



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L.
30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE
INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Bach. Fiorella Eliana Rentería Cortez

<https://orcid.org/0000-0002-4266-4599>

Asesor:

Dra. Daniel Guillermo Cabrera Leonardini

<https://orcid.org/0000-0001-5963-9405>

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2021

Aprobación de jurado:

Dr. Robinson Barrio de Mendoza Vasquez
Presidente del jurado de tesis

Dr. Eliana Maritza Barturen Mondragon
Secretaria del jurado de tesis

Dr. José Luis Samillàn Carrasco
Vocal del jurado de tesis

Dedicatoria

A mis padres Víctor y Vilma quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido hoy por hoy llegar a cumplir un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía, de no temerle jamás a las adversidades porque Dios está conmigo siempre.

A mi familia porque con sus consejos, y siempre con sus palabras de aliento hicieron de mí una persona fuerte, luchadora, la cual nunca deja de soñar, porque con el esfuerzo que ponga lo voy a cumplir.

Agradecimiento

Mi más profundo agradecimiento a todas mis autoridades, por confiar en mí, abrirme las puertas y permitirme realizar todo el proceso investigativo dentro de su establecimiento educativo.

De igual manera mis agradecimientos y mi total respeto a todo la Facultad de Derecho, a mis profesores, en especial al Dr. Jorge Luis Idrogo Pérez quien con su gran enseñanza de sus conocimientos hicieron que pueda crecer día a día como profesional.

Resumen

La actual investigación se desarrolló con el propósito de una modificatoria del art. 4 numeral 2 del Decreto Legislativo en función a los altos índices de informalidades que se genere mediante los contratos de arrendamientos, para ello se aplicó el tipo de investigación mixta ya que utiliza un enfoque cuantitativo y cualitativo, teniendo en cuenta que el diseño es no experimental y el tipo de instrumento que se utilizó para recopilar datos fue la encuesta que se empleó a una población determinada. Cabe resaltar que la investigación tomo las distintas maneras de un contrato ya que, en ese sentido, habría que tener en cuenta que lamentablemente la mayoría de contratos de arrendamiento en el país son informales o se celebran mediante contrato privado, lo que supondría que sería recomendable que se reduzcan los costos para que estos contratos sean realizados notarialmente. Por último, se desprende que este procedimiento especial tendría dos etapas o fases: una ante el notario público y otra ante el juez de paz letrado del distrito donde se ubica el inmueble que se pretende su restitución.

Palabras Clave: Informalidad, Contrato de arrendamiento, Contrato privado

Abstract

The current investigation was developed for the purpose of modifying art. 4 numeral 2 of the Legislative Decree based on the high rates of informality that is generated through lease contracts, for this the type of mixed research was applied since it uses a quantitative and qualitative approach, taking into account that the design is non-experimental and the type of instrument that was used to collect data was the survey that was used with a specific population. It should be noted that the research took into account the different forms of a contract since, in that sense, it should be taken into account that unfortunately most of the leasing contracts in the country are informal or are concluded by private contract, which would mean that It would be advisable to reduce costs so that these contracts are notarized. Finally, it follows that this special procedure would have two stages or phases: one before the notary public and the other before the justice of the peace attorney of the district where the property to be restored is located.

Keyword: *Informality, Lease contract, Private contract*

INDICE

I. INTRODUCCION.....	12
1.1. Realidad problemática.....	12
1.1.1. Internacional.....	12
1.1.2. Nacional.....	14
1.1.3. Local.....	16
1.2. Antecedentes de estudio.....	17
1.2.1. Internacional.....	17
1.2.2. Nacional.....	19
1.2.3. Local.....	21
1.3. Abordaje Teórico.....	21
1.3.1. Doctrina.....	21
1.3.1.1. Contratos de arrendamiento y su informalidad.....	21
1.3.1.2. El contrato de arrendamiento.....	21
1.3.1.3. Sobre el proceso de desalojo.....	24
1.3.1.4. Naturaleza del proceso de desalojo.....	25
1.3.1.5. La ley de desalojo notarial.....	27
1.3.1.6. El procedimiento de desalojo notarial.....	31
1.3.1.7. ¿Un allanamiento con oposición?.....	34
1.3.1.8. Lineamientos generales para un proceso de desalojo único.....	36
1.3.1.9. Noción de desalojo por varios autores.....	37
1.3.2. Legislación.....	37
1.3.2.1. El “novedoso” y “extravagante” “desalojo notarial”. Ley N.º 30933.....	37
1.3.2.2. Aspectos importantes de la Ley N.º 30933.....	45

1.3.2.3.	Motivación y objetivos de la Ley N.° 30933	48
1.3.3.	Jurisprudencia.....	50
1.3.3.1.	Casación 2195-2011, Ucayali	50
1.3.3.2.	Casación 1663-2017, Lima	52
1.4.	Formulación del problema	54
1.5.	Justificación e importancia.....	54
1.6.	Hipótesis	56
1.7.	Objetivos	56
1.7.1.	General	56
1.7.2.	Específicos.....	56
II.	METODOS	57
2.1.	Tipo y diseño de investigación.....	57
2.2.	Variables	57
2.3.	Población y muestra	60
	Población	60
	Muestra	60
2.4.	Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	61
	Instrumentos	62
2.5.	Procedimientos de análisis de datos.....	62
2.6.	Criterios éticos.....	63
2.7.	Criterios de Rigor Científico:	64
III.	RESULTADOS	65
3.1.	Resultados en tablas y figuras.....	65
3.2.	Discusión de resultados.....	85
3.3.	Aporte practico	90

3.3.1. Fundamentación del aporte practico	90
3.3.2. Construcción del aporte practico	92
IV. CONCLUSIONES.....	95
V. RECOMENDACIONES.....	97
VI. REFERENCIAS.....	98
VII. ANEXOS	102

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Facultades materiales o de orden posesorio	26
Tabla 2. Operacionalización de variables	58
Tabla 3. Datos de los informantes según el cargo que desempeñan.....	60
Tabla 4. Modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento.	65
Tabla 5. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales. ..	66
Tabla 6. Las informalidades en los contratos de arrendamiento.	67
Tabla 7. Figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados.	68
Tabla 8. El art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.	69
Tabla 9. Efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.....	70
Tabla 10. La modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria.	71
Tabla 11. El desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes.....	72
Tabla 12. Mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento.	73
Tabla 13. <i>La audiencia única debería ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia.</i>	74
Tabla 14. Se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional.	75
Tabla 15. La investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento.	76
Tabla 16. Los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva.	77
Tabla 17.	78
Tabla 18. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador.	79
Tabla 19. <i>Mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente.</i>	80
Tabla 20. <i>Finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.</i>	81
Tabla 21. Este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble.	82
Tabla 22. La función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento.	83
Tabla 23. Las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.....	84

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento.....	65
Figura 2. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales.	66
Figura 3. Las informalidades en los contratos de arrendamiento.....	67
Figura 4. Figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados.....	68
Figura 5. El art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.....	69
Figura 6. Efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.....	70
Figura 7. La modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria.....	71
Figura 8. El desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes.....	72
Figura 9. Mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento.....	73
Figura 10. Las audiencias únicas deberían ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia.....	74
Figura 11. Se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional.....	75
Figura 12. La investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento.....	76
Figura 13. Los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva.....	77
Figura 14. Los procesos de desalojo se deban aplicar por la vía notarial.....	78
Figura 15. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador.....	79
Figura 16. Mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente.....	80
Figura 17. Finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.....	81
Figura 18. Este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble.....	82
Figura 19. La función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento.....	83
Figura 20. Las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.....	84

I. INTRODUCCION

1.1. Realidad problemática

1.1.1. Internacional

A nivel internacional, el contrato de arrendamiento no comenzó como un tema separado según el derecho romano. Se confunde con la venta en el sentido de que algo se entregó como venta, pero durante un cierto período de tiempo. Posteriormente, la conquista, la prosperidad del comercio, la migración y otros factores ayudaron a aclarar el contrato en base a las necesidades de la vivienda precaria. La casa se entregó para su uso y el usuario se vio obligado a pagar el alquiler.

Asimismo, en la República Argentina, la primera cláusula del artículo 23.091, que define el estado de los derechos de propiedad urbana, requiere que se exija por escrito el estado de propiedad urbana, así como los contratos para su modificación y ampliación.

Anteriormente, la ley de arrendamiento de propiedades urbanas de Chile estipulaba que el propietario tenía derecho a exigir una garantía en efectivo al arrendatario y, si se ajustaba, la renta no debía exceder de un mes. En la misma proporción, la misma tasa que la variación del índice de precios al consumidor, un mes antes del mes de la devolución del bien.

La Ley de Alquileres Mexicanos dentro del Capítulo II, Proporciona garantías para asegurar el pago del alquiler y el mantenimiento de una casa alquilada, cuyo valor compensa al propietario del local alquilado Y, incluidos los depósitos.

Por lo tanto, durante el desalojo, es importante excluir a cualquier ocupante de la propiedad cuya obligación de devolución sea exigible y no se limite a las

locaciones, incluso si se encuentran allí con mayor frecuencia, así como el acto de desalojo o desahucio. Es un procedimiento breve y sumario que inicia el propietario o un inquilino que tiene derecho a usarlo y disfrutarlo frente a un arrendatario o inquilino de finca para que pueda dejarlo y ponerlo a su disposición. Por otro lado, un procedimiento de desalojo o desahucio es un procedimiento abreviado del cual el demandante sigue que el demandado dejará la propiedad en disputa y la pondrá a su disposición.

Al analizar la figura jurídica del desalojo, se puede determinar que existen dos procedimientos, uno de carácter judicial y otro de índole notarial, es por ello que en la investigación se pretende buscar cuál de estos mecanismos implementados por el legislador resulta más beneficioso para el arrendador al momento de solicitar la devolución de la bien materia de arrendamiento.

Así mismo se tiene en consideración que el contrato de arrendamiento es muy distinto al contrato de habitación, debido a que el contrato de habitación, es un documento contractual que surge cuando un propietario de un inmueble o arrendatario con permiso del arrendador decide alquilar una o varias habitaciones de un piso, viva en él o no, a uno o varios arrendatarios, es por ello se tome en cuenta como una opción de arrendamiento inmobiliario debido a que en la actualidad hay una legislación específica que la regula y unos contratos y requisitos que hay que cumplir.

En dicho proceso la prueba debe ser sencilla y directa, y acorde con la simplicidad de dicha pretensión. El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil ha sido regulado como un proceso sumarísimo que, teóricamente, es la vía procesal más breve lo que ha sido una constante legislativa al momento de regular este tipo de proceso. Por lo tanto, se está ante un proceso que pretende ser específico y breve.

Para hablar de la naturaleza del proceso de desalojo, debemos entender que se trata de una pretensión real, en el sentido de que su objetivo es la defensa de un derecho real: la posesión.

Nótese que al tratar el proceso de desalojo de solucionar controversias que, por su recurrencia, suceden entre poseedores mediatos arrendador e inmediatos arrendatarios, muchas veces de poca monta, se justifica un tratamiento simple y rápido como un proceso sumarísimo con un período cognitivo breve:

Por lo tanto, se ha sostenido que no existe información definitiva sobre el derecho, pero que la confirmación del título fue rápida según el peticionario, que podía adquirir la propiedad y, por lo tanto, la razón por la que el recurrente debe permanecer. Si las circunstancias que rodean el reclamo se complican por la fuerza de la acción de empuje, no se solicitará la liberación (Mejorada, 2013).

1.1.2. Nacional

Entonces se debe partir en que los alcances del desalojo vía judicial este revestido por un parámetro de normas establecidas en la legislación nacional, el cual se encuentra dentro de la propia norma del Código Civil Peruano, así mismo ha tenido diferentes críticas por problemas de celeridad procesal (Devís, 2009).

Es allí donde nos lleva a analizar la nueva figura del desalojo vía proceso no contencioso de manera notarial expuesto en la Ley 30933, partiendo que desde diferentes puntos de vista plantean que en la ley promulgada se les haya atribuido función jurisdiccional a los notarios en contravención al texto constitucional, así como encarecido los costos de la contratación y no se garantice un pleno contradictorio entre las partes, cuando bien pudo optimizar algunas reglas procesales vigentes.

A partir de ellos se establece que el Código Civil, en el Artículo 585 del proceso de desalojo, especifica que es una declaración bastante simple: la restauración de una propiedad, es así que el autor Palacio (1994) establece una demanda para utilizar para recuperar un reclamo y el disfrute de la propiedad en posesión de alguien que no tiene título, una obligación vinculante de indemnizar.

En este proceso, la prueba es simple y directa, y debe ser coherente con la simplicidad de esta declaración. El proceso de desalojo en el proceso civil es un proceso sumario que, en teoría, al menos la ruta procesal que ha sido consistentemente tiempo legislativo se ha regulado como la regulación de este tipo de proceso. Por lo tanto, es un proceso que es objetivo específico y decreciente.

Este tratamiento particular del desalojo se justifica de esta manera, incluso si es un remedio de naturaleza privada, que es el derecho a obtenerlo, excepto en la mejor posesión o cualquier posibilidad de argumentar su posesión a favor de la posesión. Exigió la reinstalación de. Por lo tanto, es fácil acordar que los contratos de arrendamiento, que son muy comunes en nuestra sociedad y la necesidad de disponibilidad de beneficios de vivienda en muchas familias, son un proceso expedito para resolver estas disputas.

Por lo tanto, la devolución de la propiedad, con el fin de proporcionar una protección legal efectiva para los litigantes involucrados en estos conflictos, es un proceso menos. Pero en el país, este objetivo se ha perdido de vista, porque no solo los trámites innecesarios en los que el proceso civil ha estado postergando demasiado, sino que, al mismo tiempo, el número de casos en el sistema judicial evita una resolución temprana.

1.1.3. Local

Para esto, la legislatura nacional no le ayuda mucho, porque como veremos, hasta ahora tenemos cuatro procesos para atender la demanda de restauración de propiedades.

Así mismo el problema surge cuando para la procedencia de este tipo de desalojo se requiere la escritura pública del contrato de arrendamiento. Dado que tales reclamos esenciales están involucrados, como propiedad con protección constitucional y con tan alta relevancia social y económica, se requiere un proceso eficiente y rápido. Es por ello que, en relación con el descubrimiento de un proceso bastante rápido contra un conflicto de intereses, donde se ha promulgado la Ley número 30933.

Una característica de la Ley N ° 30933 es que no es muy exacto decir que se trata de un proceso no controvertido, un término que es difícil de explicar hasta el párrafo 8.4, que es la decisión final del notario. Debe estar preparado en un documento no controvertido que se registrará en el registro notarial de asuntos no controvertidos.

Es así que el proceso requiere diferentes clasificaciones. Al centrarnos en su función opresiva o preventiva, se detectará procesos controvertidos y procesos no controvertidos. Hay dos diferencias en que el primero es un conflicto actual y el segundo es un posible conflicto de intereses. (Ledesma, 2008)

Esta naturaleza preventiva es el resultado del contraste entre controvertido y no controvertido. Por lo tanto, el autor Carnelutti (1960), analiza que el principio de contradicción o bipartidismo es específico del campo controvertido, mientras que, en lo no controvertido, tenemos el principio del unilateralismo, el carácter estructural más prominente, derivado de esta teoría en el contexto del principio unilateral. Falta de discusión antes de proporcionar, el juez debe escuchar a otras personas, ya sean titulares de diversos intereses en el contexto de la empresa, para obtener la información adecuada para proporcionarles el bien.

Es así que Ledesma (2008), hace referencia que el proceso no controvertido no tiene parte en el sentido estricto, porque es un enfoque que involucra una confrontación entre dos sujetos, por lo que los jueces no juzgan si tienen su propio No se limita a modificar lo que tienen. El peticionario confirmó que esto es lo que él mismo dio según la inspiración. Es una tarea con verificación externa simple, unidireccional y formal. A diferencia de los juicios competentes, cuyo contenido puede ser interpretativo, constitucional, difamatorio o precautorio, las decisiones tomadas en la jurisdicción voluntaria son siempre meras declaraciones, ni condenan ni constituyen nuevos derechos. Por otro lado, en la jurisdicción voluntaria, no es una amenaza de demora a evitar, sino incertidumbre, falta de documentación adecuada, naturaleza poco clara de la autoridad o, en otros casos, una garantía requerida por la ley.

Por ejemplo, si las partes por correo electrónico han manifestado su voluntad de renovar o ampliar el plazo del contrato, ¿acaso eso no deberá ser valorado? También se establece que la oposición podrá sustentarse en la constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizada en la cuenta establecida en el contrato de arrendamiento; pero si el pago fue directo y existe un correo electrónico donde el arrendador manifiesta que efectivamente se le realizó el pago, ¿ya no será valorado dicho documento? Aquí si es latente la posibilidad de que se vulnere el debido proceso ya que no existe igualdad de armas entre las partes intervinientes.

1.2. Antecedentes de estudio

1.2.1. Internacional

Guerrero y Dávila (2017). En su investigación concluye que se llega a establecer como objetivo general determinar la relación de los factores que fomentan la informalidad del pago de alquiler de inmuebles en zonas exclusivas de Lima, así mismo, se llegó aplicar la técnica de la encuesta llegando a concluir que existen

diferentes modalidades de contratos en alquileres a inmuebles en este tipos de zonas, siendo la mayor parte de carácter privado, cumpliendo los requisitos previsto en la norma civil, pero no siendo inscritos en los registros públicos, ni cancelando el pago tributario correspondiente.

Por su parte Gonzales (2013). En su investigación presenta como objetivo principal a analizar la acción reivindicatoria y desalojo por precario, llegando a delimitar que el proceso ejecutivo de desalojo carece de celeridad y afecta la economía procesal de las partes, así mismo además de aplicar la encuesta como instrumento de recolección de datos, se aplicó el análisis documental y jurisprudencial que dieron un sustento más relevante a su investigación, esta conclusión de que el agente de desalojo puede ganar en base a la prueba de propiedad agregada, pero luego perder el reclamo o la prescripción de compra con numerosas pruebas de propiedad y alegaciones. En otras palabras, la ley peruana eventualmente reconocería dos instrumentos de protección a la propiedad, uno sumario y otro en plenario..

Toaquiza (2017). En su investigación se ha encontrado en su propósito general que la palabra relevante utilizada en el artículo 35, párrafo 18 de la Ley del Notario se refiere a la declaración de los que fueron desalojados en el proceso forma de cobrar. La convocatoria y la decisión tienen como objetivo agilizar el sistema judicial otorgando a los nuevos notarios marcas especiales que aún no se han cumplido en su totalidad ya que hay algunos registradores que aún no han presentado una sola solicitud de sobreseimiento por falta de amabilidad del Poder Judicial. Es importante establecer un aviso de desalojo para que los usuarios tengan la oportunidad de solicitar reunirse, ya que no está estipulado en la ley que solo puedan depender de la voluntad y el tiempo de los amos. vestirlos en la fe del pueblo, o por sus superiores.

1.2.2. Nacional

Consecuentemente, Trujillo (2019). En su investigación determina que la Ley N° 30933, La ley que regula el proceso de desalojo especial mediante la intervención de un notario condena el grave error de no establecer una doble regla, que, además del desalojo de la autoridad notarial específicamente, prevé un sistema de solicitud directa ante el juez de paz. Defensores del mismo procedimiento notarial, las disposiciones de la ley han establecido multitud de trámites contractuales y procesales, además de estar incluidos en una serie de ambigüedades, ambigüedades y errores que debilitarán el nuevo régimen, para desalojar a terceros antes del arrendamiento.

Chávez (2008). En su investigación hace referencia que su objetivo general descubrir el porqué de la demora de los proceso desalojo por vencimiento de contrato, las causa y condiciones que contribuyen, el tiempo promedio de su duración y cuales son sus efectos, aplicando así el diseño casual, explicativo y descriptivo, utilizando la técnicas de la encuesta y análisis documental, llegando a la conclusión que la búsqueda de la ley en el binomio notario-juez es la colaboración de un notario, con función jurisdiccional, para formar un título de ejecución específico con certeza jurídica, que elimine las contradicciones procesales que son comunes en el proceso de ejecución; Así como contra el notario que tiene dificultades para confirmar los motivos del desalojo.

Espinal (2019). En su investigación, en su objetivo general de determinar la necesidad procesal de la jurisdicción de los jueces de mantenimiento de la paz en acciones de desalojo de residentes precarios, Lima, 2019, propone una reforma al artículo 547 CPC del Código de Procedimiento Civil, aplicando así la Técnica de Análisis de Documentos como herramienta de recolección de datos si se establece que la competencia judicial de los abogados de justicia de paz es procesalmente necesaria en acciones de desalojo por precariedad de residentes, a fin de medir la celeridad inherente a la administración de justicia por el

panorama de resultados de las variables jurisdicción del personal de mantenimiento de la paz y desalojo por residentes precarios.

Hernández (2017). En su investigación, establece su objetivo general de analizar las bases de la posesión indefinida en el derecho civil peruano y explicar el proceso de desalojo, citando la casación número 2195-2011 Ucayali, para investigar si los desalojos son en el contexto de una ocupación precaria. En medio de las dificultades para resolver el tema de los jueces de faltas en varios juzgados del Perú, diversas disputas sobre inquilinos precarios, como medio de recopilación de datos sobre el análisis jurídico del caso de análisis de casación, el juez de faltas de la Corte Suprema no estaba obligado a manifestar ninguna supuestos que se aplicarían a un análisis adecuado del concepto mencionado.

