



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**EFICACIA DEL PROCESO ÚNICO DE  
EJECUCIÓN DE DESALOJO VS. EL  
PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO  
CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Autor:**

**Bach. Saravia Garcia Miguel Angel**

**<https://orcid.org/0000-0001-8971-7697>**

**Asesor:**

**Dra. Uchofen Urbina, Ángela Katherine**

**<https://orcid.org/0000-0002-8072-760X>**

**Línea de Investigación:**

**Ciencias Jurídicas**

**Pimentel – Perú**

**2021**

Aprobación del jurado

---

Dra. Barturen Mondragón Eliana Maritza

**PRESIDENTE**

---

MG. Cueva Ruesta Wilmer Cesar E,

**SECRETARIO**

---

MG. Rojas Medina Rocío Magaly

**VOCAL**

## **DEDICATORIA:**

A mis hijos, Sergio, Renzo y Ana Paula, tres profesionales que fueron los modelos que seguí.

A Delia, mi esposa, estímulo, cómplice e impulso permanente.

A mi madre y mi padre allá en el cielo, sé que se alegran mucho con este objetivo logrado.

## **AGRADECIMIENTO**

A la familia, soporte y estímulo permanente.

A mi amigo, el abogado Hugo Ramirez Sotomayor, quien desde allá en el cielo celebrará este paso.

A todos aquellos que molesté constantemente con consultas y solicitudes de información y que generosamente me apoyaron.

## **RESUMEN**

La presente investigación analiza la figura jurídica del desalojo, para buscar resultados más beneficioso para el arrendador al momento de solicitar la devolución del bien materia de arrendamiento, teniendo en cuenta que la parte judicial se encuentra muy bien estructurada, y por otra parte se tiene aún que existen dificultades respecto al tema de celeridad procesal, es por ello que se busca en primer lugar realizar un análisis jurisprudencial y doctrinal solo dicha figura, sin embargo la investigación aplica un tipo descriptivo para describir la realidad de situaciones, eventos, personas, grupos o comunidades que se estén abordando y que se pretenda analizar y así mismo establecer la eficacia del proceso único de ejecución de desalojo y el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.

**Palabras clave:** proceso único, desalojo, notarial, procedimiento especial.

## **ABSTRAC**

*The present investigation analyze the legal figure of the eviction, to look for more beneficial results for the landlord when requesting the return of the property under the lease, taking into account that the judicial part is very well structured, and on the other hand it still has that there are difficulties regarding the issue of procedural speed, that is why it is sought in the first place to carry out a jurisprudential and doctrinal analysis of only that figure, however the research applies a descriptive type to describe the reality of situations, events, people, groups or communities that are being addressed and that are intended to be analyzed and also establish the effectiveness of the unique eviction execution process and the special eviction procedure with the intervention of the notary.*

**Keywords:** *single process, eviction, notary, special procedure.*

## INDICE

I.	INTRODUCCION .....	10
1.1.	Realidad problemática .....	13
1.1.	Antecedentes .....	18
1.1.1.	A nivel internacional .....	18
1.1.2.	A nivel nacional .....	19
1.1.3.	A nivel local.....	22
1.2.	Teorías relacionadas al tema.....	24
1.2.1.	El contrato de arrendamiento.....	24
1.2.2.	Lineamientos generales para un proceso de desalojo único.....	27
1.2.3.	Alcances del procedimiento especial de desalojo .....	28
1.2.4.	Naturaleza del proceso de desalojo .....	29
1.2.5.	Mecanismos procesales disponibles en el Perú .....	30
1.2.6.	El proceso de desalojo y aplicabilidad de la Ley N ° 30933 .....	31
1.2.7.	Procedimientos de desalojo .....	34
1.2.8.	La Ley N.º 30201 (de mayo de 2014) .....	35
1.2.9.	El Decreto Legislativo N.º 1177 (de julio de 2015) .....	36
1.2.10.	La Ley N.º 30933 (de abril del 2019).....	40
1.2.11.	El procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario.	44
1.2.12.	Análisis y comentarios a la Ley del desalojo notarial .....	52
1.3.	Formulación del problema.....	53
1.4.	Justificación .....	53
1.5.	Hipótesis .....	56
1.6.	Objetivos .....	57

