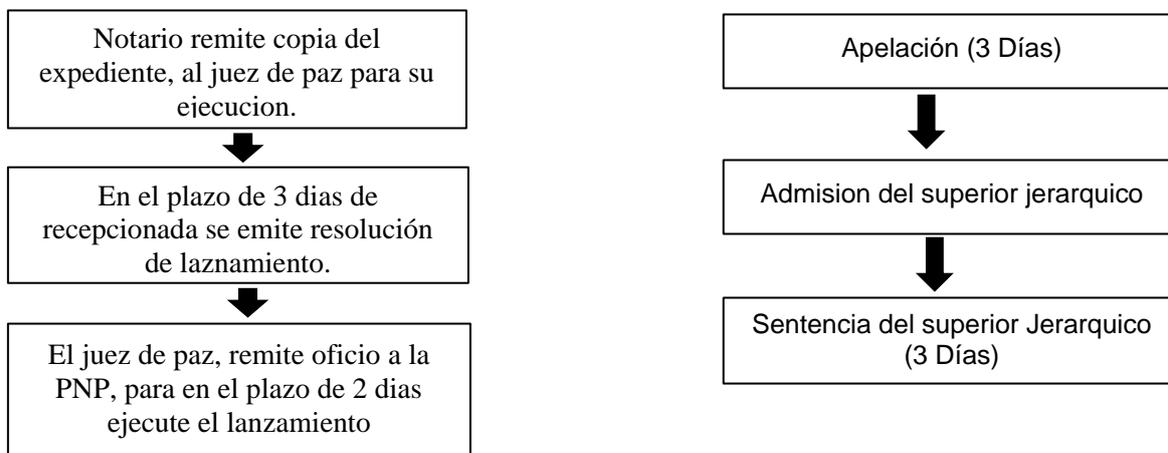
En esta investigación hacemos incapié, que esta norma se tubo que dar por el exceso (Tiempo), por parte de Arrendador para poder recuperar su bien por falta de pago, si bien es cierto este procedimiento establece una serie de formalismos, es claro que en nuestra realidad este procedimiento es mucho más rápido para la obtención del título ejecutivo de lanzamiento, y así se desahogue la tan saturada vía jurisdiccional, que claramente con la demora en dichos procesos, los perjudicados son los propietarios de los bienes Inmuebles.

Figura 1

COMPARACION DE PLAZOS ENTRE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO



“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”



NOTAS En la Figura 1 En la presente podemos observar la compracion de plazos entre los procedimientos de Desalojo, claramente que los plazos del nuevo procedimiento son mas cortos, y como sabemos el procedimiento notarial es mas oneroso pero si lo comparamos con los ingresos que los arrendatarios dejan de percibir por la falta de pago de la merced conductiva, el perjuicio del gasto es menor, pues una vez terminado este proceso se solicita las costas y costos judiciales del proceso. Fuente Elaboracion propia. Muchos juristas señalan como critica a la norma de Desalojo con Intervencion Notarial, como un procedimiento que es muy formalista, oneroso, etc

Conclusiones

- El desalojo con intervención notarial, señalando en Ley N° 30933, dinamiza el procedimiento para que el Arrendador, pueda recuperar su bien inmueble en el menor tiempo posible, lo cual ha sido verificado con la presente investigación.
- Como se ve en la presente investigación, la norma posee muchos vacíos, entre ellos sobre el Arrendamiento financiero, el cual con la modificatoria que se le realizó a la norma, ya se acepta esta figura, lo que hace que la norma sea más positiva.
- La conclusión que se llega del presente estudio es que la Incidencias Legales y Administrativas del Desalojo con Intervencion Notarial, es ineficaz, a pesar de la voluntad del Legislador por hacer la norma efectiva para nuestra sociedad, pues se da en beneficio del propietario para recuperar su bien inmueble, lo cual en esta investigación llegamos a la conclusión que no es verdad.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