Huamán (2018). En su investigación llega a establecer como objetivo general analizar la aplicación del desalojo notarial en la legislación peruana, determinando así la uso de la herramienta de la encuesta como medio de recolección de datos y concluyo que, con base en lo anterior, no estoy de acuerdo con el razonamiento del juez, porque en el caso de un proceso de reasentamiento incierto, el reclamante debe el patrimonio no puede ser verificado por ningún documento; el demandado debe demostrar que tiene derecho a la propiedad de los bienes que emanan de la ley; Por lo tanto, no estoy de acuerdo en que un juez deba otorgar el mismo valor a un título de propiedad como si fuera un derecho de propiedad, porque para ganar el proceso de desalojo de un no residente, el demandante debe demostrar sus derechos de propiedad.

Milán (2018). La investigación generalmente examina si los derechos de propiedad inscritos en el registro general, que acreditan al demandante como propietario registrado, no pueden imponerse a otros derechos de propiedad propuestos por el demandado en el proceso de desalojo y, por lo tanto, actúa como una herramienta de recopilación de datos de encuestas para concluir que la vigencia de la ley no está en disputa en el proceso de desalojo, ya que es compatible de otra manera; Sin embargo, cuando las partes se ofrecen

mutuamente sus derechos de propiedad como prueba en el proceso de desalojo, el enfrentamiento implica determinar quién tiene los mejores derechos de propiedad.

1.2.3. Local

Cajusol (2018). En su investigación, se explica además en su propósito general que el proceso de desalojo regulado en nuestro ordenamiento jurídico no responde a la protección efectiva de los derechos del propietario si el inquilino se vuelve precario para lograr la meta propuesta, el cual debe resolverse, y así concluir que el proceso de desalojo está regulado en el Código Civil de 1993, Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no responden a la protección efectiva de los derechos de los propietarios cuando los propietarios se vuelven precarios - según lo dispuesto por el cuarto pleno de Casatorio Civil - porque cuando intenta recuperar un inmueble alquilado, definitivamente debe acudir a los tribunales y dejar de utilizar la propiedad durante todo el período que dure, hasta una decisión válida, cuyo período deja de recibir los ingresos correspondientes.

1.3. Abordaje Teórico

1.3.1. Doctrina

1.3.1.1. Contratos de arrendamiento y su informalidad

Según el Diccionario Jurídico, redactado por Ossorio (2018), la expresión desalojo significa: “acción y efecto de desalojar”, y por desalojar se entiende: “retirar o hacer que se retire de algún lugar a una persona o algo”.

1.3.1.2. El contrato de arrendamiento

Según el Diccionario Jurídico, redactado por Ossorio (2018), arrendamiento es considerado como la situación donde una persona arrienda o alquila un bien, a

cierto precio a través de un contrato, por el cual se obliga a una persona a cumplir con deber de pagar el monto pactado y por la otra parte brindar el bien alquilado.

El contrato estipula que el contrato de arrendamiento se concluye cuando una de las partes está obligada a permitir que la otra parte disfrute o utilice la cosa durante un tiempo determinado y un precio determinado. La duración temporal y el precio real son rasgos característicos de esta relación, en la que el arrendador es quien está obligado a ceder la cosa y el arrendatario al que la compró. También es un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento, el creador de obligaciones mutuas (uso de las cosas con el pago de una indemnización) y sucesivas discusiones sobre la extensión de su ejecución por un período de tiempo determinado. Asimismo, un arrendamiento es un acto administrativo contractual, ya que es un método común para investigar la propiedad y realizar una devolución. En principio, es suficiente si el arrendador tiene la capacidad de administrar (Diez, 1992).

También es un acto de restitución porque obliga a la persona que recibe la propiedad a devolverla. Es un acuerdo de participación en los beneficios porque está destinado a que el propietario disfrute de la propiedad sin tener acceso a ella. También es un contrato de devolución ya que obliga a quien recibe la propiedad a devolverla. Es esencialmente constitutivo, aunque podría ser una excepción como parte de la enmienda del contrato, pero nunca será decisivo ya que el propietario siempre crea la obligación de entregar la propiedad al inquilino en uso y el inquilino asume la obligación de pagar ingresos fijos o determinables.

Es esencialmente individual porque los compromisos que crea afectan solo a las partes que lo celebran. Un arrendamiento es básicamente un acuerdo de servicio bilateral, sinalagmático o mutuo. Una de las partes, el arrendador, está obligada a ceder temporalmente el uso de la propiedad al inquilino, mientras que el contrato de alquiler lo obliga a pagar una determinada renta pactada. Estimando el valor del arrendamiento, se concluye el contrato de compensación. Siempre que el arrendador se comprometa a entregar la propiedad para que la utilice el

arrendatario, se compromete a pagar el alquiler a favor de este arrendatario. Este es un contrato contractual porque la disponibilidad y cantidad de servicios prestados por el arrendador y el arrendatario son precisos, es decir, predecibles. Aunque la naturaleza del contrato de arrendamiento no lo convierte en un proyecto aleatorio. Es un contrato que solo es vinculante (Castillo, 2006).

Según el Código Civil, Con el arrendamiento, el arrendador está obligado a ceder temporalmente al inquilino el uso de la propiedad por un determinado alquiler acordado. (Artículo 1666) Cualquiera que tenga esta autoridad en relación con los bienes que administra puede arrendar (artículo 1667). El pago del alquiler se puede organizar por períodos de vencimiento o especificados. En ausencia de disposición, se asume que esta ha sido pactada para el período vencido (artículo 1676).

Si el inquilino continúa utilizando la propiedad de alquiler después de la expiración del contrato, esto no significa una extensión tácita, sino la continuación del arrendamiento según las mismas disposiciones hasta que el propietario solicite su devolución, que puede solicitarse en cualquier momento (artículo 1700).

Si el inquilino no devuelve la propiedad después de que el contrato haya expirado o después de que se haya anunciado la terminación del arrendamiento, el propietario tiene derecho a solicitar su devolución y cobrar la multa contractual acordada u otorgarle al contrato de alquiler del período anterior una ventaja hasta su devolución efectiva. Cobrar uno de ellos no importa para continuar el contrato de arrendamiento (artículo 1704).

Sin duda, el tema del desalojo se encuentra íntimamente vinculado con el contrato de arrendamiento. Así, por ejemplo, si un arrendatario no cumple con la cuota respectiva, no cumple con restituir la posesión del bien dentro del plazo pactado o en caso de continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, o por otras causas, hasta que el arrendador solicite su devolución, ha transcurrido mucho el tiempo, por lo que resulta necesario, al margen del

proceso de desalojo que se tramita por la vía procedimental sumarísima de acuerdo al Código Procesal Civil, que se establezcan otros o nuevos mecanismos efectivos que le permitan al arrendador lograr de una manera rápida y sencilla el desalojo y, en su caso, el lanzamiento.

Por medio de este comentario analizaremos las modificaciones que se han efectuado desde el año 2014 a la fecha, en lo que respecta al desalojo de bienes inmuebles derivados de un contrato de arrendamiento.

1.3.1.3. Sobre el proceso de desalojo

Como ha sido establecido en el artículo 585 del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo contiene, en teoría, una pretensión bastante simple: la restitución de un predio.

Así, tenemos que para Palacio (1994) El desalojo tiene la finalidad es exigir la devolución del uso y goce de un inmueble que carece de titularidad, ya sea porque tienen la obligación ejecutiva de devolver.

En dicho proceso la prueba debe ser sencilla y directa, y acorde con la simplicidad de dicha pretensión. El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil ha sido regulado como un proceso sumarísimo que, teóricamente, es la vía procesal más breve lo que ha sido una constante legislativa al momento de regular este tipo de proceso. Por lo tanto, ante un proceso que pretende ser específico y breve.

Este tratamiento especial del desalojo se justifica en que este medio procesal, si bien es una acción de naturaleza personal, tiene como objetivo la restitución de la posesión en favor de quien tiene derecho a ella, excluyendo de todo su debate la posibilidad relativa al mejor derecho a la posesión o a la posesión misma (Palacio, 1994). De este modo, es fácil acordar que los contratos de arrendamiento, que son muy frecuentes en nuestra sociedad y necesarios para

la disponibilidad de vivienda en beneficio numerosas familias, cuenten con un proceso expedito para la solución de aquellos conflictos.

De este modo, a fin de otorgar tutela jurisdiccional efectiva a los justiciables que intervienen en estos conflictos de restitución de inmuebles, es que se configura un proceso breve. Sin embargo, en nuestro país, este objetivo se ha perdido de vista, pues no solo las formalidades innecesarias que contenía el Código Procesal Civil lo han venido dilatando en exceso, sino que, a la vez, la carga procesal del Poder Judicial impide una pronta solución.

A ello no ha ayudado mucho el legislador nacional, pues, como veremos, a la fecha tenemos hasta cuatro vías procedimentales que pretenden satisfacer la pretensión de restitución del predio. Sencillamente, la Ley del Desalojo Notarial es una más de aquellas vías.

1.3.1.4. Naturaleza del proceso de desalojo

Para hablar de la naturaleza del proceso de desalojo, debemos entender que se trata de una pretensión real, en el sentido de que su objetivo es la defensa de un derecho real: la posesión.

En otras palabras, Varsi (2017), analiza que, al tratarse de una pretensión real, se busca recuperar la cosa para asegurar las facultades materiales o de orden posesorio. De este modo, el desalojo se trata de un mecanismo procesal de defensa posesoria que tiene por objeto la restitución del bien a aquel que tiene derecho a poseer el bien. Así, en el proceso de desalojo se obtiene una sentencia favorable que ordena la restitución para quien haya acreditado fehacientemente que tiene derecho al uso concreto del bien.

Tabla 1. Facultades materiales o de orden posesorio

Demandante	Tutela	Demandado
Aquel que tiene un derecho de posesión sobre el bien (arrendador o poseedor mediato)	del derecho a la posesión	Aquel que se encuentra detentando el bien (poseedor inmediato o arrendatario) y que no puede acreditar que su tenencia se fundamente en causa justa
Tiene derecho a la restitución		Tiene que restituir el bien

fuentes: propia del investigador

En ese sentido, lo correcto y natural es que, en el proceso de desalojo el demandante, sea el arrendador o el poseedor mediato quien cedió la posesión de un predio por un título temporal, por lo que tiene derecho, precisamente, a su restitución.

Nótese que, al tratar el proceso de desalojo de solucionar controversias que, por su recurrencia, suceden entre poseedores mediatos arrendador e inmediatos arrendatarios, muchas veces de poca monta, se justifica un tratamiento simple y rápido como un proceso sumarísimo con un período cognitivo breve:

Así, se constató que no existía una declaración de poder clara, solo que, en palabras del demandante, había permitido la posesión de la propiedad y que el demandado había demostrado rápidamente el motivo de su suspensión. Si las circunstancias que rodean la acusación se complican por la gravedad del desalojo, no se ordenará la entrega (Mejorada, 2013).

En el mismo sentido, Avendaño (2018) sostenía que lo único que se debe probar es si quien está siendo demandado tiene un título que comúnmente debe constar en un papel, y después no cabe más prueba que actuar. Lo mismo sucede si la materia probatoria es acreditar que un título o situación jurídica se extinguió o feneció.

Sin embargo, Ledesma (2008) expresa que El desalojo es una solicitud personal dirigida a la devolución de la propiedad y el disfrute de la propiedad que pertenece a personas que no tienen derechos de propiedad. Debido a la sencillez de la solicitud, se tramita según las reglas de un procedimiento corto y fácil.

De este modo, tenemos que la pretensión de desalojo debe ser un proceso rápido y sencillo, por la propia naturaleza de la satisfacción que persigue, con una etapa de cognición breve.

1.3.1.5. La ley de desalojo notarial

Teniéndolo en cuenta como precedente mediante la Ley N° 30933, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 24 de abril de 2019, Se regula un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, durante el cual el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que crea tener derecho a recuperar la propiedad pueden presentar una demanda contra el inquilino siguiendo el procedimiento que establece esta ley ha presentado expresamente.

En este sentido, como se establece en el texto de la ley, se regula que el procedimiento de desalojo no contencioso es competencia de los notarios. En este caso, las partes involucradas (arrendador e inquilino) deben incluir una cláusula de allanamiento en el contrato de arrendamiento en la que su voluntad de someterse a la jurisdicción del notario sea indiscutible.

Cabe señalar que la firma de la cláusula de atraco confiere al procedimiento por el cual se realiza un carácter no contencioso, ya que implica la aceptación expresa de las partes en el marco de dicho procedimiento.

Las solicitudes de desalojo notarial están ahora reguladas en el artículo 6 de la Ley y son las siguientes:

- a) Deberá presentarse por escrito, indicando el nombre del titular o titular del derecho a devolución de bienes inmuebles, su dirección, su documento personal y su firma. así como el nombre del inquilino, en su caso su dirección de contrato, su número o copia de su documento personal.
- b) En el formulario de FUA se deberá adjuntar la copia legalizadas del contrato de arrendamiento.
- c) El original o copia legalizada de la carta certificada enviada al inquilino en el inmueble objeto de desalojo y, en su caso, a su dirección de contrato; Esto significa que la propiedad debe ser devuelta por el vencimiento del plazo o, en su caso, por la terminación del contrato por falta de pago.
- d) En cuanto al procedimiento de desalojo notarial, este se regula en el artículo 8 de la siguiente manera:
- e) El notario acepta la solicitud de desalojo, verifica el cumplimiento de los requisitos procesales, el contenido del contrato de arrendamiento y las condiciones establecidas en esta Ley (por escrito con los datos identificativos de las partes objeto de remoción y enviados a su dirección contractual).
- f) El notario deberá notificar al inquilino en posesión de la vacante y, en su caso, en su domicilio contractual para que acredite dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la notificación que no se encuentra involucrado en ninguna de las causas mencionadas en el artículo 7. Violación del contrato de alquiler acordado de acuerdo con las disposiciones del contrato de alquiler).
- g) El arrendatario solo puede formular oposición sustentada en:
 - a) Prórroga del período de alquiler con las mismas formalidades que en el contrato original.

b) Comprobante de transferencia o depósito de los pagos del alquiler en la cuenta de pago acordada por las partes.

c) Incumplimiento de las formalidades establecidas en esta Ley..

h) Finalmente, a partir de la respuesta del arrendatario, dentro del plazo indicado en el apartado 8.2 de este artículo, el notario comprobará si se ha establecido alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de esta ley. En este caso, toma las siguientes medidas.:

a) Realizar acto no contencioso y dejar constancia fehaciente e indiscutible de la caducidad del contrato o de su rescisión por impago con una declaración del origen del desalojo, que se formaliza en el registro notarial para casos no contenciosos. La ley promulgada por el notario es un título ejecutivo especial para iniciar el inicio de la propiedad sin más trámites en virtud del artículo 9.

b) Enviar copia legalizada del expediente del trámite del artículo 9 (para realizar el trámite para iniciar el trámite) al juez de paz del distrito donde se encuentra el inmueble alquilado.

Como se indicó al principio, el propósito de esta ley es acelerar el proceso de desalojo de un inquilino. En esta serie de ideas, la búsqueda y adecuación de las disposiciones legales de la competencia es muy importante en la realización de este objeto.

En relación a lo que establezca la ley, también deberá contener una cláusula sobre la futura aceptación del arrendatario para la devolución de un inmueble después de la expiración del contrato o la rescisión del contrato de arrendamiento por impago del alquiler. La cláusula de sometimiento expreso de esta ley contiene de manera expresa e inequívoca la decisión de las partes sometidas a la autoridad del notario, teniendo en cuenta la configuración de uno de los motivos

de desalojo previstos en esta ley, de revisar la razón expresada y desalojo por el juez de instrucción.

Debe ingresar el número, tipo y moneda de la cuenta de crédito abierta en la sociedad del sistema financiero o en la cooperativa de ahorro y crédito bajo la supervisión de la SBS para que el inquilino pueda pagar la renta pactada en el arrendamiento. En el caso de un cambio en la cuenta de crédito, el inquilino notificará al arrendador de la situación mediante notificación en una fecha específica. Los pagos a la cuenta original se consideran válidos hasta esta notificación.

Por otro lado, la cláusula de allanamiento sirve como vía procesal más eficiente al arrendador, ya que se tramita en el proceso de ejecución y tiene efecto suspensivo en caso de apelación contra la orden.

La ley de desalojo del notario, señala la siguientes clausulas en las que pueda acogerse:

- a) El existente allanamiento en el futuro.

Esto puede surgir cuando existe un incumplimiento de pago o se haya vencido el plazo del contrato.

- b) La ley del desalojo Notaria y el sometimiento.

En esta circunstancia las partes involucradas ya acordaron que, en cualquier situación previstos en la ley, tendrá que someterse a una intervención notarial, para el adecuado desalojo por el juez de paz letrado.

- c) La renuncia a querer extender el plazo de arrendamiento.

Además, el contrato deberá especificar el monto y tipo de cuenta de pago en la que el arrendatario depositará la mensualidad correspondiente, así como la moneda en la que se utiliza.

Por otro lado, en lo que respecta a la cláusula de sometimiento expreso a la Ley N° 30933 y el poder del notario para verificar la causa. Según el principio notarial, con el consentimiento unánime de las partes involucradas, se debe contar con el permiso de las partes para poder realizar dichas funciones.

1.3.1.6. El procedimiento de desalojo notarial

Como se ha visto, el proceso de desalojo se origina esencialmente a partir de un conflicto de intereses, donde una de las partes el arrendador pretende la restitución de la posesión sobre un bien, debido a que el arrendatario no ha cumplido alguna de sus obligaciones o su título venció.

Habida cuenta que en este tipo de pretensiones se encuentran involucrados derechos tan esenciales como la propiedad con protección constitucional y la posesión con relevancia tan alta en el plano social y económico se impone la necesidad de un proceso eficiente y expeditivo.

Ello no ha sido pasado por alto ni por el órgano legislativo, ni por el jurisdiccional. Sin embargo, ha sido el primero el que ha tomado la mayor parte de las iniciativas, las que, como vimos, han culminado en la convivencia de cuatro modelos de desalojo que, evidentemente, son la muestra del fracaso de sus predecesores.

Por otro lado, las iniciativas del órgano jurisdiccional se han materializado en el Cuarto y Noveno Pleno Casatorio, así como con el denominado Cuarto Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en la ciudad de Chiclayo los días 3 y 4 de noviembre del 2017.

Pues bien, ha sido en el contexto de buscar un proceso esencialmente expeditivo frente a un conflicto de intereses, en el cual se crea la Ley N.º30933, calificando a dicho procedimiento como uno no contencioso, aunque la ley no lo diga expresamente.

Precisamente, una de las peculiaridades de la Ley N.º30933 es que se cuida mucho de no decir que se encuentran ante un procedimiento no contencioso, término que es esquivo solo hasta que en su artículo 8.4.1 se establece que la decisión final del notario se deberá extender en un acta no contenciosa que se protocolizará en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

El proceso requiere diferentes clasificaciones. Consideración de la función represiva o preventiva del mismo cuando se resuelvan procesos controvertidos y no contenciosos. Ambos difieren en que el primero contiene un conflicto actual y el segundo un potencial conflicto de intereses. (Ledesma, 2008, p. 961).

Este carácter preventivo resulta de la contraposición entre lo contencioso y lo no contencioso. Así, es propio del ámbito contencioso el principio de contradictorio o de bilateralidad, mientras que, en lo no contencioso, tenemos al principio de unilateralidad.

El carácter estructural más pronunciado que se deriva de este principio es, por tanto, la falta de discusión que tiene el juez ante la obligación de escuchar a otras personas, si tienen otros intereses en relación con la persona a la que se refiere el trabajo, con el fin de hacerlos relevantes. Proporcionar información para entregar (Carnelutti, 1960).

Así pues, como sostiene Ledesma (2008), El procedimiento no procesal no tiene parte en sentido estricto, ya que es un término que implica el enfrentamiento entre dos sujetos. Entonces el juez no juzga, pero los jueces se limitan a vigilar si lo que ha confirmado el demandante es cierto según el razonamiento que ha expuesto. Es una tarea de revisión externa formal, simple y unilateral. A diferencia

de una sanción judicial, cuyo contenido puede ser declarativo, constitutivo, sentencioso o cautelar, las decisiones tomadas en la jurisdicción voluntaria son siempre meras declaraciones que no condenan nuevos derechos ni representan nuevos derechos. Por otro lado, la jurisdicción voluntaria no debe evitar el riesgo de demora, sino la incertidumbre, la falta de documentación adecuada, la ambigüedad de la ley o, en otros casos, la garantía exigida por la Ley.

Por ello, la doctrina afirma que los procesos extrajudiciales no tienen efecto jurídico y, más bien, cumplen una función administrativa y extrajudicial: se trata de una intención voluntaria de garantizar el derecho o legalidad de un acto o de determinados efectos materiales primero sin que el juez controle o litiga por su resolución en la sanción o incluso la solicitud de pronunciarse contra otra persona, por el contrario, por el contrario, en primer lugar se le pide que resuelva la disputa con el imputado, o al menos una declaración que vincule y obligue a este (Devis, 1984).