II.	MATERIAL Y METODOS.....	58
2.1.	Tipo y diseño de investigación .....	58
2.2.	Población y muestra.....	58
2.3.	Variables y Operacionalización .....	59
2.3.1.	Operacionalización .....	60
2.4.	Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad .....	61
2.5.	Procedimientos de análisis de datos.....	61
2.6.	Criterios éticos. ....	62
2.7.	Criterios de Rigor Científico .....	63
III.	RESULTADOS.....	64
3.1.	Resultados en tablas y figuras .....	64
3.2.	Discusión de los resultados .....	74
IV.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	82
	RECOMENDACIONES .....	84
	REFERENCIAS.....	85
	ANEXO	88



## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Intervención notarial en procesos de desalojo .....	64
Figura 2: Proceso único de ejecución de desalojos... ..	65
Figura 3: Debe intervenir el notario en procesos de desalojo .....	66
Figura 4: Menor carga procesal en desalojos con intervención notarial .....	67
Figura 5: Eficacia del notario en procesos de desalojo .....	68
Figura 6: Eficacia de la ley N° 30933 .....	69
Figura 7: Interferencia del juez civil en desalojo notarial .....	70
Figura 8: Inclusión del procedimiento especial de desalojo en ley notarial.....	71
Figura 9: Constitucionalidad de la ley de desalojo con intervención notarial ....	72
Figura 10: Mejoras al proceso único de ejecución de desalojo.....	73

## I. INTRODUCCION

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 del bien materia de arrendamiento.

De igual forma 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, el mismo que ha tenido diferentes críticas por problemas de celeridad procesal.

Entonces es esto lo que 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 habría atribuido función jurisdiccional a los notarios en contravención al texto constitucional, así como encarecido los costos de la contratación y que no se garantice un pleno contradictorio entre las partes, cuando bien pudo optimizar algunas reglas procesales vigentes.

Sin embargo, es oportuno comenzar tomando como premisa que el incumplimiento de los contratos de arrendamiento no es más que una manifestación de la proliferación de la mentalidad de muchos ciudadanos que consideran como algo normal incumplir los acuerdos y las obligaciones. Ello es ejemplo claro que los ciudadanos no cumplen la ley, lo que origina desprestigio al Estado porque pone en manifiesto que sus instituciones no están funcionando adecuadamente.

Claro está que un efecto del incumplimiento de los contratos de arrendamiento es que los costos de transacción sean más elevados; por ejemplo, los arrendadores solicitan más dinero como garantía a sabiendas de que al culminar la relación contractual podría suceder que los arrendatarios no entreguen la posesión de los bienes conforme a lo pactado, y ello conllevaría a iniciar un proceso judicial de desalojo que duraría varios años. Frente a ese escenario, ¿qué solución les queda a los

arrendadores para tomar posesión de sus bienes de forma más celer? Pues, podría ser el tomar posesión del bien por la fuerza (acción directa o autotutela) o, tal vez, llegar a arreglar con el inquilino moroso a fin de que entregue el bien a cambio de una suma de dinero.

Entonces, al advertir ante tales detalles, solo hay dos soluciones: permitir que todos persigan su propia defensa y usen personalmente lo que entienden como su propia justicia de forma directa, o reconocer que el Estado tiene la potestad y la obligación de resolver tales controversias. (Echandía, 2009)

Es fácil concluir que, en las sociedades modernas sería absurdo pensar que ante los supuestos descritos anteriormente se permita la autotutela, es decir, la toma de posesión de los bienes por la fuerza.