- Se concluye que, debido a la escasez de procesos que se han identificado durante la presente investigación en etapa notarial y a la inexistencia de procesos en vía judicial, aún no se puede determinar la efectiva viabilidad de la Ley N°30933, siendo así que al no haber procesos en el Distrito Judicial de Cajamarca, la norma es ineficaz.
- Se concluye que, debido a la inexistencia de procesos de desalojo de acuerdo a la Ley N°30933 en vía judicial y al escaso número de escrituras públicas elaboradas por los notarios entrevistados hasta la fecha, no se puede determinar si la intervención del notario en el proceso de desalojo es una solución efectiva a fin de reducir la excesiva carga procesal en los juzgados. Sin embargo, consideramos que, otorgar competencia al notario no ha sido una buena decisión del legislador, ya que, si la finalidad era generar celeridad y descarga procesal jurisdiccional; la presente ley, solo ha creado incertidumbre y confusión.

4.2.Recomendaciones.

- Se recomienda a fin de descongestionar los juzgados y reducir el tiempo de duración de los procesos de desalojo en el país: Aperturar nuevos juzgados de paz letrado especializados en lo civil y juzgados civiles; asimismo, continuar con la instalación de juzgados transitorios civiles e impulsar la oralidad en los procesos civiles.
- Se recomienda impulsar campañas de concientización a la población en general sobre la realidad de los arrendamientos en el Perú; además, campañas o charlas informativas para los arrendadores respecto a la importancia de la formalización de los contratos de arrendamiento y alcances sobre las leyes afines. Finalmente, en el caso de las notarías, brindar charlas o boletines informativos a los usuarios sobre la importancia de suscribir el contrato de arrendamiento mediante escritura pública conforme a los lineamientos de la presente ley.
- Se recomienda incrementar la publicidad de la Ley N°30933 en plataformas virtuales o medios de comunicación masivos, para lograr su posicionamiento en el sector inmobiliario y elevar el nivel de protección de los arrendadores ante contingencias legales.

Referencias

- 30933, L. (2019). *Ley Desalojo Express*. Obtenido de Ley Desalojo Express: <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1>
- Abela, J. A. (2018). *Las técnicas de análisis de contenido: Una revisión actualizada*. Granada: Profesor titular departamento sociología Universidad de Granada .
- Arana, F. A. (01 de Julio de 2019). <https://eja.com.pe/el-desalojo-notarial-algunas-objeciones/>. Obtenido de <https://eja.com.pe/el-desalojo-notarial-algunas-objeciones/>
- Arango, K. (18 de 01 de 2021). *Metodo hermeneutico: definiciones y características*. Obtenido de Metodo hermeneutico: definiciones y características: <https://psicocode.com/filosofia/metodo-hermeneutico/>
- Arias. (2019).
- Avendaño, J. (2019). *LP Pasion por el derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/tag/desalojo-notarial/>
- Bernal. (2010). *Solo Ejemplos*. Obtenido de Ejemplos de Justificacion Teorica, Practica y metodologica: <https://www.soloejemplos.com/ejemplos-de-justificacion-teorica-practica-y-metodologica/>
- Bernand. (2020). *Que es y como hacer una entrevista semiestructurada*. Obtenido de Que es y como hacer una entrevista semiestructurada: <https://tecnicasdeinvestigacion.com/entrevista-semiestructurada/>
- Cavani. (2019).
- CIVIL, C. (1993). *Codigo Civil*. Lima: Rodhas.
- Civil, I. P. (13 de Agosto de 2012).
- Córdova, F. N. (Abril de 2019). *La gestion*. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/ley-desalojo-notarial-hay-desacuerdo-respecto-efectividad-265072-noticia/>
- Cuarto Pleno Casatorio CIVIL, 2195-2011 (Poder Judicial 2013).
- Cuba. (2019).
- Fernandez, H. R. (2014). *Metodologia de la Investigación* . Lima: MC Graw-Hill.
- Finanzas, C. E. (2015). *IBR Centro Eespecializado en Bienes Raices y Finanzas*. Obtenido de IBR Centro Eespecializado en Bienes Raices y Finanzas: <https://ibr.edu.pe/blog/ley-30201-de-inquilinos-morosos/#:~:text=De%20acuerdo%20a%20la%20Ley,la%20extinci%C3%B3n%20de%20a%20obligaci%C3%B3n.>
- Flecha, M. d., Crovetto, P. U., & Badajoz, A. V. (2015). *Guia de Investigacion el Derecho* . Lima : Pontifica Universidad Catolica del Peru .
- Fonseca, F. R. (2018). *Actos Sexuales, distinciones penalmente relevante*. Porto: Universidad Catolica Portuguesa.
- Gonzales. (2019). Lima.
- Gonzales Alcalde, I. I. (2021). *Viabilidad de la ley N° 30933 y su incidencia en la descarga procesal jurisdiccional*. Trujillo.
- Guzmán, S. J. (03 de Marzo de 2021). *LP Pasi3n por el Derecho*. Obtenido de LP Pasi3n por el Derecho: <https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarisimo/>
- Guzmán, S. J. (03 de Marzo de 2021). *LP Pasi3n por el Derecho*. Obtenido de LP Pasi3n por el Derecho: <https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarisimo/>
- Hernandez. (2006). Lima.