Lo regulado en la Ley N.º30933 no es, en ningún modo, un procedimiento no contencioso; más bien, a todas luces es uno contencioso, al que los arrendadores, en afán de encontrar una solución eficiente y rápida para obtener la restitución de un inmueble, van a acudir a los notarios, quienes claramente solo están autorizados a conocer procedimientos exclusivamente no contenciosos.

En principio, se asume que si se pone en riesgo el derecho a un juez natural, que es definido por el Tribunal Constitucional de la siguiente manera: El derecho fundamental a un juez natural se refiere al hecho de que un juez es un órgano con competencia autorizada. Por tanto, está prohibido llevar ante un tribunal a un juez excepcional o una comisión especial creada expresamente para ejercer funciones de jurisdicción, o que la sentencia pueda ser ejecutada por una comisión o delegación. Esto evita que una autoridad se ocupe de información sobre asuntos que deban difundirse ante el poder judicial o ante un órgano competente especializado definido en la Constitución. (Expediente N.º00802-2012-PHC/TC).

De este modo, se afirma que la Ley N.º30933 crea un procedimiento altamente cuestionable, e inclusive podría ser discutido por el arrendatario que considere se le está vulnerando el derecho constitucional al juez natural, desde el momento en que el arrendatario presenta su solicitud ante notario.

Por otro lado, se entiende que la idea de la denominada cláusula de allanamiento a futuro, que debe ser incluida en todo contrato de arrendamiento que desee someterse al régimen de dicha ley, tendría como objetivo desaparecer el conflicto entre las partes firmantes del contrato de arrendamiento, pero se cree que ello no convierte el asunto en uno no contencioso, pues se hace necesario un pronunciamiento con calidad de cosa juzgada y no un pronunciamiento de naturaleza administrativa, como hemos visto. En efecto, ante partes de un conflicto, y no un solicitante que desea prevenir uno. Por el contrario, el acudir a este procedimiento es la prueba palpable que sí hay un conflicto, sea por falta de pago o por haberse vencido el contrato, y, en uno u otro caso, se evidencia la resistencia del arrendatario a desocupar el inmueble y la necesidad del arrendador de ver restituida su posesión.

1.3.1.7. ¿Un allanamiento con oposición?

Se podría entender que la cláusula de allanamiento a futuro, a que se refiere el artículo 5.1 de la Ley N° 30933, tendría como objetivo provocar la inexistencia de conflicto, lo que sería un error, pues, precisamente, el solicitante arrendador presenta su solicitud ante un notario por la existencia de un conflicto, no para prevenirlo.

El allanamiento determinó que se trataba de un acto procesal de disposición en el que una de las partes renunciaba a su desacuerdo con la otra adoptando de antemano los dictados de la resolución aceptando lo que pretendía o reclamaba, eliminando total o parcialmente el estado de la controversia (Fornaciari, 1987).

Por ello, llama la atención que se permita un derecho de oposición al arrendatario reconocido en el art. 8.3 de la Ley N.º30933, con lo que se haría evidente que existe un conflicto, y sería el notario el llamado a ser resuelto, a pesar de no tener facultad jurisdiccional.

Ahora bien, como sabemos, en un proceso no contencioso no es ajeno el darle a las personas involucradas, distintas al solicitante, la posibilidad de escucharlas para que quien vaya a resolver lo haga ajustado a derecho. Una expresión de ello es el artículo 753 del Código Procesal Civil.

Sin embargo, el autor Ledesma (2008), analiza que en un proceso no contencioso no se pretende nada contra nadie, no hay adversarios, y es en ese sentido en el que se debe entender el artículo 753 mencionado. Ahora bien, como se ha dicho antes, no tiene ningún sentido establecer una cláusula de allanamiento a futuro si es que, una vez iniciado el procedimiento ante el notario, se le confiere al arrendatario un plazo para oponerse, precisamente sobre lo que es materia de reclamo: que no ha vencido el plazo por haberse renovado o que no ha habido incumplimiento en el pago.

Al estar, así las cosas, la Ley N.º30933 contiene hasta dos errores en su configuración, todo con el fin de lograr un proceso más rápido.

Si bien creemos que el proceso de desalojo en el Perú sí debe ser más sencillo y célere, vemos que las salidas legislativas no han demostrado ser las más eficientes. Sin embargo, las soluciones judiciales como el Cuarto Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil es una muestra de que el Poder Judicial, a partir de su experiencia en la solución específica de los casos que se someten a su jurisdicción, nos muestra el camino por el que deben proponerse las soluciones para un proceso de desalojo óptimo.

1.3.1.8. Lineamientos generales para un proceso de desalojo único

La multiplicidad de procesos de desalojo existentes en el sistema nacional nos muestra la necesidad de tener un proceso de desalojo único para todos los casos. El fracaso de cada modelo corrobora esa necesidad. Creemos que las soluciones dadas por el Decreto Legislativo N° 1170 y el Cuarto Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil deben tenerse en cuenta.

Con todo ello, creemos que un proceso de desalojo único debe tener las siguientes características:

- a) El proceso de desalojo debe ser aplicado para todos los contratos de arrendamiento: para vivienda, comercio, industria, etc.
- b) Se podría exigir que todo contrato tenga mínimamente la legalización de las firmas de las partes contratantes.
- c) La improcedencia de la conciliación extrajudicial, sin perjuicio que ella se dé dentro del proceso.
- d) No se debe equiparar el supuesto de poseedor precario al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- e) En principio, creemos que la competencia debe recaer en los jueces de paz letrados.
- f) La improcedencia de las excepciones y defensas previas.
- g) La necesidad de una medida cautelar de restitución del bien (temporal sobre el fondo).
- h) Solo serían admisibles los medios probatorios de actuación inmediata.
- i) La sentencia debe contener no solo el pronunciamiento sobre el fondo sino, además, el requerimiento de la restitución del bien con la orden de lanzamiento, y demás disposiciones necesarias para ello (como el oficio a la delegación policial correspondiente, con descerraje si fuera el caso).
- j) La sentencia que se expida debe ser apelada sin efecto suspensivo.

Por ello, creemos que es imperativo la creación de un proceso de desalojo único, que pueda facilitar el camino hacia una restitución del bien lo más expeditivamente posible, pero ello no va por el camino de una ley de desalojo a cargo del notario que creemos en principio afecta el derecho al debido proceso, como es el caso de su manifestación del juez natural.

1.3.1.9. Noción de desalojo por varios autores

Hinostroza, (2010), hace mención a diferentes doctrinarios como lo es Enrique Falcón, Máximo Castro, Reimundin y Lino Palacio, Los criterios generales estipulan que el desalojo es necesario para excluir a cualquier residente del inmueble cuya obligación de restauración sea exigible, y no se limita al lugar, incluido el lugar donde tiene mayor impacto, así como el acto de desalojo es un procedimiento breve y conciso que interpone contra un arrendatario o inquilino precario o una persona que tiene derecho a usarlo y disfrutarlo. Por otro lado, una acción de desalojo o demanda de desalojo es un procedimiento breve en el que el demandante persigue al demandado para limpiar la propiedad en disputa y dejarla en su poder.

El autor agrega que se trata de una decisión declaratoria, un proceso judicial integral y separado, por lo que se considera que el proceso de desalojo es un asunto de recuperación del uso y goce de una cosa sobre la que se encuentra todo aquel que no tiene derecho de propiedad, ya sea porque está obligado a devolverlo o porque tiene la naturaleza de un simple infractor, incluso sin reclamo de propiedad.

1.3.2. Legislación

1.3.2.1. El “novedoso” y “extravagante” “desalojo notarial”. Ley N.º 30933

Una de estas “novedosas” fórmulas legislativas es el denominado “desalojo notarial” contenido en la Ley N.º 30933, publicada el 24 de abril de 2019 en el diario oficial *El Peruano*, en el que, previa solicitud del arrendador dirigida a un

notario público, este conformará un acta de entrega que constituye título para la ejecución del lanzamiento que estará a cargo del juez de paz.

La “novedad” de esta estructura es la conformación del título a través de la actividad notarial, que es en donde se haya la mayor crítica, si es que dicho funcionario podría realizar actividad jurisdiccional cognitiva, y por otro lado la naturaleza procesal o procedimental de esta actividad.

Para ello, en principio habría que definir que nos encontramos ante una especie del denominado “proceso monitorio”, que constituye un mecanismo procesal que sirve para la creación de un título ejecutivo sin necesidad de transitar todas las etapas del proceso declarativo para obtener la sentencia. No, obstante, respecto a ello, la primera cuestión a explicar es si realmente el “proceso monitorio” es realmente un proceso, un procedimiento, una técnica procesal o una simple especialidad procesal, o si trata de un proceso ordinario especial o un proceso ejecutivo, tal como se intentará explicar líneas siguientes, llegando a la conclusión de que no se trataría en *strictu sensu* de un proceso, ni de un procedimiento, sino de una técnica que puede estar dentro de aquellos.

De plano sus famosas características que lo definen como inversión o desplazamiento de la iniciativa del contradictorio y búsqueda de la formación del título, en realidad no lo definen como un proceso distinto, dado que, en cualquier procedimiento ordinario el demandante tiene la iniciativa del contradictorio, siendo la única diferencia las consecuencias que atañe la no contestación, siendo que el proceso monitorio el silencio del demandado determina la condena, pero no en el ordinario (Nieva, 2013).

Por otro lado, la función de la formación de un título ejecutivo tampoco lo define como tal, porque tal como se ha descrito el binomio cognición-ejecución corresponde a cualquier proceso de tipo cognitivo, es decir, todos estos tipos de proceso tienen como función la formación o creación de un título para su ejecución.

Al respecto, Nieva (2013), establece que quien remonta su primer antecedente a la fase previa del proceso romano posclásico, el *solemnis ordo iudicaris*, que comenzaba con una solicitud del demandante en la que pedía se requiera a la otra parte para que manifestase si se iba a oponer, comenzando el proceso en caso afirmativo; en consecuencia, señala “no puede negarse un evidente paralelismo entre esa fase previa y la que se celebra en el procedimiento monitorio. No es tan evidente porque se difiere en el tiempo que la no contestación de lugar inmediato a una condena, aunque la misma acaba llegando si se persiste en el silencio. Sin embargo, lo que sí es obvio, es que la estructura de esta fase previa es prácticamente calcada a la que conocemos como procedimiento monitorio.

Siendo ello así, el procedimiento monitorio no debió de constituir procedimiento especial alguno en sus inicios, siendo no más que una fase previa del procedimiento declarativo ordinario de la época, constituyéndose más bien en una técnica de iniciación de un proceso.

Para Colmenares (2013), en un análisis respecto a la introducción reciente de la figura del monitorio en el Código Procesal General en Colombia del 2012, Ley N.º1564, resulta ser una estructura o procedimiento mas no un proceso, ya que prescinde de toda fase declarativa teniendo como finalidad la constitución de un título ejecutivo si es que no hay oposición, dando lugar a un posterior proceso de ejecución, y en caso de oposición termina el monitorio y el juez investido de jurisdicción resolverá en un proceso declarativo posterior.

Según Rivera (2013), La inclusión del proceso por intimación, en el nuevo Código de Procedimientos Civiles en Venezuela señala que, si bien el objetivo final es obtener un título ejecutivo, no es un reconocimiento y ejecución, incluso si es la base para la ejecución obligatoria, dado que el tribunal no ejecutó voluntariamente la orden.

De acuerdo con Marinoni (2013), ve en el monitorio una técnica para acelerar la realización de los derechos, hace referencia que el legislador vio en el procedimiento monitorio una técnica destinada a favorecer la celeridad en la realización de los derechos y así evitar los costes del procedimiento ordinario. Partiendo de la premisa de que, por lo general, no deben impugnarse los derechos que se manifiesten mediante “prueba escrita”, el procedimiento monitorio busca, a través de la inversión de la carga de instar el proceso para dilucidar el derecho, desestimular las defesas infundadas y permitir así la tutela del derecho sin las dilaciones propias del procedimiento ordinario.

Correa (2013) ver el antecesor de la orden de pago en el mandato solvento cum que justifica la cláusula italiana del siglo XIII, diseñada para evitar la lentitud y formalidad extremas de la rutina medieval, que comenzó con una orden de un juez de pagar o hacer algo (en el acuerdo de la gran trahendo) emitido ante un juicio, si el deudor es intimidado por la cláusula, no se presenta, el mandato pasa la cosa juzgada, si lo hace, dará por terminado el proceso especial. Procedimiento judicial ordinario A diferencia del proceso establecido en el contigit de Saepe, que implica pleno conocimiento, la cláusula solvencia cum razón obliga a la reducción del conocimiento por parte del tribunal, siendo la innovación una técnica para revertir iniciativas conflictivas.

De acuerdo con esta estructura general, que luego se desarrolló en varios países europeos, el procedimiento de pago es un proceso plenario rápido especial destinado a revertir la técnica de la iniciativa para crear inmediatamente un título ejecutivo con pleno efecto de cosa juzgada en casos específicos de por ley.

Así, señala el mencionado autor Correa (2013) que Una orden de procedimiento de pago es principalmente un proceso destinado a crear rápidamente una orden de ejecución, que en casos completos tiene pleno efecto de cosa juzgada. Como una orden de trámite de pagos, como cualquier otro procedimiento común, sirve para crear un título ejecutivo que, como ya se ha dicho, es la llave básica para abrir la puerta de ejecución (nombre nulla executio sine) y por tanto merece, sin

una duda, la calificación 'declarativa' y, por lo tanto, la jurisdicción conferida por el título ejecutivo correspondiente al juez (o su asistente).

Y concluye que, efectivamente, en el orden de pago se puede constatar que la disputa se ha reanudado o, si lo prefiere, se ha retrasado el tiempo, por lo que el orden de pago es un proceso especial de trámite judicial. Las razones, a saber, la naturaleza especial de la estructura del proceso en relación con el tipo de proceso general de presentación de informes. (Gutiérrez, 2013, p. 16)

La inclusión de las técnicas monitorias no es una novedad, ya que, como se ha dicho, en Europa data de largo tiempo, y a nivel regional, con la influencia del Código Modelo Procesal Civil para Iberoamérica (1988) distintas legislaciones como la de Colombia (Código General del Proceso, 2012), de Uruguay (Código General del Proceso, 1998), de Venezuela (Código de Procedimiento Civil, 1990), de Brasil (Código de Proceso Civil, 1995), entre otras, ya lo han implementado en sus nuevos ordenamientos procesales. A nivel peruano, el Proyecto de Código Procesal Civil lo ha incluido en sus reformas propuestas (Sección 7, Título II).

De estas técnicas monitorias de aceleración en la formación de un título, con una estructura común se presentan algunas variaciones, denominadas por el autor Correa (2013):

- a) monitorio “puro”, en el que el requerimiento de pago se dicta por el juez con base en la sola afirmación unilateral y no probada del acreedor, presente en Alemania, Austria, Portugal o en una parte de Suiza; y,

También difieren las técnicas monitorias como en el caso de Colombia, que es solo para deudas dinerarias, o en el caso de Uruguay, que es para cualquier tipo de obligación siguiendo el modelo del Código Procesal Civil para Iberoamérica.

Otra diferencia en la tecnología de vigilancia es que su suspensión, ya sea como una declaración de simplicidad de implementación en Francia o Italia, o una

nueva decisión para poner fin al proceso: Vollstreckungsbescheid en la República Federal de Alemania:

Asimismo, se pueden encontrar diferencias en cuanto a la solicitud de requerimiento si esta se puede hacer vía informática a través de un formulario, como en Alemania, Austria y Portugal. Y diferencias en cuanto a la cuantía para este tipo de técnicas. Finalmente, una última diferencia en cuanto a la posibilidad de impugnación del mandato de pago o no, y si esta tendría efectos suspensivos.

Para muchos la discusión sobre si el procedimiento monitorio y el de estructura monitoria son iguales o diferentes, puede ser desgastante y sin sentido, pues en sus mentes ya han adaptado hasta el momento al monitorio como un proceso, otros como un procedimiento, algunos piensan que solo obedece a una forma y desde otra perspectiva se piensa que es una estructura (Colmenares, 2013).

Es por ello que, frente a esta variedad de definiciones y estructuras monitorias, la posición que se presenta es que el proceso monitorio en realidad es una técnica de anticipación en la formación del título. No es un proceso, ni cognitivo, ni ejecutivo, porque en él no se realiza la serie procedimental ni la estructura del proceso ejecutivo. No es un procedimiento, porque no es la articulación en otro proceso. Sino que su estricta finalidad está en la aceleración o anticipación en la formación de un título con fuerza de ejecución sin proceso, y esta estructura monitoria puede estar inserta en un proceso o en un procedimiento.

Esto lleva a la realmente gran “novedad” y centro de las mayores críticas del denominado “desalojo notarial” y es la formación del título de ejecución ante un funcionario público como es el notario público. En efecto, como se han resumido de las más de 25 “especies” de técnicas o estructuras monitorias de Europa o América Latina, todas exigen la presencia del juez para esta actividad, siendo la propuesta de la Ley N.º 309933 la única que se aparte de ella y entrega dicha facultad al notario público y excepcionalmente al juez de paz letrado (art. 3, inciso 1 y 2), pudiendo significar esto una delegación de la jurisdicción.

De acuerdo con nuestra Constitución Política, artículo 138 y 139, inciso 2), la potestad de administrar justicia corresponde al Poder Judicial, quien tiene exclusividad en la función jurisdiccional; por ello, no puede haber función jurisdiccional por delegación, y de otro lado el proceso es la única herramienta por la cual se puede desarrollar función jurisdiccional. Por lo tanto, el notario público no podría realizar un proceso, y, tal como se ha señalado, la estructura monitoria es definido por la diversa como un proceso, ya sea cognitivo, ejecutivo o especial, con lo cual esta posibilidad de ejercer jurisdicción por un funcionario público sería en principio inconstitucional.

Se está produciendo una progresiva eliminación de la jurisdicción del ámbito normativo de la ejecución procesal, quien, con relación a la situación en Europa, señala que la legislación europea muestra una fuerte inclinación hacia la desjudicialización de los órganos de ejecución a través del establecimiento de agentes públicos y/o privados para hacer cumplir los títulos ejecutivos. La tutela ejecutiva no descansa únicamente en la persona del juez, sino que algunas fases de ejecución particularmente aquellas que carecen de contencioso se entregan a profesionales especializados. (Llorca, 2018)

El caso es que, como señala el referido autor, en el modelo de litigación civil la existencia de un título ejecutivo lo que justifica la acción ejecutiva en sus propios términos, en los casos que el título ejecutivo no es cumplido voluntariamente para cuando el concreto ejercicio de la función jurisdiccional constitucional justificadora del título ejecutivo es el título ejecutivo judicial o para cuando no exista previa declaración jurisdiccional constitucional justificadora del título ejecutivo es el título ejecutivo extrajudicial (Lorca, 2018).

Los efectos del título de ejecución se estipulan de acuerdo con el principio de legalidad, como se encuentra señalado en el artículo 688 del Código Procesal Civil. En el caso del título formado en una estructura monitoria, este se realiza sobre la base del principio de contradicción e igualdad de partes, es decir, hay cognición. Por ello se realiza ante el juez, quien desarrolla actividad jurisdiccional,

como parte del derecho a la tutela jurisdiccional, y el caso es saber ¿si la cognición en un proceso, como facultad, potestad, deber, u obligación del órgano jurisdiccional se puede extender a otros funcionarios públicos o privados?

Además, ello conlleva a otro efecto, es que, si afirma la posibilidad de realizar esta cognición ante un funcionario distinto del juez a través del acto de reconocimiento de deuda realizada por el notario público que se materializada en un acta, ¿esta tendrá el efecto de una resolución judicial? y, en consecuencia, ¿será susceptible de impugnación? De acuerdo con el principio de pluralidad de instancias señalado en el artículo 139, numeral 6), de nuestra Constitución Política, y finalmente de admitirse dicha posibilidad, ¿quién debería revisar dicho acto, el mismo funcionario que lo emitió o el órgano jurisdiccional?

El tema es que, a propio criterio, no había necesidad de establecer esta tan novedosa como extravagante ley ni hacer ningún cambio normativo, solo había necesidad de un cambio de mentalidad y desarraigarse de viejas doctrinas atadas a la *litis contestatio* que ven en el proceso sumarísimos un proceso abreviado rápido, tal como ya se explicó. De esta manera solo había que darle la real naturaleza a la escritura pública como título de ejecución, ya señalada en el artículo 688, numeral 10, del Código Procesal Civil. En tal sentido, el contrato de arrendamiento contenido en escritura pública de por sí ya es un título de ejecución, y como parte de sus obligaciones está el pago de la renta (artículo 1681, numeral 2, de la Código Civil) y la restitución del bien al vencerse el plazo (artículo 1681, numeral 10, del Código Civil); Por tanto, en caso de impago o vencimiento de estos plazos, estos instrumentos están sujetos a implementación directa a través de un proceso, no hay necesidad de un proceso declarativo que lo anteceda, ya que no se refiere a la titularidad sino al cumplimiento de obligaciones.

Sentencia Faire (2016), en donde señala que el deseo de proporcionalidad y practicidad del procedimiento provoca una reacción constante al proceso solemne. Por ello, hay que tener en cuenta que los errores primitivos ya

mencionados son la causa de la gran difusión de los procedimientos especiales que afectan a los jueces, abogados, procuradores y abogados procesales españoles. Y en ocasiones este crecimiento procesal, basado en el descontento con el litigio ordinario, es la base de lo que comienza a socavar la unidad de jurisdicción.