Por lo tanto, es el Estado el que tiene el poder-deber de resolver disputas y la función dinámica del Estado no se puede pensar solo en su poder de determinar quién tiene razón y quién está equivocado, sino que su decisión debe realmente ser implementada; de no ser así, continuaría gobernando exactamente como se quería evitar, lo que sería permitir aplicar la justicia personalmente.

Bajo tales circunstancias se puede concluir que en la actualidad arrendar un bien, y en especial un bien inmueble, resulta riesgoso; entonces, para dar una solución a dicha problemática, en primer lugar, se deberá analizar dónde está el origen del problema, para que una vez identificado el mismo se le dé una solución adecuando el ordenamiento jurídico.

Se sabe que, en nuestro medio los juzgados que conocen los procesos de desahucio son los juzgados de paz letrado, los juzgados civiles o los juzgados mixtos, en dichos órganos jurisdiccionales se conocen los procesos de desalojo por incumplimiento de pago de la renta, por vencimiento de contrato de arrendamiento, o porque los poseedores son precarios ya que carecen de título para poseer o el que tenían ha fenecido.

Dichos procesos judiciales tienden a durar entre dos a tres años cuando se inician en los juzgados de paz letrados, mientras que aquellos procesos

que se inician ante los juzgados civiles o mixtos tienen una duración promedio de tres a cinco años.

En dicho contexto, se hace necesario identificar si el proceso judicial de desalojo es un mecanismo que cumple con su finalidad o se hace necesario una nueva regulación, ya sea a través de otro mecanismo procesal o mejorando la técnica procesal del mismo; pero el legislador ha omitido este análisis con la Ley N° 30933, considerando de plano que el proceso judicial de desalojo cuando se invoquen las causales de vencimiento del contrato o incumplimiento del pago de renta no es un mecanismo más adecuado para resolver dicho conflicto.

En esta situación, nuestro legislador, con grandes dotes de inventiva y colocándose al límite de la Constitución, ha legislado para un contexto fuera de la realidad al promulgar la Ley N° 30933, denominada “Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial”, la cual adelantándonos a lo que más adelante comentaremos podría ser inconstitucional, siendo además sorprendente que la misma haya sido refrendada por el Presidente de la República y el Presidente del Consejo de Ministros, de lo que se desprende que el Ministerio de Justicia también estuvo de acuerdo con esta norma.

Teniendo en cuenta estas críticas mencionadas veremos cuál de los dos mecanismos beneficia al arrendador sin contravenir las normas jurídicas que establece en la Legislación nacional.

## 1.1. Realidad problemática

La investigación procuró analizar cuál de los dos mecanismos utilizados en el desalojo resulta más eficaz para el arrendador, teniendo en cuenta que la parte judicial se encuentra muy bien estructurada, y por otra parte se tiene aún que existen dificultades respecto al tema de celeridad procesal.

Por su parte la normativa del desalojo notarial, la cual es nueva en aplicación tendría aún muchas incongruencias normativas, que en algún momento pueden llegar a perjudicar a ambas partes, es por ello que se busca en primer lugar realizar un análisis jurisprudencial y doctrinal solo de dicha figura.

Partamos en primer lugar estableciendo que la pretensión de desalojo sí es contenciosa, por lo que la ley comentada yerra también en este extremo pues creemos que la demanda es una herramienta de asistencia legal común cuando existe el derecho a reclamar la restitución de la propiedad (demandante); por otro lado, está el objeto que debe ser devuelto (en poder del demandado). La disputa por desalojo trata, por tanto, de un tema concreto y bien marcado (obligación de devolver la propiedad), de ahí que el tema del entendimiento, la cantidad y medios de pruebas se reduzcan considerablemente. (Gonzales, 2011)

Véase que la ley bajo comentario señala que será el notario quien constatará si se ha configurado alguna de las causales de desalojo, previamente acordadas por las partes y previstas en dicha ley; y de constatar que el arrendatario incurrió en alguna de las causales, extenderá un acta no contenciosa declarando la procedencia del desalojo y remitirá copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en donde se encuentra el inmueble objeto de restitución a fin de que este proceda al lanzamiento.