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

- Juzman, S. J. (03 de Marzo de 2021). *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarisimo/>
- Ley, L. (Enero de 2015). *La Ley El Ángulo Legal de la noticia*. Obtenido de La Ley El Ángulo Legal de la noticia: <https://laley.pe/art/2125/deudores-judiciales-morosos-figuraran-en-central-de-riesgos-de-la-sbs#:~:text=Dicho%20Registro%20consiste%20en%20una,y%20es%20de%20acceso%20gratuito.>
- Limo. (2019). Lima.
- Lp Pasión por el Derecho*. (17 de Agosto de 2021). Obtenido de Lp Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/el-tratamiento-del-desalojo-en-el-peru/>
- Machicado, J. (2011). *Apuntes Juridicos en la web*. Obtenido de Metodos de estudio del Derecho : <https://jorgemachicado.blogspot.com/2011/02/med.html>
- Martinez, M. (2013). La entrevista semiestructurada. En U. T.-G.-H.-R. Laura Díaz-Bravo, *La entrevista, recurso flexible y dinamico* . Mexico : Universidad Nacional Autonoma .
- Mejorada. (2013). *La Posesión en el Código Civil Peruano*. Lima: PUCP.
- Monje. (2011). Lima.
- Narváez, L. (2008).
- Narváez, L. (2008). *Ledesma* .
- Narvaez, L. (Agosto de 2021). *LP Derecho* . Obtenido de LP Derecho "Los cuatro procesos de Desalojo en el Perú": <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- Ninamancco, C. (2016). *Ninamancco*.
- Noticia, L. I. (26 de Abril de 2019). *La Ley*. Obtenido de <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- O'donnell, D. (2004). *La doctrina de la proteccion integral y las normas juridicas vigentes en relacion con la familia*. Mexico.
- Orbe, R. C. (2009). *Comentarios a la Constitucion*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Oropeza Chonta, J., Sánchez Romero, M., & Vargas Arévalo, L. (07 de 02 de 2013). *Slideshare*. Obtenido de Slideshare: <https://es.slideshare.net/melissasanchezromero5/poblacin-y-muestra-seminario-de-tesis#:~:text=%EF%81%B6La%20poblaci%C3%B3n%20de%20una,se%20le%20conoce%20como%20universo.>
- Poder, D. J. (2022). *Diccionario Jurídico del Poder Judicial*. Obtenido de Poder Judicial del Perú: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico
- Por Farit L. Rojas Tudela, P. (12 de 9 de 2019). *Metodo dogmatico en Derecho* . Obtenido de Metodo dogmatico en Derecho: <https://www.la-epoca.com.bo/2019/10/12/metodo-dogmatico-en-derecho/>
- Raices, J. J.-S. (2018 de Febrero de 2018). *Bienesraicess.com*. Obtenido de Bienesraicess.com: [https://bienesraicess.com/blogs/proceso-desalojo-la-ocupacion-precaria#:~:text=%C2%BFQui%C3%A9nes%20pueden%20ser%20los%20sujetos%20pasivos%20\(demandados\)%3F,dispuesto%20en%20el%20Art%C3%ADculo%20598%C2%BA.](https://bienesraicess.com/blogs/proceso-desalojo-la-ocupacion-precaria#:~:text=%C2%BFQui%C3%A9nes%20pueden%20ser%20los%20sujetos%20pasivos%20(demandados)%3F,dispuesto%20en%20el%20Art%C3%ADculo%20598%C2%BA.)
- Risco, L. F. (2016). El desalojo por Ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil. *IUS VERITAS* N° 53, 5.
- Ruiz, L. I. (19 de Abril de 2021). *Repositorio UCV Perú*. Obtenido de Repositorio UCV Perú: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72126/V%c3%a1squez_RLI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