Si la legislación moderna se centra en procedimientos estándar que son el resultado de un buen estudio de los principios en los que se basan el Saepe Contingit y la ley italiana, es evidente que toda esta flora se reducirá considerablemente. Sin embargo, es necesario pasar por una fase en la que existe una seria oposición al ayuno, sin posibilidad de que el juicio que responde a él (pleno rápido).

1.3.2.2. Aspectos importantes de la Ley N.º 30933

Mediante el análisis exhaustivo de la Ley, pero lo consideran necesario referirnos a tres aspectos llamativos de la misma.

La primera en relación al ámbito de aplicación, el cual se encuentra delimitado en el artículo 2, cuyo texto analiza que la presente ley está dispuesta para el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, así mismo también se determina que el arrendatario tiene que estar sometido a lo que la propia norma establece.

Nótese que el primer párrafo de la norma citada establece que quien tendrá la legitimidad pasiva será siempre el arrendatario. Esto determina que el desalojo mediante intervención notarial únicamente resulta aplicable siempre que quien posea el bien lo haga en función de un contrato de arrendamiento. No será aplicable, entonces, para contratos de superficie o de usufructo, pese a las similitudes que, en la práctica, pueda tener la situación jurídica o fáctica entre las partes.

Se destaca este aspecto que, en definitiva, resulta obvia cuando se toma en cuenta los objetivos de la Ley y la manera en que ella ha sido regulada para conseguirlos es porque la primera parte del artículo 2 establece un espectro más amplio para definir a quienes están legitimados a iniciar el procedimiento. Es así que, según lo dispuesto en tal norma, además del arrendador, podrá solicitar el desalojo el administrador, el propietario y, en general, todo aquel que considere tener derecho a la entrega del inmueble, lo que supone entender que la Ley se aplica a escenarios en los que entre esos sujetos y el arrendador no existe identidad.

Esa situación no resulta problemática cuando esos sujetos han intervenido en el contrato de arrendamiento y, expresamente, se les ha facultado para presentar la solicitud de desalojo. Tampoco resulta problemática cuando entre esos sujetos y el arrendador no existe conflicto alguno. No obstante, tal cual está prevista la norma podría ocurrir que, por ejemplo, el propietario y el arrendador inicien procedimientos independientes de desalojo solicitando la restitución del bien. La Ley no ha precisado cómo se debería solucionar un escenario como éste.

Señalada esa potencial contingencia, cabe señalar que la Ley no resulta aplicable respecto de aquellos contratos de arrendamiento que estén orientados a la adquisición de propiedad del bien objeto del mismo.

Como es evidente, es la ley la que otorga al notario una nueva función, permitiéndole ser quien se encargue de verificar si se cumplen o no los requisitos necesarios para que proceda el desalojo cuya solicitud le ha sido presentada en el marco de un contrato de arrendamiento.

Para que ese procedimiento de desalojo pueda ser aplicado dentro de una relación contractual, es necesario que las partes acepten que se sometan expresamente a la Ley. Además, deben acordar que se incluya en el contrato una cláusula de allanamiento a futuro.

Así las cosas, el consenso constituye la fuente que legitima este mecanismo de desalojo. Y es que es a través del acuerdo de las partes que se justifica que, respecto de las dos causales específicas a las que se refiere la ley, no sea el órgano jurisdiccional quien resuelva el conflicto entre arrendador y arrendatario.

Este aspecto es sumamente relevante, habida cuenta que también justifica que, respecto de esas causales, no se configure un supuesto de oposición del arrendatario susceptible de generar una situación contenciosa que impida que el notario resuelva la solicitud de desalojo.

Las tres razones delineadas se caracterizan por ser todas de verificación objetiva. Es así que para establecer si la oposición presentada es válida, lo único que debe hacer el notario es constatar si lo que alega el arrendatario es verdadero, mediante la revisión de los documentos respectivos. En otras palabras, en ningún caso el notario debe evaluar posiciones jurídicas para determinar si se ha configurado el supuesto de hecho que válida que se extiende el acta no contenciosa que constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble.

¿Qué quiere decir esto? Quiere decir que el arrendatario no puede oponerse al desalojo alegando, por ejemplo, que si bien no ha pagado la renta no ha incumplido el contrato en la medida en que ha formulado, válidamente, una excepción de incumplimiento al amparo del artículo 1426 del Código Civil. Y no lo puede hacer porque al aceptar expresamente someterse a la Ley, ha aceptado todas sus reglas, incluyendo las limitaciones en torno a las razones para oponerse válidamente al desalojo.

No se niega que esta situación restringe los argumentos de defensa del arrendatario, pero aceptamos que es la manera de evitar que se configure una situación contenciosa que despoje de operatividad al mecanismo de desalojo previsto en la Ley, al impedirle al notario pronunciarse sobre la solicitud que le ha sido formulada.

Considerando los objetivos perseguidos por la Ley y la constatación de que, en los hechos, los abusos que podría cometer el arrendador mediante este mecanismo de desalojo serían cuantitativa y cualitativamente menores a los que hoy comete un gran porcentaje de arrendatarios que se aprovechan de las deficiencias del sistema de justicia para mantener la posesión del inmueble cuando corresponde su restitución, nos parece adecuada la opción legislativa adoptada.

1.3.2.3. Motivación y objetivos de la Ley N.° 30933

Con fecha 24 de abril del 2019, se ha publicado en el diario oficial *El Peruano* la Ley N.° 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial (en adelante, la Ley).

La Ley se elaboró luego de constatar que, si bien existe un marco legal en el que los desalojos se regulan bajo las disposiciones sobre registros preliminares establecidos en el Código de Procedimiento Civil (Ley N.° 30201) o en el Proceso Uniforme una solución que permita a los propietarios reemplazar bienes inmuebles arrendados en un plazo breve, corto o medio, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del arrendatario al final del contrato.

Desde esta perspectiva, la motivación de esta norma se condice con aquella perseguida a través de la Ley N.° 30201 y del Decreto Legislativo N.° 1177, que no es otra cosa que el establecer una medida legislativa que permita fomentar el desarrollo formal del mercado del arrendamiento inmobiliario en el Perú.

Partiendo de este presupuesto, debemos indicar que la Ley no señala de manera expresa los objetivos perseguidos a través de ella. No obstante, lo señalado, se advierte que, en general, la Ley pretende reducir los costos de transacción vinculados al contrato de arrendamiento otorgando un mecanismo que busca combatir uno de los grandes problemas que desincentiva la

celebración de dicho tipo contractual. Es así que a través de la Ley se persigue reducir el período de tiempo que toma al arrendador obtener la restitución del inmueble a menos de un mes.

Para lograr ese objetivo, el legislador opta por otorgar un rol protagonista a la figura del notario, trasladándole a este la función de verificar que se cumplan los requisitos necesarios para que proceda legítimamente el desalojo previsto en la Ley. En este esquema la intervención judicial se limita, de modo que solo es necesaria para ejecutar el desalojo cuyo procedencia y legitimidad ya habría sido determinada por el notario.

A partir de esta idea general, sostienen que la Ley se orienta a la consecución de varios objetivos.

En principio, busca incentivar la celebración de contratos de arrendamiento disminuyendo los riesgos del propietario vinculados a la terminación de la relación contractual por vencimiento del plazo o por el incumplimiento del arrendatario del pago de la renta. De esta forma, la Ley ofrece un mecanismo que disminuye la inversión de tiempo y dinero que supone obtener la restitución del inmueble en esos supuestos. Esto ofrece mayor certidumbre jurídica a los propietarios quienes, por consiguiente, tendrán menos temores para celebrar contratos de arrendamiento. Como consecuencia, debería aumentar la oferta de inmuebles en el mercado de arrendamiento permitiendo un desarrollo de dicho mercado en el que, entendemos, actualmente existe una demanda que no está siendo satisfecha.

Otro de los objetivos de la Ley consiste en incentivar la formalidad, con todos los beneficios que ello conlleva para la economía. Con ese fin, se exige como un requisito de procedibilidad de la aplicación de la Ley que el contrato de arrendamiento se formalice bien a través del Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo N.º 1177, o bien mediante escritura pública.

Adicionalmente, y más como un efecto positivo que como un objetivo directamente perseguido, mediante la Ley se permite disminuir la carga procesal de los juzgados. Ello porque, en los casos en que la Ley resulta aplicable, la labor judicial se reduce a la etapa de ejecución o, como lo denomina la norma, al trámite judicial de lanzamiento. Y es que es el notario quien tiene a su cargo la función de establecer si procede o no el desalojo, lo que determina verificando si se ha configurado o no la causal alegada por el arrendador.

En caso ello haya ocurrido, “el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente”. De este modo, en los casos en los que un desalojo se efectúa en función de lo previsto en la Ley, los órganos judiciales ocupan un rol secundario ya que solo participan para asegurar que el desalojo con intervención notarial logre concretarse.

Cabe precisar que, junto a esos objetivos económicos de eficiencia, la Ley también tiene un claro objetivo de equidad o justicia, en la medida en que busca tutelar la esfera jurídica del arrendador, otorgándole una herramienta para recuperar su inmueble de manera rápida y segura ante la conducta abusiva u oportunista de su arrendatario. No debe olvidarse que el desalojo tiene su razón de ser en la configuración de una situación concreta, esto es, la negativa ilegítima del arrendatario de devolver el bien.

1.3.3. Jurisprudencia

1.3.3.1. Casación 2195-2011, Ucayali

El 13-08-2012 en la ciudad de Lima, los jueces supremos los cuales estuvieron reunidos en la sesión del pleno casatorio, han expedido lo dispuesto en el Art. 400 del Código Procesal Penal.

Opiniones emitidas en audiencias públicas en el Pleno de Casatorio el 27 de diciembre de 2006; La audiencia, que es un proceso oral de abogados de ambas partes, e invita al *amicus curiae*; discutieron y pensaron que la causa era:

Se tiene en cuenta que en foja 62 señala la demanda interpuesta por Luis Correa, y entre otros demandantes, la cual fue dirigida en contra de Mirna Panduro y Euclides Vara. En el cual en la demanda el petitorio principal se encuentra dirigido para el cumplimiento del desalojo por una ocupación precaria frente al inmueble que se encuentra ubicado en el Jirón Tarapaca N° 663 y 665 dentro de la ciudad de Pucallpa. El demandante expresa que son los propietarios legítimos del inmueble, la cual tiene su titularidad inscrita en los Registros Públicos de la misma ciudad de Pucallpa, con cierta partida electrónica DDDD2050.

Mediante resolución de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República de 8 de septiembre de 2011, se declaró admisible la casación por violación normativa de carácter procesal de conformidad con el inciso 3 del artículo 122 párr. A partir del Código de Procedimiento Civil y el inciso 3 del artículo 139 de la Política de Estado, se regula en el artículo 386 del Código de Procedimiento Civil, como requisito sustantivo regulado en los apartados 2, 3 y 4 del mismo artículo 388. autoridad legal, por las siguientes razones:

- a) Violación del inciso 3 del artículo 122 del Código de Procedimiento Civil, ya que en la aplicación de las normas relativas a la celebración del contrato de arrendamiento se presenta una solicitud de desalojo por obra no permanente.

Sin embargo, esta sentencia de primera instancia no ha subsanado hasta el momento este error, sino que lo ha reforzado con un artículo, el 1697 ° del Código Civil, en el que se indican los motivos de la rescisión del contrato de arrendamiento, en el que queda claro que la aplicación de la norma jurídica errónea es material, como en el caso de los desalojos por profesiones precarias. Si bien el auto impugnado no lo menciona en absoluto al respecto, a pesar de que se indica en la apelación, la sentencia no puede justificarse en el sentido del inciso 3 del artículo 3 del CPC. Por último, la demandante señaló que, si bien la demanda se refiere a un artículo distinto de la demanda, el juez debió

haber aplicado el artículo 2, núm. 16, constitución política y 896 °; 923 ° y 950 ° del Código Civil mencionado anteriormente,

b) Infracción del artículo 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, ya que no se respetaron los derechos de las partes en la marcha del proceso, de igual forma no se les envió notificación de liberación de esa excepción. Se ha resuelto la negligencia que, aun habiendo sido condenada, no haya sido resuelta por ninguna de las instancias, lo cual es contrario al derecho al debido proceso establecido en dicha norma, ya que las decisiones judiciales deben regir todos los puntos de controversia según lo dispuesto en el art. 122 y párrafo 4 Código de Procedimiento Civil.

En este proceso se centra en esclarecer si en el momento de la segunda sentencia del proceso principal existieron motivaciones erróneas, confirmando así la sentencia de primera instancia por la que se justificó la solicitud de despido por precariedad habitacional

Sin embargo, este no es el caso, considerando que, según la consideración del juez en primera instancia, para que el patrimonio de los imputados no se considere incierto, en uno de estos casos la tercera lectura es en el preámbulo.

Finalizando así que infundada la casación interpuesta por la parte demandada, oficializando así el proceso de ejecución del desalojo precario en su contra en el domicilio establecido.

1.3.3.2. Casación 1663-2017, Lima

Excepción, si el juez encuentra hechos más complejos, puede decidir declarar la acción infundada pero inaceptable; Y dado que, en este caso, existe la duda de si las obligaciones de ambas partes del contrato serán exitosas o no, es evidente que es complicado, más aún dada la diferente naturaleza del proceso actual. de la naturaleza del proceso, la solución del contrato.

Mediante resolución de 11 de julio de 2000, la Corte Suprema declaró admisible el recurso de apelación con base en: Violación de las normas del artículo 139 (1) 5 de la Constitución Política del Perú y del artículo 197 del Código de Procedimiento Civil de Contratos. obtener una decisión judicial motivada que indique las razones de hecho y legales relacionadas con un caso particular; Agregó que la Sala, modificando su anterior pronunciamiento, sin asistencia legal válida, desestimó su recurso, alegando que la controversia sobre la violación o no infracción de los beneficios previstos en el contrato para la venta futura de propiedad de uno o ambos de ellos. partes como un argumento complejo que dista mucho de estar motivado, no está en proceso, sobre todo si la universidad en la ocasión anterior argumentó que los herederos del imputado habían respondido a la escritura notarial cuyo artículo había sido derogado 1430 del Código Civil la respuesta anterior fue emitido por los propios demandados admitiendo que el demandante había cumplido obligaciones contractuales.

Teniendo en cuenta lo anterior, está de acuerdo con la protección profesional de acuerdo con lo dispuesto en el 397 del Código de Procedimiento Civil; Declaran en consecuencia: el recurso infundado interpuesto por JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima en el folio cuatrocientas cincuenta, por lo que no da cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de 20 de mayo de dos mil dieciséis folios trescientos ochenta y siete, presentada por el Corte Suprema de Justicia Segunda Sala Civil de Lima; lo cual es corroborado por el solicitante que declara infundado su reclamo; ordenar la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo su responsabilidad; seguido de Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima, reemplazado por Víctor Hugo González Castillo, por desalojo por ocupación incierta; y devolverlos. Portavoz del Sr. De la Barra Barrera, Presidente del Tribunal Supremo.

1.4. Formulación del problema

¿De qué manera es posible reducir el alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento en vía notarial?

1.5. Justificación e importancia

La presente investigación permitirá modificar el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 para poder determinar la informalidad que existe en los contratos de arrendamiento y así poder establecer una solución a la problemática sobre el proceso de desalojo en vía notarial.

Es por ello que el proceso de desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente porque está en juego la posesión de bienes que impactan en la economía de los ciudadanos, además que su complejidad es la excepción en la medida que, en casi todos los casos, es el demandante quien tiene la razón, por lo que no es justificable que en la actualidad la apelación contra la sentencia de primera instancia que declara fundada una pretensión de desalojo sea concedida con efecto suspensivo, máxime si el legislador ya ha considerado ello en la ley bajo comentario, al establecer que la apelación contra la orden de lanzamiento será concedida sin efecto suspensivo y no existe mecanismo legal alguno para cuestionar lo decidido por el notario, y ello también lo vemos en el arbitraje, que es un proceso a instancia única.

La importancia que radica en la investigación, es que permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento, así como también proteger de las causas de las informalidades, las cuales conllevan al desalojo.

Por otro lado, se establece en la norma que la misma no se aplicará para los desalojos que surjan por incumplimiento de contratos de alquiler venta, arrendamientos financieros u otros que incluyan pago para adquirir la propiedad

del inmueble, lo que implica que esta norma no pretende solucionar la problemática del desalojo en sí, sino solo se ha limitado a querer solucionar un tema en específico que es el arrendamiento, cuando resulta ser legítimo que se le restituya la posesión del bien inmueble a quién tiene derecho ya sea porque incumplieron con el pago de la renta, como cuando se vende un inmueble por armadas y el comprador incumple con el pago de dichas armadas pero tiene la posesión del bien o cualquier otro supuesto, ergo, esta ley estaría haciendo una discriminación que no tiene sustento lógico o racional.

Sabemos que los procesos de desalojo son tramitados en la vía procedimental del proceso sumarísimo, según el cual los jueces deberían, como regla, dictar sentencia en la audiencia única y solo excepcionalmente reservar su pronunciamiento para después, pero en la práctica la excepción se ha vuelto la regla; es decir, los jueces no sentencian en la audiencia única, lo que debería ser motivo de sanción ya que sugiere que quieren escapar de su función de administrar justicia, la cual se verifica en mayor medida cuando sentencian.

El problema con esta medida cautelar es que es muy poco utilizada por los abogados, lo cual se debe a que los jueces no las otorgan a pesar de que el texto de la ley procesal es claro e inequívoco, por lo que se hace necesario un cambio de mentalidad en nuestros magistrados, quienes deben tomar como una llamada de atención que el legislador opte por crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional (los notarios públicos).

Por tal motivo, los jueces no deben olvidar que el proceso es un medio para que el derecho material pueda cristalizarse en la realidad, es un medio de solución de conflictos, por lo que deben concientizarse en las implicancias que sus fallos irradian en la sociedad, por lo que no les debe temblar la mano al tomar sus decisiones, siempre y cuando las mismas sean racionales, motivadas y

amparadas en la ley, debiendo tener como premisa que una justicia tardía no es justicia.

Sin embargo, también se tiene que tomar en cuenta que la investigación ayudara a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento, es decir sobre las implicancias que tienen dichas herramientas procesales y también porque nuestros jueces son muy ajenos a su aplicación.

1.6. Hipótesis

Si se elabora una propuesta normativa que modifique el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933, entonces se reducirá al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento y estos puedan considerarse dentro del desalojo notarial.

1.7. Objetivos

1.7.1. General

Elaborar una propuesta normativa que modifique el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento y estos puedan considerarse dentro del desalojo notarial

1.7.2. Específicos

1. Conocer la fundamentación teórica y jurídica sobre la informalidad en los contratos de arrendamiento.
2. Analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados.
3. Explicar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.
4. Proponer la modificatoria del art. 4 numeral 2 y la incorporación del numeral 4 en el art. 5 del D.L. 30933 para el mejoramiento del desalojo notarial.

II. METODOS

2.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo: mixta

La investigación mixta es la aplicación de métodos cuantitativos y cualitativos y la realización de situaciones, fenómenos, individuos, grupos o comunidades que se pretenden resolver y analizar, así mismo en esta investigación se pretenderá describir en función a la informalidad de los contratos de arrendamiento. (Hernández, 2018)

Diseño: no experimental

El estudio tiene un tipo no experimental porque se debe a que la variable no fue manipulada, es decir, la variable dependiente y la independiente, porque obtuvo pruebas suficientes de la hipótesis para modificar el modificatoria del art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento. (Hernández, 2018, p. 87)

2.2. Variables

Variable independiente

Contratos de arrendamiento

Variable dependiente

Decreto Legislativo N.º 30933

Tabla 2. Operacionalización de variables

Variables	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem / Instrumento
V. Independiente	El contrato de arrendamiento es un contrato nominado, típico social y legal, simple, de naturaleza civil o mercantil, es principal, es consensual, de duración determinada (a plazo fijo), determinable (referida a un evento cierto, pero no conocido en su fecha), o de duración indeterminada, es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendatario, sin tener la disposición del mismo. (Castillo, 2006)	Contrato de locación y conducción	Goce o uso del bien	Encuesta
Contratos de arrendamiento.		Naturaleza mercantil	Prestación de servicio	
		Contrato Bilateral	Sujetos: Arrendador y Arrendatario	

2.3. Población y muestra

Población

Según el analista Hernández, dependiendo de la población se suele hacer referencia a un espacio geográfico particular o a un grupo de personas que se ganan la vida en un territorio. Esto significa que generalmente se refiere a un grupo de seres humanos (Hernández, 2018).

Asimismo, la mayoría de los informantes han considerado que el poder judicial de Chiclayo será la población, en el cual como población he considerado a Jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Muestra

Según Hernández, analizó una muestra de una serie de casos basados en la población y los seleccionó de varias maneras sensatas, a menudo como parte de una población. Si tiene una gran población, tiene muchas muestras (Hernández, 2018)

De acuerdo a la muestra será un muestreo no probabilístico, en donde se toma en cuenta la totalidad de la población en función a los jueces, especialistas en materia civil, notarios con un total de 50 dentro del Distrito judicial de Chiclayo.