Defendiendo esta tesis, por la cual la cognición del notario en este procedimiento no sería ejercer jurisdicción, se afirma que, en esta etapa del proceso, se verifica que el notario debe constatar, es decir, corroborar que la terminación del contrato ha sido confirmada por la falta del pago acordado o por vencimiento del plazo estipulado. Según algunos, esta no

es una decisión o sentencia, sino un proceso de verificación fáctica y legal basado en la solidez y claridad de los documentos. Estas son las garantías y seguridades que darán valor al tema de la implementación de esta ley en un proceso especial y preliminar.

De las apreciaciones anteriores se desprende que, en principio, se ha confiado la verificación a un notario para declarar la existencia de las razones anteriores, y así como cualquier acto notarial, no es una acción judicial y sólo puede ser objeto de impugnación por los motivos determinados en la propia ley. Se trata de una declaración notarial, que se dirigirá al juez quien, procederá con la ejecución previa verificación en juicio sumarísimo. (Gonzales, 2019)

En opinión de algunos, con esta ley, el notario podría estar realizando función jurisdiccional al despachar la procedencia del desalojo, porque estaría declarando un derecho a favor del solicitante y que el obligado a cumplirlo es el arrendatario, y, tal como lo hemos dicho anteriormente, al amparo del numeral 1 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, solo los jueces y árbitros podrían decidir ello, al ser estos los únicos funcionarios que pueden ejercer función jurisdiccional. Por otro lado, está el paralelo con la función notarial en casos de protestos de títulos valores.

Se debe tener en cuenta que el desalojo a través del proceso judicial es contemplado como una pretensión contenciosa donde existe una etapa cognitiva y otra de ejecución; por ello se ha dicho al respecto que:

El proceso en mención requiere de momento de conocimiento, en el cual el juez luego de escuchar a las partes y evaluar todo lo expuesto ante él, pronuncia su dictamen, acepta o rechaza la solicitud, y solo si el imputado no cumple voluntariamente la sentencia aplica la coacción obligatoria y el desalojo forzoso, mediante preaviso, en aplicación del artículo 593 del CPC. (Ledesma, 2008)

Lo que se omite señalar es que con esta ley el solicitante no pretende la declaración de que tiene derecho a la restitución del inmueble o que el arrendatario ha incurrido en alguna de las causales para que proceda el desalojo, sino que su finalidad siempre será la restitución de la posesión de

un inmueble, ergo, estamos ante una pretensión condenatoria o declarativa condenatoria.

Es decir, las acusaciones condenatorias o declarativas condenatorias tienen un carácter mixto, esto es, consta de dos enunciados, el que declara y el que sentencia. En vista de las circunstancias en las que surge el reclamo cuando el demandante alega que existen aspectos por los que la ley obliga al demandado a cumplir determinada retribución, la solicitud de sentencia debe comenzar con una solicitud de notificación pública al juez correspondiente que reconozcan la existencia de un derecho de responsabilidad o deudor, y, en segundo lugar, una solicitud de sentencia sobre el deudor por incumplimiento de sus compromisos, derivado de una línea de crédito. (Gimeno, 2007)

Por ello, son las sentencias que estiman una pretensión condenatoria o declarativa condenatoria las que constituyen un título ejecutivo, debido a que, si el demandado no cumple voluntariamente con la orden de la sentencia, será necesaria la actividad jurisdiccional ejecutiva para hacerla cumplir, naciendo con ello la posibilidad de recurrir al proceso de ejecución.

Habrá que preguntarnos: ¿el acta no contenciosa que extiende el notario podría ser un título ejecutivo? La respuesta será que dicha acta no puede tener mérito ejecutivo porque el notario no ejerce función jurisdiccional, ya que tal labor no está dentro de su competencia, pero con esta ley se faculta al notario para que actúe en forma análoga a la función que realizan cuando dejan constancia del protesto de un Título valor por falta de pago.