- Sánchez, J. P. (17 de Agosto de 2021). *Lp Derecho* . Obtenido de Lp Derecho: <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- Sanchez, J. P. (17 de Agosto de 2021). *Lp Pasión por el Derecho*. Obtenido de Lp Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/el-tratamiento-del-desalojo-en-el-peru/>
- Sánchez, J. P. (17 de Agosto de 2021). *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/el-tratamiento-del-desalojo-en-el-peru/>
- Sánchez, J. P. (17 de Agosto de 2021). *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/el-tratamiento-del-desalojo-en-el-peru/>
- Soria, A. (Agosto de 2015). *Ventana Jurídica PUCP*. Obtenido de Ventana Jurídica PUCP: <https://facultad.pucp.edu.pe/derecho/ventanajuridica/el-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda-bajo-la-lupa-del-derecho-civil-entrevista-a-alfredo-soria/#:~:text=El%20contrato%20de%20arrendamiento%2C%20previsto%20por%20el%20Decreto%20Legisla>
- Spetale. (2019).
- Tarazona. (2019).
- Tarrillo. (2019). *La defensa de la Propiedad o posesion a nivel judicial*. Ica: Universidad Privada de Ica.
- Trujillo. (2019). Lima.
- Vega. (2019). Lima.
- Zavalaga. (2018). Lima.
- Zegarra, T. &. (2019). Lima.

ANEXOS

Anexo N°01

**ENCUESTAS SOBRE LA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCION
NOTARIAL LEY N°30933**

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933 es realmente efectiva? ¿Por qué?

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

2. Considera que la Ley N° 30933 atenta contra lo que se dispone en el D.S. N° 011-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27854 Ley del Proceso Contencioso Administrativo, respecto de lo que necesita el Notario, en cuanto a que haya unanimidad entre aquellos que forman parte de una cuestión jurídica, pues basta que uno no esté de acuerdo para que el notario se abstenga de seguir conociendo el proceso y derive todo lo actuado al Juzgado de Paz?

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

3. ¿Considera correcto que en el afán de descongestionar al Poder Judicial de su excesiva carga laboral, se asignen más procesos a la jurisdicción de los notarios?
¿Por qué?

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

4. ¿Considera usted que en el proceso de desalojo con intervención notarial, las causales simplemente deben ser constatadas por el notario o lo correcto sería que los

“Incidencias legales y administrativas
del Desalojo con Intervención Notarial
en el Perú”

medios probatorios presentados por el arrendatario sean valorados y calificados por un juez?

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

5. ¿Considera que la intervención del notario en el proceso de Desalojo Notarial es una solución real que se mantendrá en el tiempo como un régimen definitivo?

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

6. Qué medidas o alternativas viables considera usted que se deberían adoptar a fin de descongestionar los juzgados, sin derivar procesos como el desalojo a los notarios.?

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

7. La Ley N° 30933 nos dice que en el plazo de 03 días hábiles se debe emitir la resolución judicial de lanzamiento ¿Usted considera que dada la carga laboral de su juzgado cumpla con el plazo dado por ley? O en su defecto ¿en cuántos días hábiles usted emitiría la resolución de lanzamiento?

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

8. ¿Ha llegado a su despacho algún proceso de Desalojo Notarial? ¿Cuántos?