Tabla 3. Datos de los informantes según el cargo que desempeñan

Informantes	N.º	%
Jueces civiles	20	40%
Abogados especialistas en Derecho Civil	20	40%
Notarios	10	20%

Total, de informantes	50	100%
------------------------------	----	------

Fuente: elaborado por el investigador

2.4. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnica

Observación

Son un conjunto de técnicas y herramientas diseñadas para evaluar un evento, un individuo o un grupo de personas. Sugieren una forma de acercarse a la realidad del tema para conocerlo. Los comportamientos observados generalmente se estudian.

La encuesta: El objeto de la investigación tecnológica utilizada en el estudio es la pendiente del cuestionario poblacional para determinar conocimientos y opinión frente a la modificación del art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento, Además de conocer los hechos de la situación y la posible solución a la pregunta, la herramienta de la pregunta se construye según la escala de IKER (Hernández, 2018)

Fichaje

Es principalmente una técnica utilizada por investigadores. Es una forma de recopilar y almacenar información. Cada documento contiene un conjunto de datos de longitud variable, pero todos se relacionan con el mismo tema, lo que le da unidad y su valor.

Análisis Documental: El análisis de documentos es una forma de asesoramiento técnico que, previo a la investigación, juega un papel en el proceso intelectual, que se encarga de buscar y representar los documentos de forma holística, analizando sentencias, doctrina y jurisprudencia respecto al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento. (Hernández, 2018)

Técnica de gabinete

El nombre de esta tecnología se deriva de una reunión de ministros, líderes o directores. El propósito de la discusión del gabinete es abordar un tema o asunto específico que es particularmente relevante para un grupo de estudiantes con responsabilidades especiales y tomar decisiones inmediatas.

Instrumentos

Cuestionario: Se utilizará un cuestionario de 20 preguntas para responder la fórmula del problema y probar la hipótesis, que se enviará a las personas mencionadas en el estudio de forma virtual (Hernández, 2018)

Ficha textual: son las recopilaciones doctrinales y jurisprudenciales importantes que se analizarán el alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento. (Hernández, 2018)

2.5. Procedimientos de análisis de datos.

Los datos obtenidos mediante el uso de datos y tecnología de recopilación de datos o fuentes para estos dispositivos se incluyen en el trabajo de análisis e investigación como información relevante que se puede comparar con la especulación y la práctica. Los datos recopilados están sujetos a una presión del uno por ciento, que deben presentarse en forma de tabla, estadísticamente gráficamente, como se muestra en la tabla en Excel, luego importados a SPSS 22, y su análisis confiable y diseño de tablas y gráficos (Hernández, 2018).

2.6. Criterios éticos.

- a. **Dignidad Humana:** Se considerará que los expertos siguen los pasos del Informe Balmont para determinar la modificatoria del art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento.
- b. **Consentimiento informado:** Se hicieron averiguaciones preliminares sobre el asunto y exigieron que se firmara a quienes accedieron para establecer si existe un alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento.
- c. **Información:** Se realizará la finalidad de la investigación relacionada con la búsqueda de la participación de expertos con la información almacenada en libros físicos y virtuales.
- d. **Voluntariedad:** Este es el punto más importante porque puede ayudar con la investigación con la ayuda de los participantes, para que puedan compartir sus ideas con la investigación, y así determinar la alta tasa de informalidad en los contratos de arrendamientos.
- e. **Beneficencia:** En este punto, los expertos también consideran los beneficios de los resultados del estudio, es decir, los riesgos que plantea la investigación.
- f. **Justicia:** Este estudio parece apropiado porque beneficia directamente al Estado peruano y la seguridad de la sociedad en su conjunto, principalmente cuando se ejecute un contrato de arrendamiento.

2.7. Criterios de Rigor Científico:

Fiabilidad: Los documentos confiables están destinados a determinar su seguridad, y argumentan que, para cumplir con este estándar, la ley debe basarse en documentos importantes o previsión. Este movimiento es un estudio singular que demuestra que la relación entre un sujeto y un objeto contribuye a su origen, estructura y propósito como teoría teórica. Prueba confiable basada en historial de manejo y evidencia especificada como prueba de inspección.

Muestreo: Al parecer, el estudio se centra en la precisión científica, por un lado, el muestreo, cualquier actividad de investigación que utilice estos libros e informes, y puede ser una muestra de recopilación de datos.

Generalización: Es un elemento fundamental del pensamiento y la lógica humanos. Ésta es la base necesaria para cualquier conclusión efectiva de la detención. El concepto general se usa ampliamente en muchas disciplinas y, a veces, tiene un significado especial basado en el contenido de la investigación.

III. RESULTADOS

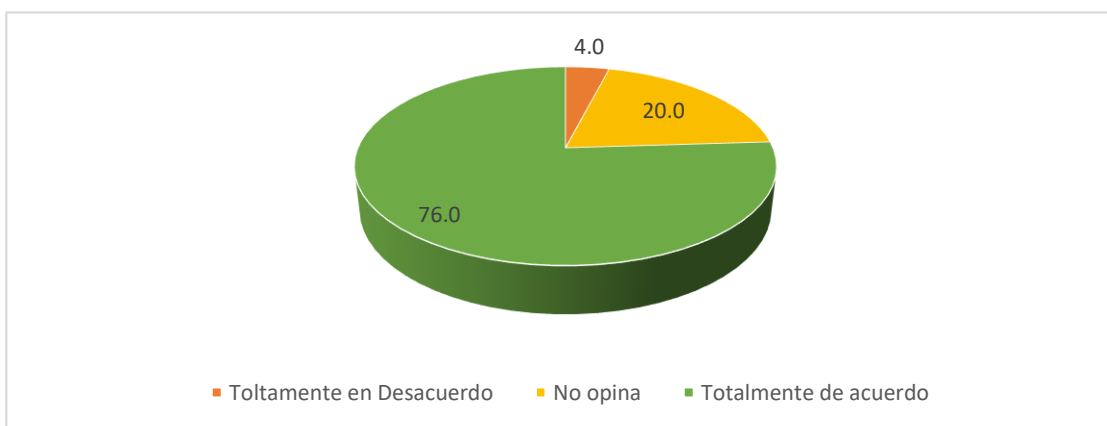
3.1. Resultados en tablas y figuras

Tabla 4. Modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento.

ITEMS	N°	%
Totalmente en Desacuerdo	2	4.0
No opina	10	20.0
Totalmente de acuerdo	38	76.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 1. Modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento.



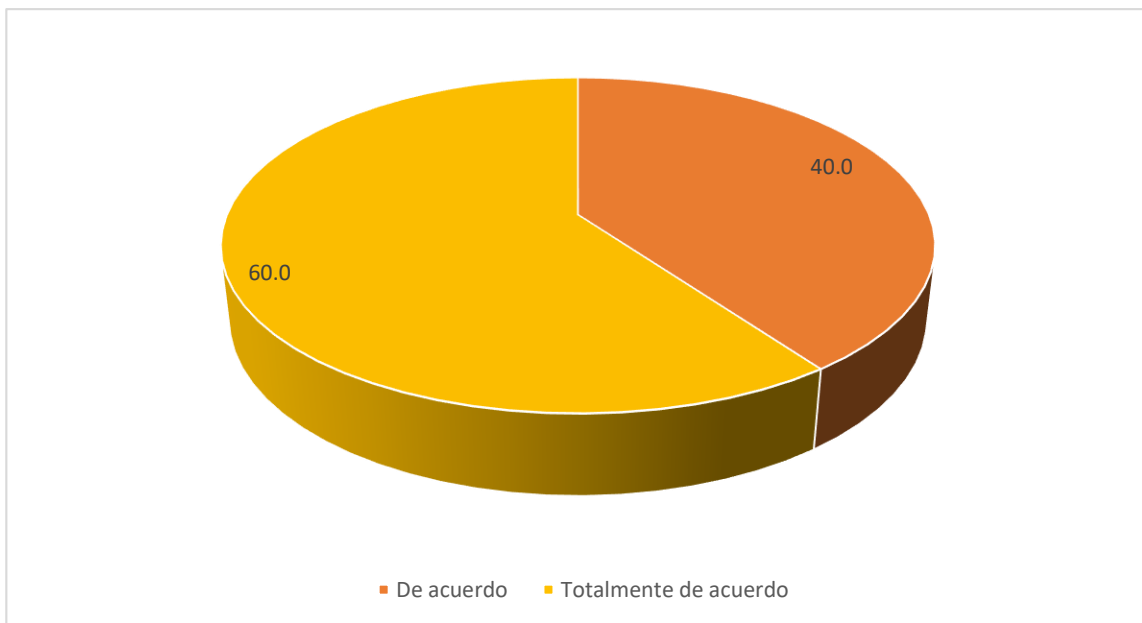
Nota: El 76% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba realizar una modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento.

Tabla 5. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales.

ITEMS	N°	%
De acuerdo	20	40.0
Totalmente de acuerdo	30	60.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 2. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales.



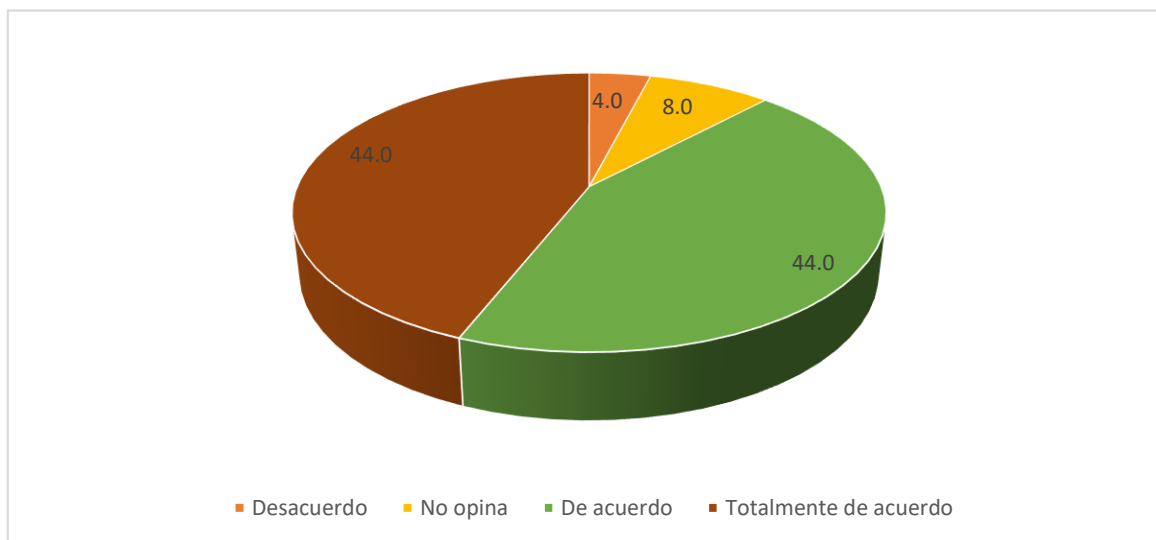
Nota: El 60% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales

Tabla 6. Las informalidades en los contratos de arrendamiento.

ITEMS	N°	%
Desacuerdo	2	4.0
No opina	4	8.0
De acuerdo	22	44.0
Totalmente de acuerdo	22	44.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 3. Las informalidades en los contratos de arrendamiento.



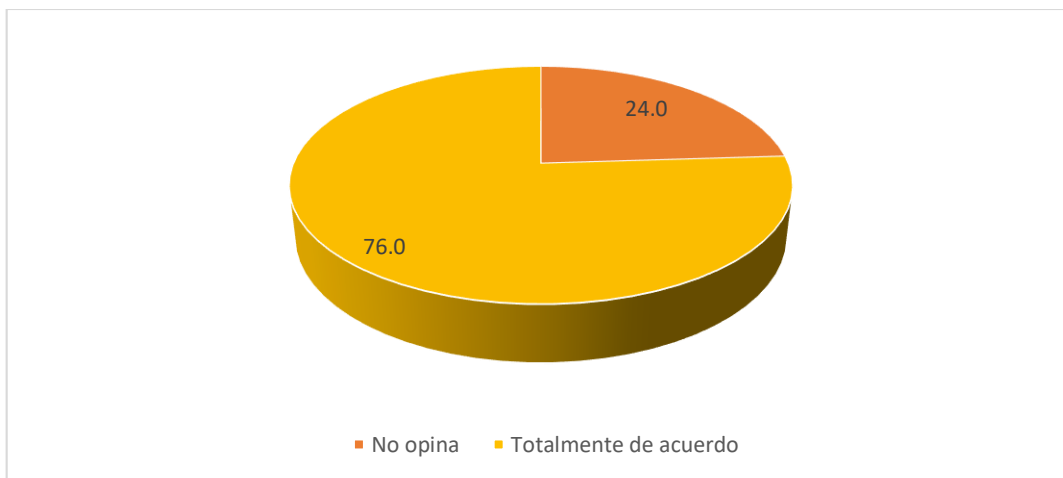
Nota: El 44% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba implementar una fundamentación teórica y jurídica sobre las informalidades en los contratos de arrendamiento, el 44% se encuentra de acuerdo.

Tabla 7. Figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados.

ITEMS	N°	%
No opina	12	24.0
Totalmente de acuerdo	38	76.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 4. Figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados.



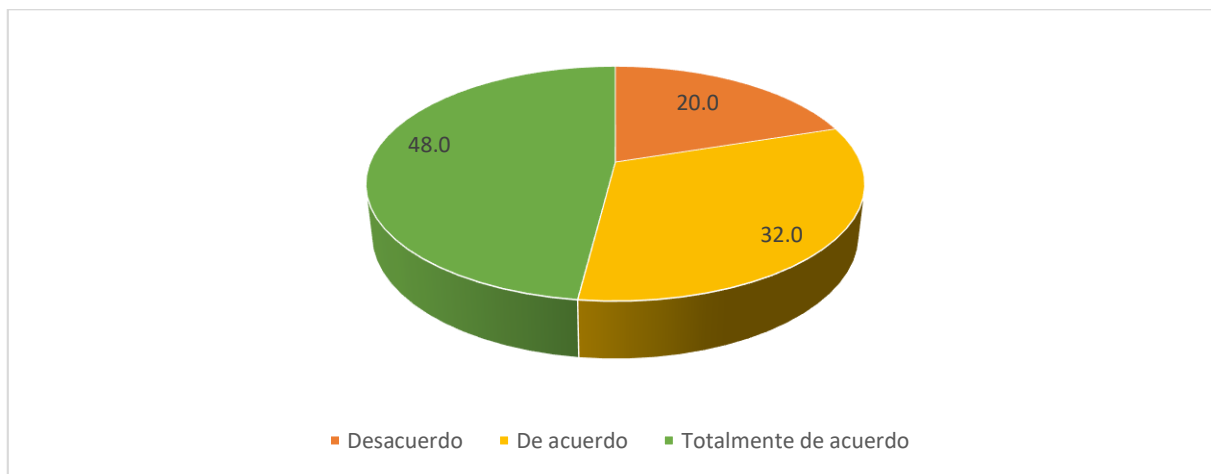
Nota: El 76% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados y mientras por otra parte el 24% de las personas encuestadas prefieren no brindar su opinión sobre el tema.

Tabla 8. El art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.

ITEMS	N°	%
Desacuerdo	10	20.0
De acuerdo	16	32.0
Totalmente de acuerdo	24	48.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 5. El art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.



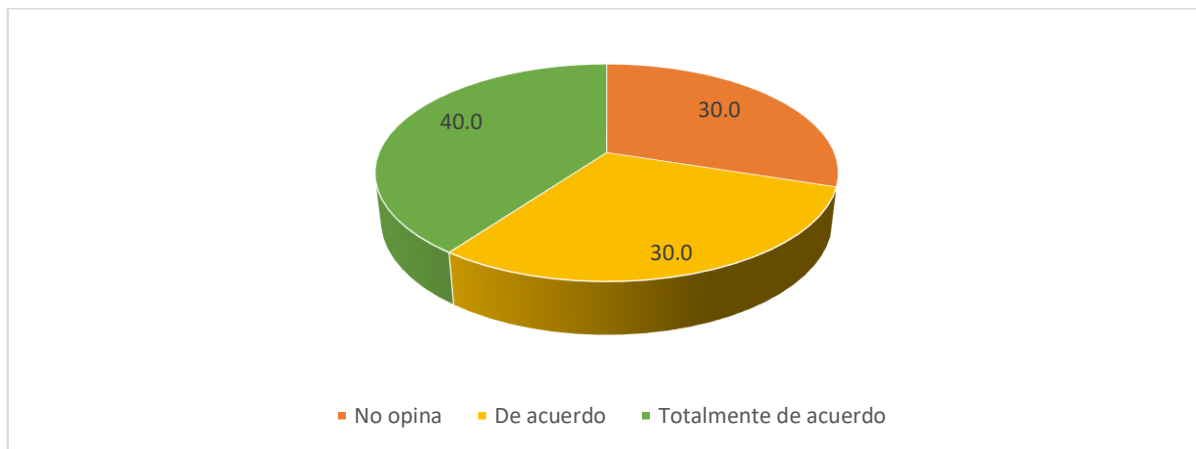
Nota: El 48% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial, mientras que el 32% se encuentra de acuerdo.

Tabla 9. Efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.

ITEMS	N°	%
No opina	15	30.0
De acuerdo	15	30.0
Totalmente de acuerdo	20	40.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 6. Efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.



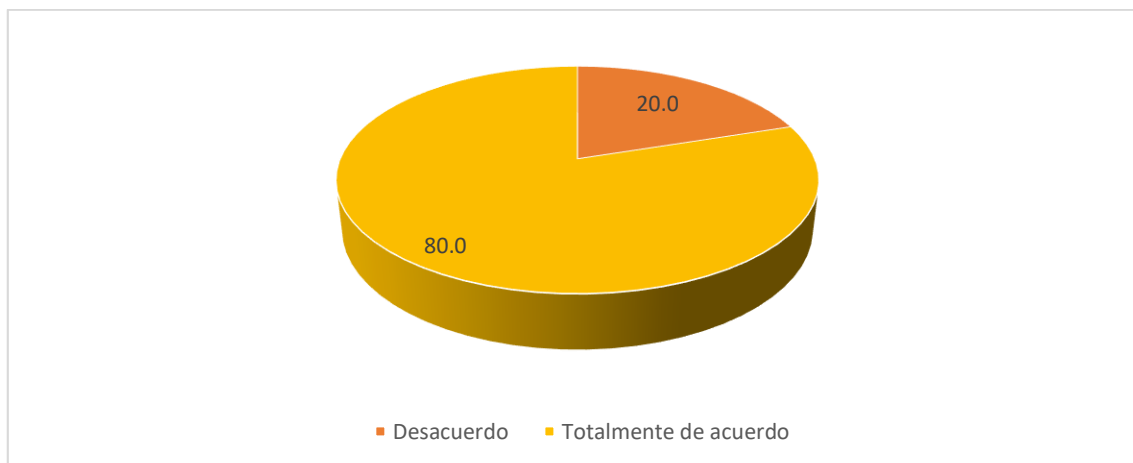
Nota: El 40% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba analizar los efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 y el 30% se encuentra de acuerdo.

Tabla 10. La modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria.

ITEMS	N°	%
Desacuerdo	10	20.0
Totalmente de acuerdo	40	80.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 7. La modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria.



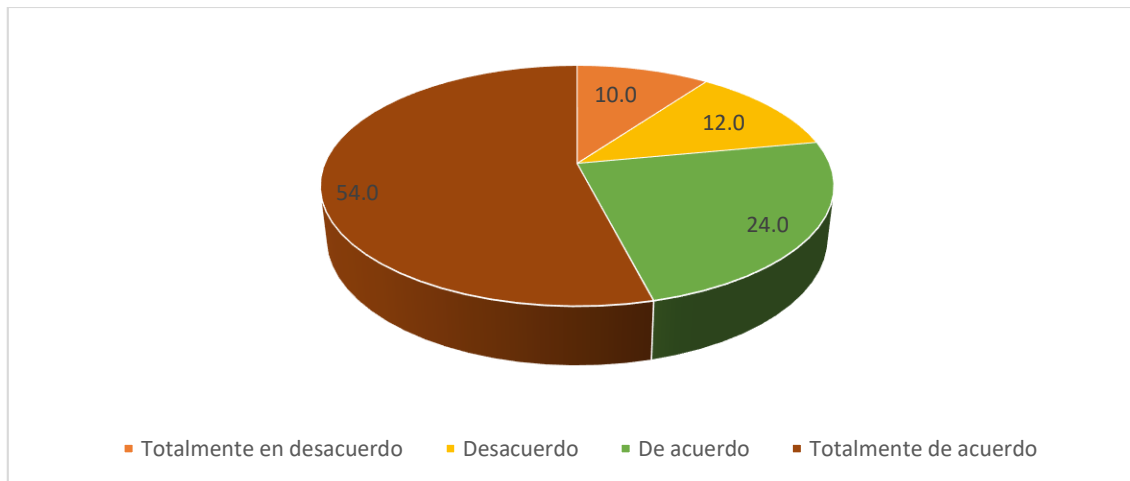
Nota: El 80% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria, mientras por otra parte el 20% se encuentra en desacuerdo sobre el tema.