Por otro lado, dentro de los problemas normativos planteados por la crítica jurídica hacia la Ley del Desalojo Notarial se pueden apreciar que, es muy rescatable de esta ley el hecho que el legislador haya considerado que se hace necesario un cambio en el tratamiento del desalojo en el Perú; es decir, se desprende la voluntad del legislador de mejorar la posición de aquellas personas que arriendan un inmueble a fin de que obtengan de forma más rápida la posesión de dichos bienes frente al incumplimiento de los arrendatarios.

Siguiendo con el análisis, aunque no discutamos la constitucionalidad de la ley, podemos observar que existen otras deficiencias que hacen difícil su aplicación debido a que el legislador ha establecido como primer requisito que el contrato de arrendamiento debe constar en el formulario único de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA) o en escritura pública. Al respecto, habría que preguntarse lo siguiente: ¿por qué se debe seguir con esta formalidad?, ¿acaso un contrato de arrendamiento con firmas certificadas no es un documento de fecha cierta?, ¿no encarece los costos de transacción el tener que celebrar un contrato de arrendamiento por escritura pública?, y ¿no bastaría que se celebre un contrato de arrendamiento simple donde se cumplan con ciertos parámetros como la descripción del inmueble, el plazo, monto de renta, medio de pago y detalle de causales de resolución?

El requisito de utilizar el formulario único o la escritura pública para celebrar contratos de arrendamiento demuestra que el legislador promulga leyes para otra realidad, por la sencilla razón de que la mayoría de contratos se celebran con firmas simples y, en el mejor de los casos, con firmas certificadas por notario público.

Entonces, no entendemos por qué el legislador obliga a los ciudadanos a que celebremos contratos de arrendamiento con el formato o por escritura pública, lo que hace casi inaplicable esta opción, máxime si no se ha tenido en cuenta que los arrendatarios serán reacios a suscribir estos contratos por ser demasiado formales (FUA), onerosos (escritura pública) y además contrario a sus intereses.

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 se concentra en los casos en los que no existen otros considerandos legales a tener en cuenta, salvo la posesión derivada del arrendamiento; y que en los casos como el alquiler venta, arrendamiento financiero y otros hay temas relativos a la propiedad y al cumplimiento de otras formas contractuales, si serían discutibles en sede judicial.

La ley fija requerimientos para cuando se analiza las causales de oposición que se le otorga al arrendatario, pues se dice que solo podrá sustentar su oposición en la renovación o extensión del plazo de arrendamiento de la misma manera que el contrato original (es decir, que conste en el formato único o por escritura pública); descartando otros posibles acuerdos de renovación o prórroga del contrato original y descartando también otras formas de pago distintas a la pactada contractualmente pese a que puede ser reconocido por el arrendador. 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 notorio que lo que se ha buscado es la posibilidad de reducir al mínimo los puntos a discutir y evaluar, estableciéndose desde el momento de la firma del contrato, la forma como se resolverían las controversias entre las partes intervinientes.

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 del cual se reclama restitución, así, la primera etapa será la cognitiva, donde se determinará si el solicitante tiene o no el derecho; y, en caso el notario constate que aquel si tiene el derecho, se pasará a la etapa de ejecución donde el juez actuará básicamente como un órgano de auxilio judicial que verificará el título ejecutivo, y de contener este una obligación cierta, expresa y exigible

ordenará el lanzamiento. La resolución que ordene el lanzamiento podrá ser impugnada, pero no tendrá efecto suspensivo.

Entendemos que la impugnación se realizará a través del recurso de apelación contra la resolución (auto) que ordena el lanzamiento, pero el único cuestionamiento posible será alegar que el título ejecutivo no despacharía ejecución al no contener una obligación cierta, expresa y exigible, no pudiendo cuestionarse lo resuelto por el notario ya que no existe mecanismo establecido para ello, salvo lo estipulado en la propia ley, que es acreditar la vigencia del contrato y/o el cumplimiento de los pagos.