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

ENCUESTAS SOBRE LA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL
LEY N°30933

1. ¿Considera usted que la Ley N° 30933 es realmente efectiva? ¿Por qué?

Dado su ámbito de aplicación, desconozco si en la actualidad tiene real efectividad.

2. ¿? Considera que la Ley N° 30933 atenta contra lo que se dispone en el D.S. N° 011-2019-JUS-TUO de la Ley N° 27854 Ley del Proceso Contencioso Administrativo, respecto de lo necesita el Notario, en cuento a que haya unanimidad entre aquellos que forman parte de una cuestión jurídica, pues basta que uno no esté de acuerdo para que el notario se abstenga de seguir conociendo el proceso y derive todo lo actuado al Juzgado de Paz?

La ley es clara, en ningún extremo admite la "falta de acuerdo" por que el notario resuelve todo lo actuado al juez; o decir, en trámite o sus gestiones en relación

3. ¿Considera correcto que en el afán de descongestionar al Poder Judicial de su excesiva carga laboral, se asignen más procesos a la jurisdicción de los notarios? ¿Por qué?

En rigor, todo aquello que encierra un "conflicto", debería ser de competencia judicial, sin embargo, históricamente se tiene el problema del "prosecuto", que suplen los efectos (más jueces y recursos) en la solución de conflictos.

4. ¿Considera usted que en el proceso de desalojo con intervención notarial, las causales simplemente deben ser constatadas por el notario o lo correcto sería que los medios probatorios presentados por el arrendatario sean valorados y calificados por un juez?

Desde luego que la literalidad del no es la que se impone en este caso, por la "constatación" en realidad exige una valoración, así sea superficial, pero en este caso, un mandato legal lo debe hacer el notario. lo otro (intervención del juez) es un problema

5. ¿Considera que la intervención del notario en el proceso de Desalojo Notarial es una solución real que se mantendrá en el tiempo como un régimen definitivo?

Al parecer a uno se apunta. Es más, visto desde el "ámbito privado", no es descartable.

PERCY GUILLERMO SORIANO BAZAN
JUEFE ENFERMERO TITULAR
S. LA CIVIL PERMANENTE
CARTE SUPERIOR DE JUSTICIA
CALA PARCO

La ley es clara, en ningún extremo admite la "falta de acuerdo" por que el notario resuelve todo lo actuado al juez; o decir, en trámite o sus gestiones en relación

“Incidencias legales y administrativas del Desalojo con Intervención Notarial en el Perú”

fluidos al mercado y no ralentizándolos. Después de todo, lo mejor es el servicio, que es lo importante para el usuario no solo se consigue por proveer del Poder Judicial. Un diagnóstico real y objetivo es estudiar cómo mejoramos a nivel

6. Qué medidas o alternativas viables considera usted que se deberían adoptar a fin de descongestionar los juzgados, sin derivar procesos como el desalojo a los notarios?

En últimas reflexiones han sido las intervenciones a los abogados en una "etapa previa", muy remota, pero con responsabilidad que simplifica procesos.

7. La Ley N° 30933 nos dice que en el plazo de 03 días hábiles se debe emitir la resolución judicial de lanzamiento ¿Usted considera que dada la carga laboral de su juzgado cumpla con el plazo dado por ley? O en su defecto ¿en cuántos días hábiles usted emitiría la resolución de lanzamiento?

La idealización de la ley no siempre tiene sentido en la realidad. Es un problema de nicho: el "ser" y "debe ser".

8. ¿Ha llegado a su despacho algún proceso de Desalojo Notarial? ¿Cuántos?

NO, sin embargo, en algunos peticiones de desalojo, por una sustituta de punto se llega a conocer algo

[Handwritten signature]

PERCY GUILLERMO SOPIANO BAZAN
JUEZ SUPERIOR TITULAR
S. LA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
CAJAMARCA

de un proceso de desalojo notarial. Esto se debe a la falta de cumplimiento del deber por parte de los abogados y en estos casos se debe intervenir.

sin que derive en la abstención o fobia.