Tabla 11. El desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	5	10.0
Desacuerdo	6	12.0
De acuerdo	12	24.0
Totalmente de acuerdo	27	54.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 8. El desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes.



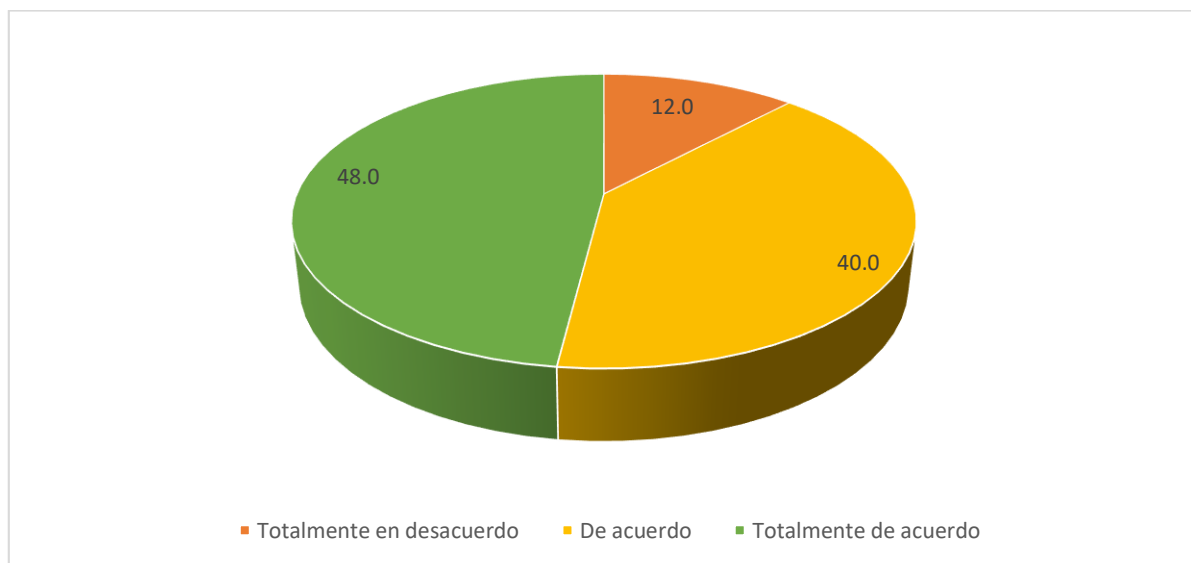
Nota: El 54% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que el desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes y el 24% se encuentra de acuerdo.

Tabla 12. Mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	6	12.0
De acuerdo	20	40.0
Totalmente de acuerdo	24	48.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 9. Mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento.



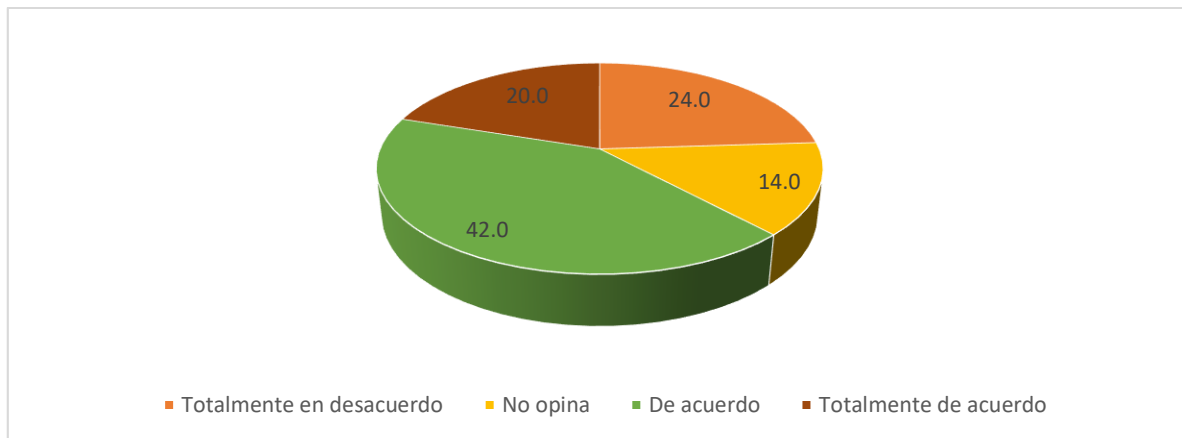
Nota: El 48% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento y el 40% se encuentra de acuerdo.

Tabla 13. La audiencia única debería ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	12	24.0
No opina	7	14.0
De acuerdo	21	42.0
Totalmente de acuerdo	10	20.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 10. Las audiencias únicas deberían ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia.



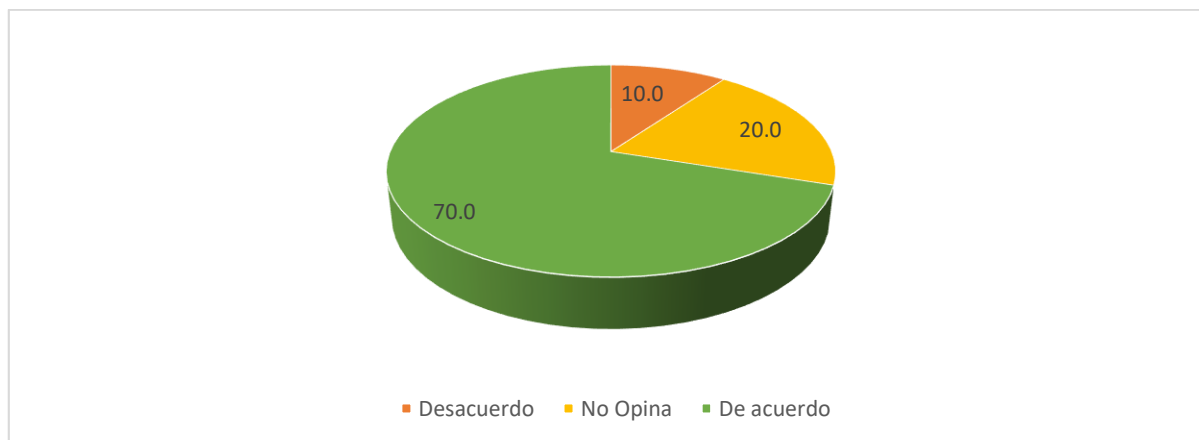
Nota: El 42% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que los jueces que no sentencien en la audiencia única deberían ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia y el 20% se encuentra totalmente de acuerdo

Tabla 14. Se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional.

ITEMS	N°	%
Desacuerdo	5	10.0
No Opina	10	20.0
De acuerdo	35	70.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 11. Se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional.



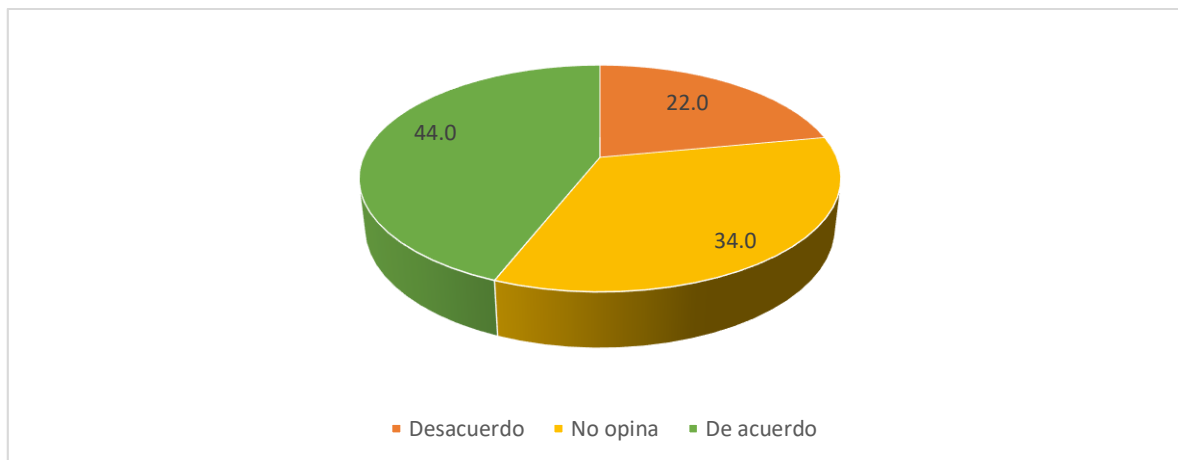
Nota: El 70% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional, es decir los notarios públicos y el 20% prefieren no emitir su opinión.

Tabla 15. La investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento.

ITEMS	N°	%
Desacuerdo	11	22.0
No opina	17	34.0
De acuerdo	22	44.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y

Figura 12. La investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento.



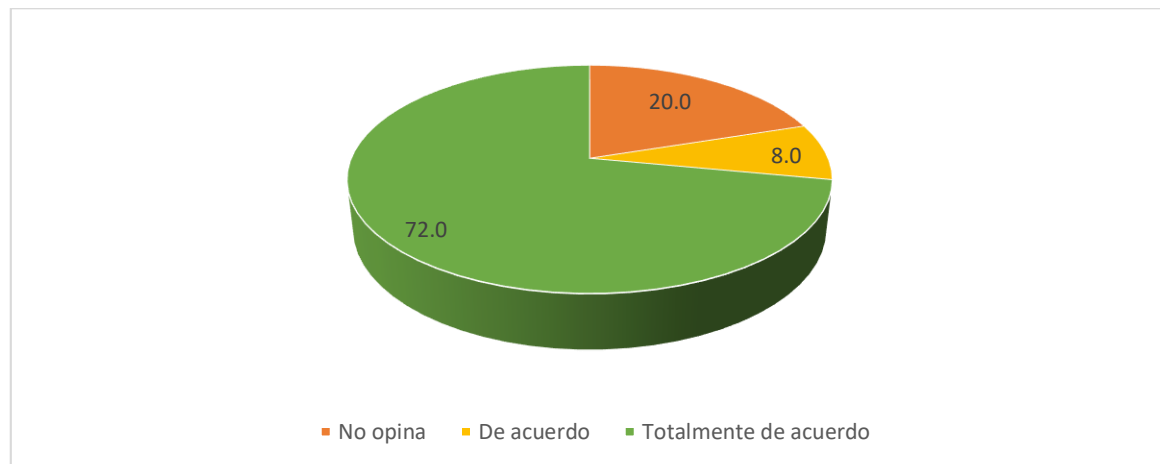
Nota: El 44% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que mediante la investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento y el 34% prefieren no dar su opinión.

Tabla 16. Los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva.

ITEMS	N°	%
No opina	10	20.0
De acuerdo	4	8.0
Totalmente de acuerdo	36	72.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 13. Los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva.



Nota: El 72% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva y el 8.0% se encuentran de acuerdo.

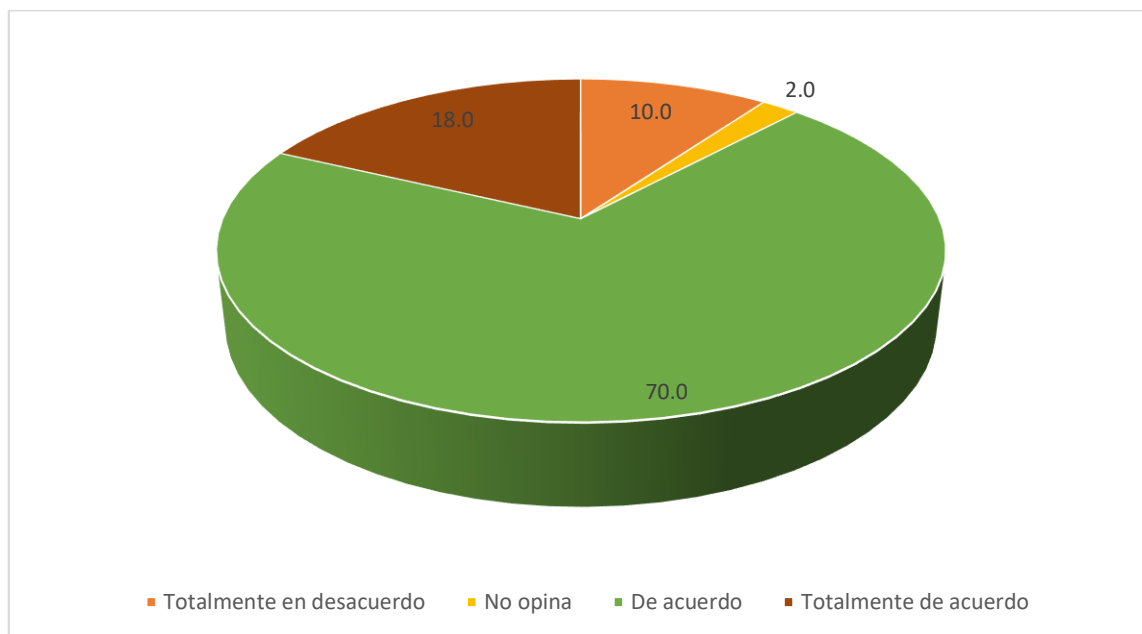
Tabla 17.

Los procesos de desalojo se deban aplicar por la vía notarial.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	5	10.0
No opina	1	2.0
De acuerdo	35	70.0
Totalmente de acuerdo	9	18.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 14. Los procesos de desalojo se deban aplicar por la vía notarial.



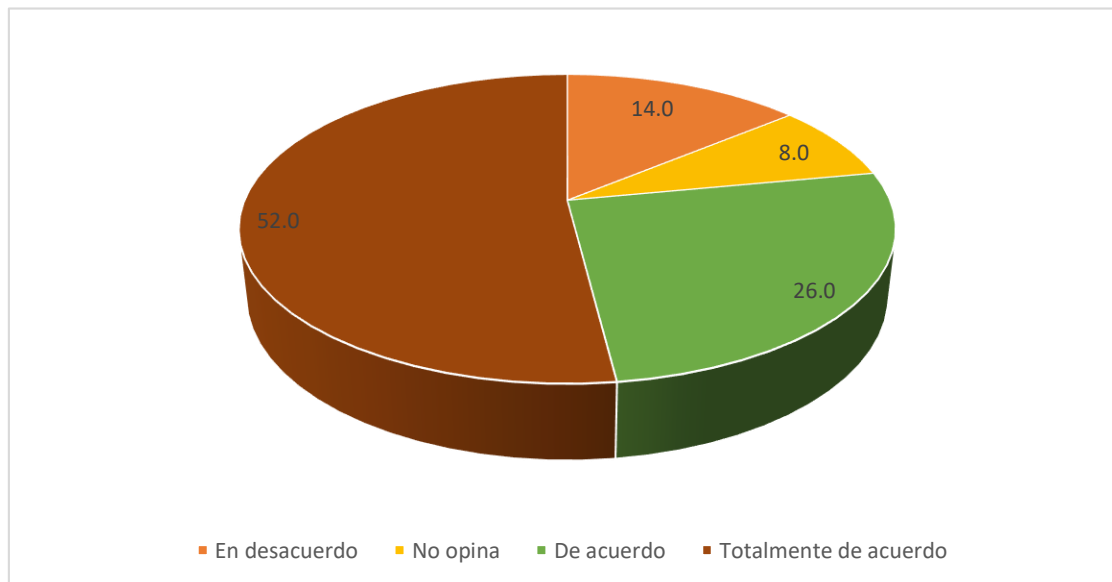
Nota: El 70% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que los procesos de desalojo se deba aplicar por la vía notarial, el 18% se encuentra totalmente de acuerdo, mientras que el 2.0% de la población prefieren no dar su opinión.

Tabla 18. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador.

ITEMS	N°	%
En desacuerdo	7	14.0
No opina	4	8.0
De acuerdo	13	26.0
Totalmente de acuerdo	26	52.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 15. El art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador.



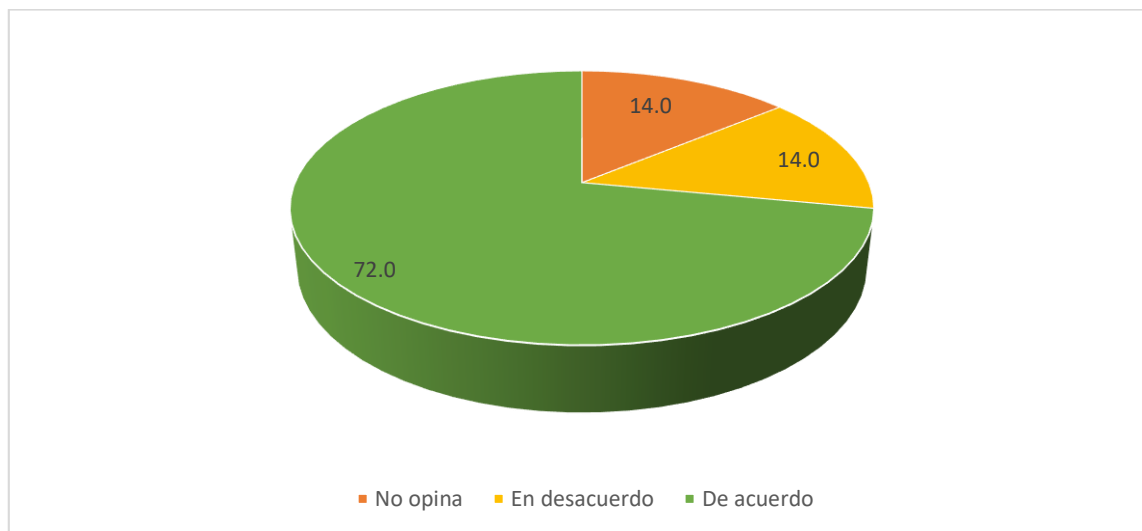
Nota: El 52% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador y el 26% se encuentra de acuerdo.

Tabla 19. Mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente.

ITEMS	N°	%
No opina	7	14.0
En desacuerdo	7	14.0
De acuerdo	36	72.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 16. Mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente.



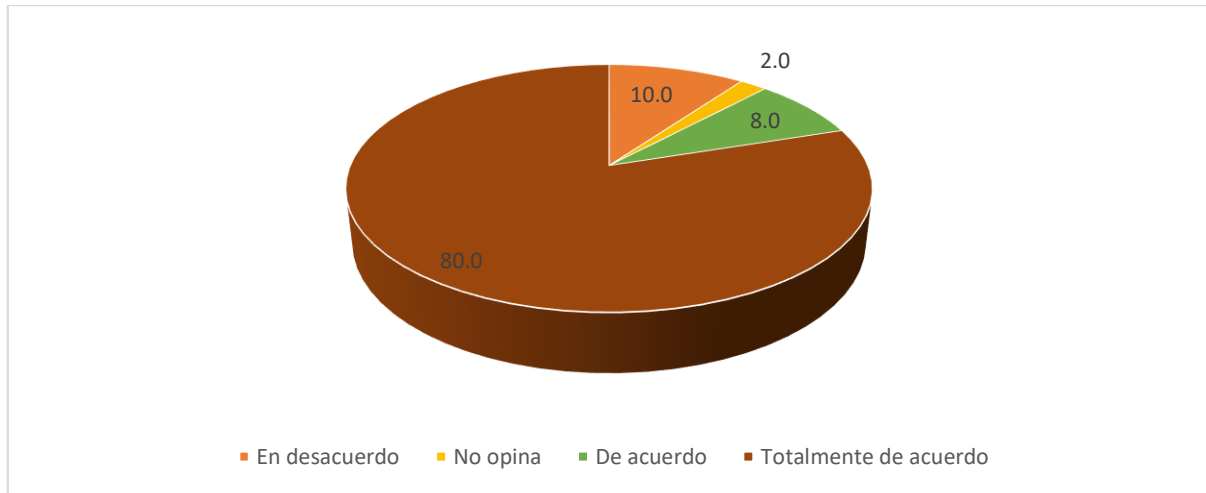
Nota: El 72% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente y el 14% se encuentran en desacuerdo.

Tabla 20. Finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.

ITEMS	N°	%
En desacuerdo	5	10.0
No opina	1	2.0
De acuerdo	4	8.0
Totalmente de acuerdo	40	80.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 17. Finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad.



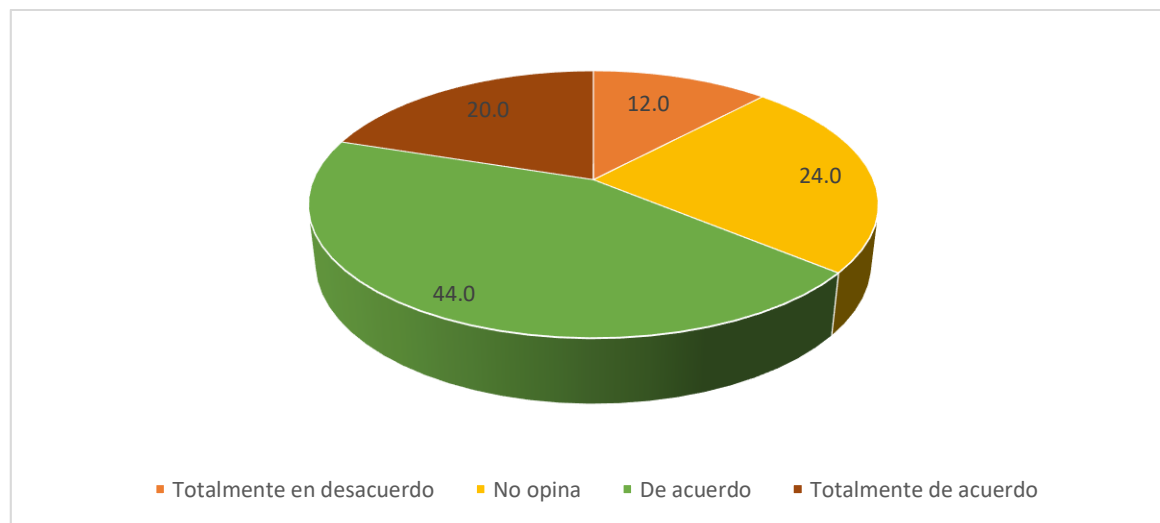
Nota: El 80% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba modificar el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad y el 8.0% se encuentra de acuerdo.