## **1.1. Antecedentes**

### **1.1.1. A nivel internacional**

A nivel internacional Leguizamón (2014), en su investigación titulada, *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*, tesis para optar título de Abogado en la Universidad Católica de Colombia, determina que es necesario proponer un análisis acerca de los procesos de desahucio en los contratos de alquiler como un estudio comparativo entre Colombia y Estados Unidos, sugiriendo así la recolección de datos a través de entrevistas como una herramienta dirigida a profesionales y expertos en la materia quienes con los conocimientos adquiridos en el ejercicio profesional, análisis, críticas y el ejercicio de confrontación de opiniones, contribuirá a la recolección de información para verificar la investigación, así mismo plantea como conclusión que el proceso de desalojo está regulado dentro del ordenamiento nacional colombiano y que en la acción de desalojo va a tener privilegio el tenedor del inmueble sobre el propietario del bien, mientras que en la legislación estadounidense va tener más relevancia el derecho del propietario, lo cual conlleva a detallar que la investigación nos plante el análisis comparativo que se puede determinar entre Colombia y Estados Unidos para poder establecer como en estos países es aplicable

desde distintas ópticas el desalojo y así pueda ayudar a la investigación y a la aplicabilidad en la legislación peruana.

Ortiz (2011), en su investigación titulada, *Influencia jurisprudencial en el procedimiento del desahucio*, para obtener la licenciatura en Derecho en la Universidad de Costa Rica, detalla que la investigación planteada tiene como objetivo llegar a determinar la influencia jurisprudencial del procedimiento de desahucio, de esta manera el investigador requiere aplicar la técnica de la encuesta para poder recolectar sus datos y así plantear que los procedimientos de desalojo o desahucio administrativo en el desarrollo de la legislación han tenido un arduo crecimiento para obtener una eficacia en su finalidad de garantizar el derecho de propiedad por lo que no hay razón para no separar la expulsión por la ruta administrativa y dejar los otros extremos a la jurisdicción donde todas las situaciones principales podrían resolverse más tarde. La cuestión del desalojo urgente, que es el extremo que más interesa a quienes alquilan bienes raíces, ya que es probable que necesiten su propiedad para generar un nuevo contrato, debe seguir el camino del resumen administrativo considerando que no hay nadie para discutir la propiedad y otros extremos desde los cuales se puede hacer la reclamación del propietario que no son de interés para la propiedad en sí. Todo lo mencionado lleva a obtener un claro acuerdo entre la investigación ya descrita y se puede establecer que en el desalojo se tiene que considerar la legislación como doctrina jurisprudencial para que nos ayude a determinar la influencia que tiene con el derecho de propiedad y su realce en la sociedad actualmente.

### **1.1.2. A nivel nacional**

Para el Estudio Jurídico Avendaño (2019), en su artículo de investigación titulada, *El desalojo notarial*, publicado en su cuenta oficial menciona que con respecto a su investigación el autor establece que es positivo que se aplique el desalojo notarial en la legislación peruana, siendo este su objetivo general, y para ello recurre a la revisión y evaluación documental, para que finalmente concluya que a partir del abril del 2019 se insertó dentro de la legislación peruana el procedimiento especial de desalojo notarial el cual se encuentra regulado en la Ley N° 30933 en la cual otorga

competencia de constatación de causales de desalojo a los notarios, de esta manera el autor establece cómo influye en el ordenamiento jurídico peruano la aplicabilidad de esta ley, y esto aportará a mi investigación para realizar un análisis profundo para luego comparar con la aplicación del desalojo en proceso único de ejecución.

En una investigación realizada por Amaya (2016), titulada, *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*, para optar el título profesional de Abogada en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, en su investigación propone como objetivo general plantear un análisis al cuarto pleno casatorio, enfocado en el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria, por lo tanto, para dicha aplicabilidad recurre al análisis de documentos, expuestos en el citado pleno, con la finalidad de establecer en su conclusión que dentro del acto jurídico de arrendamiento la norma señala que solo el hecho de terminar el plazo de arrendamiento y la parte arrendataria continua en posesión da a conocer que el contrato continúa hasta que el arrendador lo pida por la vía extrajudicial esto es mediante una carta notarial o en otros casos en la vía judicial ambas formas se encuentran reguladas en el Código Civil Peruano, lo que lleva a determinar que en la presente investigación nos podemos basar en analizar la continuidad de la posesión por la parte arrendataria, así como también los parámetros de la resolución que brinda el cuarto pleno casatorio, pues lo que se requiere es aplicar las formas de desalojo expresada en el código.

García (2017), en su investigación titulada, *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*, para obtener el título profesional de Abogada en la Universidad Cesar Vallejo, llega a plantear la aplicabilidad de las cláusulas de desahucio en los contratos de arrendamiento para aplicar un proceso de desalojo por ocupación precaria, para ello ha utilizado al técnica del análisis documental como medio de instrumento de recolección de datos y lo que llego a concluir es que el insertar una cláusula de desahucio en el contrato de arrendamiento es una opción para hacer más céleres los procesos de

desalojo y evitar la carga procesal, lo que destaca el objetivo de contribuir a una solución anticipada antes del inicio de un proceso de desalojo ordinario; lo que demora generalmente de 3 a 4 años y pueda así el arrendador recuperar la posesión rápidamente mediante una determinación oportuna insertando una cláusula especial en el contrato de alquiler si existe el riesgo de posibles daños a la propiedad del arrendador. Entonces se puede afirmar que frente al desalojo se tiene que tomar en cuenta la existencia de una cláusula de allanamiento futuro en el contrato que sirva para la aceleración del proceso y así exista menor carga procesal en el sistema de justicia.

Chávez (2008), en su investigación titulada, "Proceso de desalojo por vencimiento de contrato", tesis para optar el título profesional de Abogado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, desarrolla la aplicación del proceso de desalojo frente al vencimiento de contrato, para ello el autor procede a aplicar encuestas para recolectar sus datos y así estableció como conclusión que en nuestro país, siempre ha existido un régimen de protección para los inquilinos precarios partiendo del supuesto que los propietarios han abusado de sus inquilinos y que estos deben tener derecho a defenderse antes de retirarlos del inmueble. Casi se puede decir que la idea era "se discute primero y luego se procede", en casos con causales totalmente claras y definidas expresamente por la norma, que se abordan de manera general. Además, siempre se ha asumido que esta discusión previa debe tener lugar a nivel judicial. Lo que se debe tener en cuenta en la investigación que servirá de apoyo para establecer que existe el derecho de defensa del inquilino que perjudican los derechos de disposición y goce del arrendador, así mismo se requiere un previo análisis al contrato planteado entre ambos, para poder establecer si recae un desalojo.

Naveda (2018), en su tesis titulada, "Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de Huamanga", investigación realizada para optar el título de Abogado de la Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, detalla que de acuerdo a su objetivo general busca investigar cómo influye

la violación del principio de la suficiente motivación y el escaso desarrollo jurisprudencial de las sentencias en los procesos de desalojo por ocupante precario en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga en el año 2008, empleando la técnica del análisis bibliográfico haciendo uso del documental y comparativo, para llegar a la conclusión de que la violación del principio de causa suficiente (uso de fundamento legal) sumando a esto un escaso desarrollo de análisis de la legislación y jurisprudencia en materia de desalojo de inquilinos sin contrato o con contrato vencido, en donde define como una de las razones que los jueces emiten sentencias basadas en la valoración personal, sin la debida motivación incurriendo en causales de apelación y quejas. Sin embargo, es de vital importancia detallar que lo que se expresa en la investigación es un previo análisis documental que se planteó dentro del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, pues esto servirá de apoyo en mi investigación para poder determinar de qué manera se aplica el desalojo y bajo qué modalidad frente a los problemas que se suscitan con los deudores morosos.