Tabla 21. Este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	6	12.0
No opina	12	24.0
De acuerdo	22	44.0
Totalmente de acuerdo	10	20.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 18. Este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble.



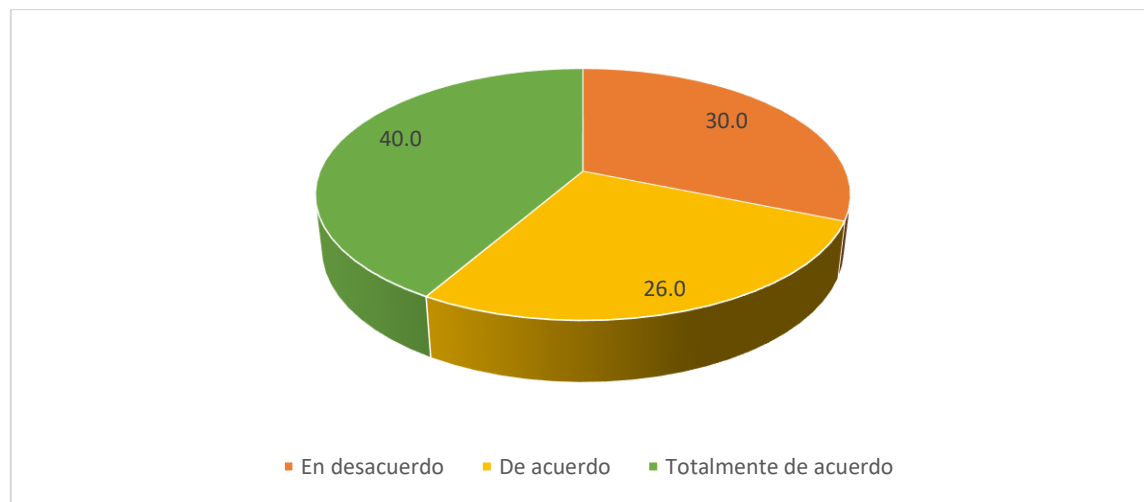
Nota: El 44% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron de acuerdo que este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble, mientras que el 24% de la población prefieren no dar su opinión.

Tabla 22. La función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento.

ITEMS	N°	%
En desacuerdo	15	30.0
De acuerdo	13	26.0
Totalmente de acuerdo	20	40.0
Total	48	96.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 19. La función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento.



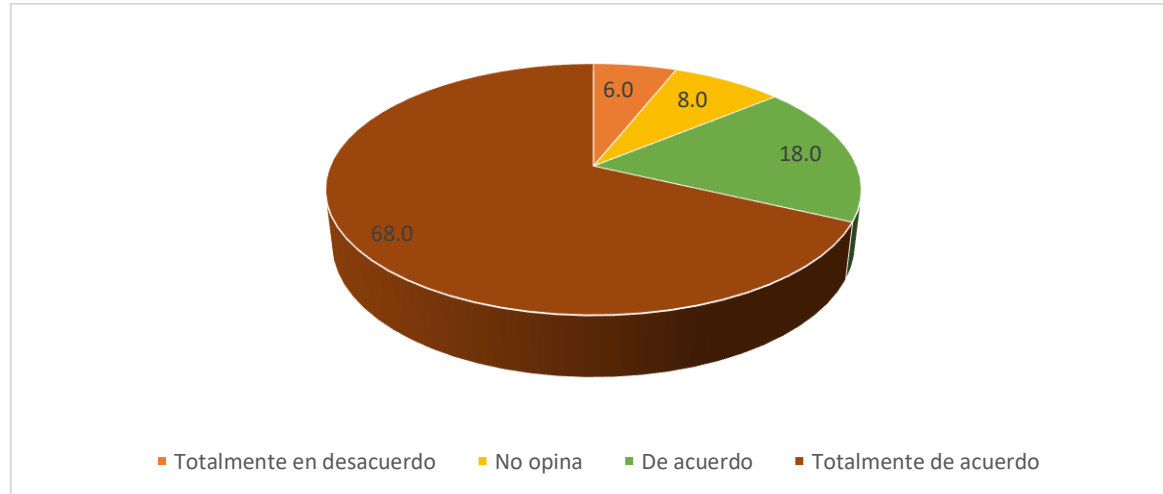
Nota: El 40% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que la función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento y lo cual el otro 26% se encuentra de acuerdo

Tabla 23. Las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.

ITEMS	N°	%
Totalmente en desacuerdo	3	6.0
No opina	4	8.0
De acuerdo	9	18.0
Totalmente de acuerdo	34	68.0
Total	50	100.0

Nota: Encuesta aplicada a jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios.

Figura 20. Las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933.



Nota: El 68% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba analizar las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 y el 18% está de acuerdo.

3.2. Discusión de resultados

De acuerdo a la aplicación del instrumento, se tiene que en la Tabla N° 01 El 76% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba realizar una modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento, el 20% prefieren no opinar sobre el tema y el 4.0% se encuentran totalmente en desacuerdo. Se puede determinar que este tratamiento particular del desalojo se justifica de esta manera, incluso si es un remedio de naturaleza privada, que es el derecho a obtenerlo, excepto en la mejor posesión o cualquier posibilidad de argumentar su posesión a favor de la posesión. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Guerrero y Dávila (2017). En su investigación concluye que se llega a establecer como objetivo general determinar la relación de los factores que fomentan la informalidad del pago de alquiler de inmuebles en zonas exclusivas de Lima, así mismo, se llegó aplicar la técnica de la encuesta llegando a concluir que existen diferentes modalidades de contratos en alquileres a inmuebles en este tipos de zonas, siendo la mayor parte de carácter privado, cumpliendo los requisitos previsto en la norma civil, pero no siendo inscritos en los registros públicos, ni cancelando el pago tributario correspondiente.

Por otra parte, en la Tabla N° 03 El 44% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba implementar una fundamentación teórica y jurídica sobre las informalidades en los contratos de arrendamiento, el 44% se encuentra de acuerdo, mientras que el 8.0% de la población prefieren no dar su opinión y 4.0% están en desacuerdo. Es de vital importancia recordar que los contratos de arrendamiento, son muy comunes en nuestra sociedad y la necesidad de disponibilidad de beneficios de vivienda en muchas familias, son un proceso expedito para resolver estas disputas. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Por su parte Gonzales (2013). En su investigación presenta como objetivo principal a

analizar la acción reivindicatoria y desalojo por precario, llegando a delimitar que el proceso ejecutivo de desalojo carece de celeridad y afecta la economía procesal de las partes, así mismo además de aplicar la encuesta como instrumento de recolección de datos, se aplicó el análisis documental y jurisprudencial que dieron un sustento más relevante a su investigación, esta conclusión de que el agente de desalojo puede ganar en base a la prueba de propiedad agregada, pero luego perder el reclamo o la prescripción de compra con numerosas pruebas de propiedad y alegaciones. En otras palabras, la ley peruana eventualmente reconocería dos instrumentos de protección a la propiedad, uno sumario y otro en plenario.

De acuerdo a la aplicación del instrumento, se tiene que en la Tabla N° 04 El 76% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados, mientras por otra parte el 24% de las personas encuestadas prefieren no brindar su opinión sobre el tema. Para iniciar un análisis es de vital importancia se llegue a establecer que el arrendamiento es cuando una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, ya que la duración temporal, y el precio cierto son notas características de esta relación. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Toaquiza (2017). En su investigación se ha encontrado en su propósito general que la palabra relevante utilizada en el artículo 35, párrafo 18 de la Ley del Notario se refiere a la declaración de los que fueron desalojados en el proceso forma de cobrar. La convocatoria y la decisión tienen como objetivo agilizar el sistema judicial otorgando a los nuevos notarios marcas especiales que aún no se han cumplido en su totalidad ya que hay algunos registradores que aún no han presentado una sola solicitud de sobreseimiento por falta de amabilidad del Poder Judicial. Es importante establecer un aviso de desalojo para que los usuarios tengan la oportunidad de solicitar reunirse, ya que no está estipulado en

la ley que solo puedan depender de la voluntad y el tiempo de los amos. vestirlos en la fe del pueblo, o por sus superiores.

Por otra parte, en la Tabla N° 02 El 60% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales, mientras por otra parte el 40% se encuentra totalmente de acuerdo. Cabe señalar que es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendador, sin tener la disposición del mismo. También es un contrato de restitución, pues obliga a quien recibe el bien a devolverlo, por ende, en la realidad peruana no sucede lo establecido y se llega a determinar que presenta vacíos legales. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Consecuentemente, Trujillo (2019). En su investigación determina que la Ley N° 30933, La ley que regula el proceso de desalojo especial mediante la intervención de un notario condena el grave error de no establecer una doble regla, que, además del desalojo de la autoridad notarial específicamente, prevé un sistema de solicitud directa ante el juez de paz. Defensores del mismo procedimiento notarial, las disposiciones de la ley han establecido multitud de trámites contractuales y procesales, además de estar incluidos en una serie de ambigüedades, ambigüedades y errores que debilitarán el nuevo régimen, para desalojar a terceros antes del arrendamiento.

De acuerdo a la aplicación del instrumento, se tiene que en la Tabla N° 05 El 48% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que se deba determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial, mientras que el 32% se encuentra de acuerdo, mientras que el 20% de la población se encuentran en desacuerdo. Cabe resaltar que el arrendamiento es, esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas, pero resulta inequívoco al momento de culminar la relación contractual ya que por el alto índice de informalidades que se pueden analizar la parte del arrendador siempre se encuentra perjudicada al momento de la devolución del bien. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor

Chávez (2008). En su investigación hace referencia que su objetivo general descubrir el porqué de la demora de los proceso desalojo por vencimiento de contrato, las causa y condiciones que contribuyen, el tiempo promedio de su duración y cuales son sus efectos, aplicando así el diseño casual, explicativo y descriptivo, utilizando la técnicas de la encuesta y análisis documental, llegando a la conclusión que la búsqueda de la ley en el binomio notario-juez es la colaboración de un notario, con función jurisdiccional, para formar un título de ejecución específico con certeza jurídica, que elimine las contradicciones procesales que son comunes en el proceso de ejecución; Así como contra el notario que tiene dificultades para confirmar los motivos del desalojo.

Por otra parte, en la Tabla N° 07 El 80% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria, mientras por otra parte el 20% se encuentra en desacuerdo sobre el tema. Para que exista una correcta normatividad es fundamental hablar del proceso de desalojo en el Código Procesal Civil ha sido regulado como un proceso sumarísimo que, teóricamente, es la vía procesal más breve lo que ha sido una constante legislativa al momento de regular este tipo de proceso. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Espinal (2019). En su investigación, en su objetivo general de determinar la necesidad procesal de la jurisdicción de los jueces de mantenimiento de la paz en acciones de desalojo de residentes precarios, Lima, 2019, propone una reforma al artículo 547 CPC del Código de Procedimiento Civil, aplicando así la Técnica de Análisis de Documentos como herramienta de recolección de datos si se establece que la competencia judicial de los abogados de justicia de paz es procesalmente necesaria en acciones de desalojo por precariedad de residentes, a fin de medir la celeridad inherente a la administración de justicia por el panorama de resultados de las variables jurisdicción del personal de mantenimiento de la paz y desalojo por residentes precarios.

De acuerdo a la aplicación del instrumento, se tiene que en la Tabla N° 08 El 54% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que el desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes, el 24% se encuentra de acuerdo, mientras que el 12% de la población se encuentra en desacuerdo y 10% está totalmente en desacuerdo sobre el tema en mención. Es claro definir y acordar que los contratos de arrendamiento, que son muy frecuentes en nuestra sociedad y necesarios para la disponibilidad de vivienda en beneficio numerosas familias, cuenten con un proceso expedito para la solución de aquellos conflictos. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Hernández (2017). En su investigación, establece su objetivo general de analizar las bases de la posesión indefinida en el derecho civil peruano y explicar el proceso de desalojo, citando la casación número 2195-2011 Ucayali, para investigar si los desalojos son en el contexto de una ocupación precaria. En medio de las dificultades para resolver el tema de los jueces de faltas en varios juzgados del Perú, diversas disputas sobre inquilinos precarios, como medio de recopilación de datos sobre el análisis jurídico del caso de análisis de casación, el juez de faltas de la Corte Suprema no estaba obligado a manifestar ninguna supuestos que se aplicarían a un análisis adecuado del concepto mencionado.

Por otra parte, en la Tabla N° 09 El 48% de jueces civiles, abogados especialistas en Derecho Civil y notarios, se mostraron totalmente de acuerdo que mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento, el 40% se encuentra de acuerdo, mientras que el 12% se encuentra totalmente en desacuerdo sobre el tema. En nuestra normatividad peruana se ha perdido de vista, pues no solo las formalidades innecesarias que contenía el Código Procesal Civil lo han venido dilatando en exceso, sino que, a la vez, la carga procesal del Poder Judicial impide una pronta solución hacia el actual índice de informalidades que se viven día a día en los contratos de arrendamiento. Datos que al ser comparados con lo encontrado por el autor Huamán (2018). En su investigación llega a establecer

como objetivo general analizar la aplicación del desalojo notarial en la legislación peruana, determinando así la uso de la herramienta de la encuesta como medio de recolección de datos y concluyo que, con base en lo anterior, no estoy de acuerdo con el razonamiento del juez, porque en el caso de un proceso de reasentamiento incierto, el reclamante debe el patrimonio no puede ser verificado por ningún documento; el demandado debe demostrar que tiene derecho a la propiedad de los bienes que emanan de la ley; Por lo tanto, no estoy de acuerdo en que un juez deba otorgar el mismo valor a un título de propiedad como si fuera un derecho de propiedad, porque para ganar el proceso de desalojo de un no residente, el demandante debe demostrar sus derechos de propiedad.

3.3. Aporte practico

3.3.1. Fundamentación del aporte practico

Mediante la figura jurídica del contrato de arrendamiento se ha podido determinar el gran índice de informalidades realizado por la población de Chiclayo, es por ello que se debe partir en que los alcances del desalojo vía judicial este revestido por un parámetro de normas establecidas en la legislación nacional, el cual se encuentra dentro de la propia norma del Código Civil Peruano, así mismo ha tenido diferentes críticas por problemas de celeridad procesal, es por ello que nace que en algunas circunstancias el conflicto donde el arrendador al culminar el contrato privado elaborado determina sobre el bien daños a reparar y genera la no devolución de la garantía establecida.

Es allí donde nos lleva a analizar la nueva figura del desalojo vía proceso no contencioso de manera notarial expuesto en la Ley 30933, partiendo que desde diferentes puntos de vista plantean que en la ley promulgada se les haya atribuido función jurisdiccional a los notarios en contravención al texto constitucional, así como encarecido los costos de la contratación y no se garantice un pleno contradictorio entre las partes, cuando bien pudo optimizar algunas reglas

procesales vigentes. Cabe señalar la gran importancia de dar a conocer sobre la alta carga procesal que presenta los centros judiciales a nivel nacional.

Por lo tanto, lo establecido en el Código Civil en el Artículo 585 del proceso de desalojo, especifica que es una declaración bastante simple: que mediante una demanda se va a generar la restauración de una propiedad, es decir recuperar el bien de una persona que no tiene ningún título con una obligación vinculante de indemnizar, es por ello que en el proceso de desalojo es un proceso sumario que, en teoría, al menos la ruta procesal que ha sido consistentemente tiempo legislativo se ha regulado como la regulación de este tipo de proceso y como medio de solución ante la problemática existente de los contratos de arrendamiento.

El problema nace cuando las poblaciones realizan contratos privados sin la existencia de un correcto documento de escritura pública, dado que tales reclamos esenciales están involucrados, como propiedad con protección constitucional y con tan alta relevancia social y económica, se requiere un proceso eficiente y rápido. Es por ello que, en relación con el descubrimiento de un proceso bastante rápido contra un conflicto de intereses, donde se ha promulgado la Ley número 30933. Por lo tanto, la devolución de la propiedad, con el fin de proporcionar una protección legal efectiva para los litigantes involucrados en estos conflictos, es un proceso menos. Pero en el país, este objetivo se ha perdido de vista, porque no solo los trámites innecesarios en los que el proceso civil ha estado postergando demasiado, sino que, al mismo tiempo, el número de casos en el sistema judicial evita una resolución temprana, sin embargo mediante la correcta intervención notarial ante los contratos de arrendamiento con escritura pública y los contratos privados elaborados por el arrendatario y arrendador, se obtendrá una correcta solución al alto índice de informalidades.

3.3.2. Construcción del aporte practico

Proyecto de Ley N°

**PROPUESTA LEGISLATIVA QUE MODIFICA
EL ART. 4 NUMERAL 2 E INCORPORA EL
NUMERAL 4 DEL ART. 5 DE LA LEY 30933 EN
FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE
INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO.**

El estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad Señor de Sipán Fiorella Rentería Cortez, ejerciendo el Derecho de iniciativa Legislativa que confiere el Artículo N. ° 107 de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el Artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la Republica, presenta la siguiente propuesta legislativa

FORMULA LEGAL

**LEY QUE MODIFICA EL ART. 4 NUMERAL 2 E INCORPORA EL NUMERAL 1
DEL ART. 5 DE LA LEY 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE
INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

Artículo 1.- Objeto

Modificar el art. 4 numeral 2 e incorporar el numeral 1 del art. 5 de la ley 30933, ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, en los términos siguientes:

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

[...]

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

En caso de informalidad se tomará en cuenta el contrato privado hecho por ambas partes, tomando como referencia una legalidad notarial.

[...]

Artículo 5.- Contenido del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

[...]

4. Contener una cláusula que manifiesta en caso de contrato privado se tome como referencia la legalidad notarial frente a las informalidades contractuales.

[...]

DISPOCISIONES COMPLEMENTARIAS

Primera: Adecuación de normas La presente ley se adecuará a la normativa nacional, en un plazo no mayor de 60 días calendarios.

Segundo: Vigencia La presente ley entrara en vigencia al día siguiente de su publicación. Comuníquese al Señor presidente de la Republica para su promulgación.

CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA

La técnica legislativa determina a través de la modificación del art. 4, numeral 2 de la ley 30933, que se prevenga el alto índice de informalidad en los contratos de arrendamientos, es por ello que se da la facilidad que en caso de no recaer en un formulario de FUA, los contratos privados que se hacen entre arrendador y arrendatario tienen que ser firmados por un notario para que se ejecute validez del arrendamiento.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta no genera gasto para el Estado, por el contrario, permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento, así como también proteger de las causas de las informalidades, las cuales conllevan al desalojo.

IV. CONCLUSIONES

- 1) Mediante la elaboración de una correcta propuesta normativa modificando el Artículo N°4 numeral 2 de la ley N.º 30933, se obtuvo un resultado eficaz, debido a que se logró determinar que en casos de informalidad se presente el contrato privado suscrito por las partes, tomando como referencia una firma notarial en dicho contrato, pues con ello se logra reducir el gran índice de informalidades existentes de los contratos de arrendamientos que se producen en la legislación peruana.
- 2) Doctrinariamente el conocimiento de la fundamentación teórica y jurídica que genera los contratos de arrendamiento se logró encontrar la solución al alto índice de informalidades y demoras judiciales que existen en la actualidad, ya que por medio de una intervención notarial la devolución o restitución del bien es más efectiva.
- 3) Analizando la figura jurídica del desalojo es importante señalar que, si no se llega a incorporar el desalojo notarial, el índice de las informalidades de los contratos privados continuará en aumento por el tan solo hecho de que la población tendrá que recurrir solo a la vía judicial teniendo en cuenta la demora procesal existente.
- 4) Mediante la modificatoria Artículo N°4 numeral 2 de la ley 30933 se brindó una alternativa eficaz y eficiente ante la problemática de las informalidades del arrendamiento, ya que es de conocimiento público que en la vía notarial los plazos son menores ante la vía judicial, sin dejar de lado la existencia de una disminución de eficaz de las cargas procesales que existen en los centros judiciales.

- 5) De acuerdo al proyecto de ley realizado en esta investigación se toma en cuenta determinar las informalidades que presentan los contratos de arrendamiento, así mismo se ha logrado la modificación del art. 4 numeral 2 de la ley 30933, en donde se establece que ante una informalidad se tomará en cuenta el contrato privado generado entre las partes y firmado por un notario.

V. RECOMENDACIONES

- 1) Se recomienda que se establezcas precios módicos para la realización de un contrato de arrendamiento en la vía notarial, para que de esta manera sea más accesible para la población.
- 2) Que el estado de a conocer a la población en general los beneficios que generan la realización de un contrato de arrendamiento notarial, ya que por medio de esta intervención se podrá disminuir el alto índice de informalidades.
- 3) Que se implemente la intervención notarial ante los contratos privados elaborados por las partes, para disminuir la carga procesal en la vía judicial.

VI. REFERENCIAS

- Avendaño, F. (2018). *La cláusula de allanamiento dejó de ser útil para desalojar a inquilinos morosos*, en *Gestión*, Lima.
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Recuperado de: http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Calamandrei, P. (1946). *El procedimiento monitorio*, traducido por Sentís Melendo, Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina
- Carnelutti, F. (1960). *Instituciones del proceso civil, t.iii*, Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Carnelutti, F. (1960). *Instituciones del proceso civil, t.iii*, Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América
- Castillo, M. (2006) *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, vol. viii, Lima: Gaceta Jurídica.
- Chávez, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*, Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado de: http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez_mj.pdf;jsessionid=12AB3E60098CF6AECA2D2B87D9D74D2A?sequence=1
- Colmenares, C. (2013). *El proceso monitorio en Colombia*, en Colmenares, Carlos (coord.), *El proceso monitorio en América Latina: pasado, presente y futuro*, Bogotá: Temis

- Correa, J. (2013). *El proceso monitorio en el derecho comparado: diez puntos clave para su correcta implementación y desarrollo en los países de América Latina*, en Colmenares, Carlos (coord.), *El proceso monitorio en América Latina: pasado, presente y futuro*, Bogotá: Temis.
- Devis, H. (1984). *Teoría general del proceso*, t.i, Buenos Aires: Universidad.
- Devis, H. (2009). *Nociones generales de derecho procesal civil*, 2.^a ed., Bogotá: Temis.
- Díez, L. (1992). *Sistema de derecho civil*, Madrid: Tecnos.
- Espinal, A. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario*, Lima, 2019", Universidad Norbert Wiener. Recuperado de: <http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3341/TESIS%20Espinal%20Alexander.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Faire, V. (2016). *Proceso, procedimiento y mito jurídico*, en Alsina, Hugo (dir.), *Fundamentos del derecho procesal*, t. I, Buenos Aires: EDIAR
- Fornaciari, M. (1987). *Modos anormales de terminación del proceso*, Buenos Aires: Depalma.
- Gonzales, G. (2013). *Acción reivindicatoria1 y desalojo por precario*, Universidad de España. Recuperado de: [file:///C:/Users/USER/Downloads/Dialnet-AccionReivindicatoriaYDesalojoPorPrecario-5475834%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Dialnet-AccionReivindicatoriaYDesalojoPorPrecario-5475834%20(2).pdf)
- Guerrero, C. y Dávila, J. (2017). *Factores que se relacionan con la informalidad de rentas de primera categoría en el sector La Planicie-Morales, periodo 2016*, Universidad Peruana Unión. Recuperado de: <file:///C:/Users/USER/Downloads/Jaime Tesis bachiller 2017.pdf>
- Gutiérrez, C. (2013). *Aspectos históricos y dogmáticos del juicio ejecutivo y del proceso monitorio en España*, Bogotá: Temis, 2013,

- Hernández, F. (2017). *Desalojo en el contexto de ocupación precaria - Casación N° 2195- 2011/Ucayali*, Universidad Científica del Perú. Recuperado de: <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81ND-EZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hinostraza, A. (2010). *Derecho procesal civil*, vol. ix, Lima: Jurista.
- Huaman, D. (2018). *Desalojo*, Universidad Peruana de las Américas. Recuperado de: <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/505/Expediente%20Civil%20-%20Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*, t. II, Lima: Gaceta Jurídica.
- Ledesma, M. (2009) *Comentarios al Código Procesal Civil. Artículo por artículo*, 2.^a ed., vol. ii, Lima: Gaceta Jurídica
- Lorca, A. (2018). *Constitución y litigación civil*, San Sebastián: Instituto Vasco de Derecho Procesal.
- Marinoni, L. (2013). *La tutela anticipada basada en la técnica monitoria*, en Colmenares, Carlos (coord.), *El proceso monitorio en América Latina: pasado, presente y futuro*, Bogotá: Temis.
- Mejorada, M. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria*. Mesa redonda con Jorge Avendaño Valdez, Martín Mejorada Chauca y Rómulo Morales Hervias, en *lus et Veritas*, n.º47, Lima: diciembre.
- Milán, J. (2018). *Validez del título de propiedad en el proceso de desalojo en la corte superior de Huaura -AÑO 2017*, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Recuperado de:

<http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2703/LONCAN%20SALAZAR%20JACQUELINE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Nieva, J. (2013). *Aproximación al origen del proceso monitorio*, en Colmenares, Carlos (coord.), *El proceso monitorio en América Latina: pasado, presente y futuro*, Bogotá: Temis.

Palacio, E. (1994). *Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot

Ossorio, M. (2018). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Datascan, Lima.

Rivera, R. (2013). *Del proceso por intimación* en Colmenares, Carlos (coord.), *El proceso monitorio en América Latina: pasado, presente y futuro*, Bogotá: Temis.

Toaquiza, B. (2017). *Ineficacia de la aplicación del artículo 18, numeral 35 de la Ley Notarial en el proceso de sustanciación del trámite del Desahucio en Materia de Inquilinato*, Universidad Central del Ecuador. Recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/9887/1/T-UCE-0013-Ab-59.pdf>

Tribunal Constitucional, Expediente N.º00802-2012-PHC/TC, Lima: 5 de junio del 2012, f. j. N.º2.

Trujillo, E. (2019). *La quimera de un desalojo ultra sumarísimo, análisis crítico a la ley n° 30933*, Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado de: https://www.academia.edu/41578877/La_Quimera_de_un_desalojo_ultrasumar%C3%ADsimo._An%C3%A1lisis_cr%C3%ADtico_a_la_Ley_Peruana_de_Desalojo_con_verificaci%C3%B3n_notarial

Varsi, E. (2017). *Tratado de derechos reales*, t.i, Lima: Universidad de Lima.

ANEXOS

ANEXO 1.- CUESTIONARIO



ENCUESTA APLICADA A LOS JUECES CIVILES, ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y NOTARIOS.

MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L. 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019.

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1	2	3	4	5
TOTALMENTE EN DESACUERDO	EN DESACUERDO	NO OPINA	DE ACUERDO	TOTALMENTE DE ACUERDO

ITEM	TD	D	NO	A	TA
1.- ¿Considera usted se deba realizar una modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento?					
2.- ¿Cree usted que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales?					
3.- ¿Considera usted se deba implementar una fundamentación teórica y jurídica sobre las informalidades en los contratos de arrendamiento?					

4.- ¿Cree usted se deba analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados?					
5.- ¿Considera usted se deba determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial?					
6.- ¿Cree usted se deba analizar los efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933?					
7.- ¿Considera usted que mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria?					
8.- ¿Cree usted que el desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes?					
9.- ¿Considera usted que mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento?					
10.- ¿Cree usted que los jueces que no sentencien en la audiencia única deberían ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia?					
11.- ¿Considera usted se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional, es decir los notarios públicos?					
12.- ¿Cree usted que mediante la investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento?					
13.- ¿Considera usted que los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva?					

14.- ¿Cree usted los procesos de desalojo se deba aplicar por la vía notarial?					
15.- ¿Considera usted que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador?					
16.- ¿Cree usted que mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente?					
17.- ¿Considera usted se deba modificar el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?					
18.- ¿Cree usted que este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble?					
19.- ¿Considera usted que la función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento?					
20.- ¿Cree usted se deba analizar las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933?					

ANEXO 2.- FICHA DE VALIDACIÓN



INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL ESPECIALISTA		Edwin Cesar Gálvez Vásquez
2.	PROFESIÓN	Abogado
	ESPECIALIDAD	Derecho penal y Procesal Penal
	GRADO ACADÉMICO	Magister
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	6
	CARGO	Abogado del Ministerio Público
TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN: MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L. 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	Fiorella Rentería Cortez
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	Derecho
4. INSTRUMENTO EVALUADO		<ul style="list-style-type: none"> 1. Entrevista () 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo () 4. Diario de campo ()
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p><u>GENERAL:</u></p> <p>Elaborar una propuesta normativa que modifique el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento y estos puedan considerarse dentro del desalojo notarial.</p> <p><u>ESPECÍFICOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Fundamentación teórica y jurídica sobre la informalidad en los contratos de arrendamiento. b) Analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados. c) Determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.

	<p>c) Determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.</p> <p>d) Elaborar la propuesta de modificatoria del art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 para el mejoramiento del desalojo notarial</p>
--	--

A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS.

N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Considera usted se deba realizar una modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 en función al alto índices de informalidades en los contratos de arrendamiento?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
02	<p>¿Cree usted que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 presenta vacíos legales?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
03	<p>¿Considera usted se deba implementar una fundamentación teórica y jurídica sobre las informalidades en los contratos de arrendamiento?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>

	<p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	
04	<p>¿Cree usted se deba analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
05	<p>¿Considera usted se deba determinar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
06	<p>¿Cree usted se deba analizar los efectos jurídicos que surgen mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
07	<p>¿Considera usted que mediante la modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se podrá reducir el alto índice de informalidad arrendataria?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>

	5- Totalmente de acuerdo	
08	<p>¿Cree usted que el desalojo debe ser visto como una manifestación de tutela urgente ya que se pone en juego la posesión de bienes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
09	<p>¿Considera usted que mediante la investigación se permitirá a la sociedad en conjunto determinar la informalidad que se brinda en los contratos de arrendamiento?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
10	<p>¿Cree usted que los jueces que no sentencien en la audiencia única debería ser sancionados ya que se escapan de su función de administrar justicia?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
11	<p>¿Considera usted se deba crear leyes donde solo tendrá mayor fuerza ejecutoria lo decidido por quién no ejerce función jurisdiccional, es decir los notarios públicos?</p>	<p>A(X) D()</p>

	1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	SUGERENCIAS: NINGUNA
12	¿Cree usted que mediante la investigación planteada se podrá ayudar a los abogados litigantes y jueces para poder determinar la informalidad que se dan en los contratos de arrendamiento? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
13	¿Considera usted que los procesos de desalojo que se analizan por el proceso sumarísimo no es la vía procesal efectiva? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
14	¿Cree usted los procesos de desalojo se deba aplicar por la vía notarial? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
15	¿Considera usted que el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 no protege los derechos del arrendador?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA

16	<p>¿Cree usted que mediante modificatoria al art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 se pueda mejorar la carga procesal existente??</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
17	<p>¿Considera usted se deba modificar el art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933 teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
18	<p>¿Cree usted que este sistema debe continuar o es más ventajoso asumir un sistema constitutivo de propiedad inmueble?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
19	<p>¿Considera usted que la función notarial ayudara a disminuir el alto índice de informalidades en los contratos de arrendamiento??</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A(X) D()</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>

20	¿Cree usted se deba analizar las ventajas y desventajas del actual art.4 numeral 2 del decreto legislativo 30933?	A (X) D ()
	1- Totalmente en desacuerdo	
	2- En desacuerdo	SUGERENCIAS:
	3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	NINGUNA
	4- De acuerdo	
	5- Totalmente de acuerdo	

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.COMENTARIOS GENERALES	
Puede aplicar su instrumentó	
8. OBSERVACIONES:	
Ninguna	



 Firma del experto

ANEXO 3.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

Titulo	Hipótesis	Variable	Objetivo General	Objetivo Especifico
<p style="text-align: center;">MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L. 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019</p> <p>Pregunta de investigación</p> <p>¿De qué manera es posible reducir el alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento en vía notarial?</p>	<p>Si se elabora una propuesta normativa que modifique el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933, entonces se reducirá al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento y estos puedan considerarse dentro del desalojo notarial.</p>	<p>VI:</p> <p>Contratos de arrendamiento</p> <p>VD:</p> <p>Decreto Legislativo N.º 30933</p>	<p>Elaborar una propuesta normativa que modifique el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 en función al alto índice de informalidad en los contratos de arrendamiento y estos puedan considerarse dentro del desalojo notarial</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conocer la fundamentación teórica y jurídica sobre la informalidad en los contratos de arrendamiento. 2. Analizar la figura jurídica del desalojo notarial en función a la no incorporación de los contratos privados. 3. Explicar si con la modificatoria el art. 4 numeral 2 del D.L. 30933 se podrá desarrollar mejor el desalojo vía notarial.

				<p>4. Proponer la modificatoria del art. 4 numeral 2 y la incorporación del numeral 4 en el art. 5 del D.L. 30933 para el mejoramiento del desalojo notarial.</p>
--	--	--	--	---

ANEXO 4.- JURISPRUDENCIA



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1663-2017 LIMA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali

Lima, veintidós de enero
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil seiscientos sesenta y tres - dos mil diecisiete; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima contra la Sentencia de Vista, contenida en la resolución número siete, de fojas trescientos ochenta y siete, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la sentencia apelada de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Mediante resolución de fecha once de julio de dos mil diecisiete, de fojas cincuenta y dos del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de: **Infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú y 197 del Código Procesal Civil.**- Indicando que la Corte Suprema dispuso que la Sala de Vista emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no haberse cumplido afecta gravemente su



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada con mención expresa de los fundamentos de hecho y de derecho aplicables al caso concreto; agrega que la referida Sala variando su anterior pronunciamiento, sin sustento jurídico válido, desestima su demanda, sosteniendo que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones establecidas en el contrato de compra venta de bienes futuros, teniendo como argumento una complejidad que lejos de estar motivada no existe en el proceso, tanto más si el Colegiado Superior en anterior oportunidad sostuvo que al haber contestado los miembros de la Sucesión demandada la Carta Notarial a través del cual se invocó el artículo 1430 del Código Civil, es evidente que dicha misiva ha adquirido eficacia, acota que no se ha valorado la mencionada carta de respuesta emitida por los propios demandados, donde éstos reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.-----

III.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

El tema en debate radica en determinar si el Contrato de Compra Venta suscrito por las partes se ha resuelto, para determinar si se configura el supuesto de posesión precaria.

IV.- ANÁLISIS: -----

PRIMERO.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la Sucesión Intestada de Víctor Hugo Gonzáles Castillo, a fin de que cumpla con restituirle los siguientes inmuebles de su propiedad: -----

- a) Departamento número 602.-----
- b) Estacionamiento número 13/ Depósito número 04 – sótano 1.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- c) Estacionamiento número 14 – Sótano 1, ubicados todos en la Calle Montepío número 164, Urbanización Chacarilla del Estanque – Surco, Lima inscritos en las Partidas números 12682873, 12682890 y 12682891 respectivamente.-----

Señalando que, al haberse resuelto el contrato de compra venta de bienes futuros de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, por falta de pago del saldo pendiente en el monto de veinticinco mil trescientos cincuenta dólares americanos (US\$ 25,350.00), la posesión del referido inmueble por la sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo devino en precaria, al negarse en restituir el bien inmuebles materia de litis.-----

SEGUNDO.- La Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo contesta la demanda señalando que el referido contrato de compra venta de bienes futuros no podría resolverse, por cuanto la demandante no habría cumplido con todas sus obligaciones y como tal no podría exigir la contraprestación; refiere también que la Empresa demandante hasta la fecha no ha cumplido con inscribir los inmuebles a nombre de los codemandados en los Registros Públicos, ni con efectuar la declaración de fábrica, independización y reglamento de propiedad exclusiva y propiedad común.-----

TERCERO.- Por sentencia de primera instancia de fojas doscientos cincuenta y dos contenida en la Resolución número trece, de fecha veintitrés de setiembre de dos mil trece, se declaró infundada la demanda instaurada, sustentando que la Carta de Resolución de Contrato, remitida a la Sucesión de Víctor Hugo Gonzáles Castillo no se ha diligenciado. Apelada la misma, la Sala Superior por Resolución número cuatro, de fecha doce de marzo de dos mil catorce, revocó la apelada que declaró infundada la demanda y reformándola, la declaró fundada, con el sustento de que la carta notarial sobre resolución de contrato ha sido válidamente diligenciada, con lo que se verifica que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil y como tal, la demanda merece ser amparada.-----

Esta decisión, fue cuestionada por los codemandados a través del recurso de casación, y que motivó la ejecutoria suprema de fojas trescientos setenta, de fecha trece de julio de dos mil quince, que declaró fundado el recurso de casación, nula la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sentencia de vista, ordenando nuevo fallo, sustentando que la Sala Superior se ha limitado a consignar que la carta notarial sobre resolución de contrato de compra venta de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, ha sido válidamente diligenciada, verificándose que el contrato *sub litis* ha quedado resuelto, en aplicación estricta del artículo 1430 del Código Civil; sin haber absuelto adecuadamente las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada, quien hizo cuestionamientos puntuales respecto de la resolución de contrato efectuada por la demandante, ni haber tenido en cuenta el Pleno Casatorio de Desalojo - Casación número 2195-2011 en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato. En ese sentido, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resuelve confirmando la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, señalando que si la vendedora hasta la fecha de entrega física de las unidades inmobiliarias no cumplió con todas sus obligaciones o prestaciones, no podrá exigir el cumplimiento de la última contraprestación a cargo de la demandada, por tanto, no se puede dilucidar en este proceso de desalojo, hechos que revisten de complejidad, conforme al Cuarto Pleno Casatorio Expediente 2195-2011-UCAYALI.-----

CUARTO.- Que, del escrito de casación propuesto por el recurrente, se rescata de sus fundamentos dos aspectos: a) Que la Sala Suprema ha ordenado que se emita un pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentaban su derecho a resolver el contrato, situación que al no cumplirse afecta gravemente su derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada; y, b) La Sala Superior ha variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, al señalar que no puede dilucidarse en este proceso la controversia respecto al incumplimiento o no de una o ambas partes de las prestaciones en el contrato de compra venta de bienes futuros, y que no se ha valorado la carta notarial en el que se invoca el artículo 1430 del Código Civil donde los demandados reconocen que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales.-----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- Al respecto, de la revisión de autos tenemos, que la Corte Suprema en decisión obrante a fojas trescientos setenta, en ningún momento ha ordenado que la Sala de Revisión emita pronunciamiento expreso sobre las pruebas aportadas que sustentan su derecho de resolver el contrato **(a)**; por el contrario, lo que ha ordenado se circunscribe en:-----

1.- Que, la Sala Revisora cumpla con absolver las alegaciones postuladas en el escrito de contestación de la parte demandada; y -----

2.- Que, la Sala Superior tenga en cuenta lo determinado por la Corte Suprema de Justicia en el Pleno Casatorio sobre desalojo (Casación número 2195-2011, apartado 63.I) en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato: *si el Juez advierte que los hechos revisten complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión, también podrá declarar excepcionalmente la improcedencia, sustentándola debidamente.* Es sobre estas dos premisas, que la Sala Superior ha resuelto la controversia, llegando a la conclusión de que el cumplimiento o no de las prestaciones de parte de la demandante como de los demandados, para determinar si se resolvió o no el contrato conforme al artículo 1430, no puede dilucidarse en un proceso de desalojo, ello en atención al precedente vinculante, punto **5.1** que establece "Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir, la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia"-----

SEXTO.- Asimismo, el argumento en el sentido de que la Sala Superior **(b)** habría variado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, no tiene asidero legal, pues como se ha indicado precedentemente, su decisión se encuentra amparada en el Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria; del mismo modo, la aseveración de que no se ha valorado la Carta Notarial que contesta la "Carta Resolutiva", en el que los demandados "reconocen" que la recurrente cumplió con sus



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1663-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obligaciones contractuales, debe desestimarse, pues de la revisión de dicha instrumental (obstante a folios 46) en ninguna parte de su contenido se indica tal afirmación, por el contrario, es una misiva que denota total rechazo no solo a la pretendida resolución de contrato, sino también expresa la exhortación de un incumplimiento de prestaciones por parte de la accionante.-----

En ese sentido, y atendiendo a que la naturaleza de la resolución de contrato es disímil a la naturaleza del presente proceso, es que la misma deviene en infundada.-----

V. DECISIÓN: -----

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima** de fojas cuatrocientos cinco, en consecuencia **NO CASARON** la Sentencia de Vista, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas trescientos ochenta y siete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que confirma la apelada que declara infundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por JN Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima con la Sucesión de Víctor Hugo González Castillo, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

ANEXO 5.- CARTA DE ACEPTACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA EL RECOJO DE INFORMACIÓN

Chiclayo, junio 2021

Quien suscribe:

Edwin Cesar Gálvez Vásquez
Abogado del Ministerio Público

AUTORIZA: Permiso para recojo de información pertinente en función del proyecto de investigación, denominado: MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L. 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019.

Por el presente, el que suscribe, Edwin Cesar Gálvez Vásquez, Abogado del Ministerio Público. AUTORIZO a la alumna: Fiorella Eliana Rentería Cortez, estudiante de la Escuela Profesional de DERECHO y autor del trabajo de investigación denominado: MODIFICATORIA DEL ART. 4 NUMERAL 2 DEL D.L. 30933 EN FUNCIÓN AL ALTO ÍNDICE DE INFORMALIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. CHICLAYO 2019, al uso de dicha información para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de tesis de pre – grado enunciado líneas arriba de quien se solicita garantice la absoluta confidencialidad de la información brindada.

Atentamente.


Firma del experto