### **1.1.3. A nivel local**

Cajusol (2018), en su investigación titulada, 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, tesis para obtener el título profesional de Abogado de la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo, establece en su objetivo general determinar y explicar que sucede en los procesos de desalojo que se regulan dentro de nuestro ordenamiento jurídico y como así no se consigue la protección efectiva de los derechos del propietario si el arrendador incumple los pagos o se resiste a devolver el bien una vez concluido el contrato, para el alcance del objetivo previsto, se utilizan métodos de investigación cualitativa, en busca de la identificación del problema en estudio. La investigación también es del tipo básica, con la cual se busca establecer los nexos teóricos-doctrinarios referidos al arriendo y su problemática; llegando a concluir que la generación de incertidumbre en el arrendador y la mayor dificultad para recuperar la propiedad a tiempo o en un período de tiempo razonable

creando perjuicio económico al arrendador le genera sobrecostos, aumento del valor de la renta, conflictos que terminan en la justicia, etc, y por tanto, sobre carga procesal y más gastos. La terminación y la expiración del contrato requerirán la atención del juez, porque, además de ser más complejas, son cuestión de derecho. La ventilación de estos procedimientos en la corte requiere recursos personales y materiales del Estado lo que demanda gastos de la sociedad y termina por derivar parte de su presupuesto en resolver estos problemas. Lo que se propone en la investigación es poder establecer el tiempo del inquilinato como medio para poder determinar el desalojo, es así que se busca también resolver dentro de un proceso legal, es por ello que servirá esta investigación para poder analizar de qué manera se aplica en un proceso legal el desalojo y como se podrá aplicar bajo el régimen notarial.

Chávez (2018), en su investigación titulada, "Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - expediente N° 2010-0318-JMY-JX01C". Del distrito judicial de Yarinacocha – 2017, tesis para optar el título profesional de Abogado de la Universidad Señor de Sipán, busca analizar las sentencias de primera y segunda instancias sobre el desalojo por ocupación precaria, en función a lo que se determina en el expediente citado, es así que el investigador recurre a la técnica de la encuesta para obtener la información relevante para llegar a la conclusión que la posesión indefinida ha estado bajo intenso e interesante debate en el derecho civil peruano durante algunos años. Se busca establecer en la investigación de qué manera se ejecuta el desalojo en el proceso único de ejecución en donde el autor analiza las sentencias, así mismo busca poder establecer la aplicación normativa civil que recae sobre los procesos de desalojo. La disputa es el resultado de varios conceptos que se llevan a cabo en el foro con respecto a dicha propiedad, expresamente regulados en nuestra ley civil básica; Algunos argumentan, como analizaremos más adelante, que la definición establecida por la legislación actual sobre la incertidumbre posesoria o "posesión precaria" tiene un significado "subliminal", porque, como se indicó, el concepto real de este tipo de posesión viene desde la ley romana desde Justiniano.

Vásquez (2017), en su investigación titulada, “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Cesar Vallejos, señala que existe una diferencia en la política de desalojo si se incumple un contrato de arrendamiento dentro de la legislación peruana, por lo que el autor señala que utilizó la comunicación con los actores del Derecho como herramienta de obtención de datos, la cual fue enfocada a jueces especializados en la materia para que aportarán sus puntos de vista a cuestiones relacionadas con el tema de investigación, de la misma forma, empleó métodos de registro de documentos pertinentes, con el fin de encontrar finalmente que no hay concordancia entre las normas referidas a los procesos de desalojo, además que los distintos caminos regulados no brindan una solución al arrendador, ni han restablecido la seguridad de la devolución de su propiedad ni en el tiempo fijado ni en el estado que tenía esta al ser arrendada, si es que el inquilino incumplía sus compromisos. Ahora, si bien el arrendador puede optar por dos de los caminos para exigir la devolución de su propiedad, ya sea en forma de procedimiento sumarísimo o a través de la Ley N° 30201, estos no llegaron a cumplir su objetivo de rapidez y eficiencia, pero uno es el más engorroso que el otro, lo que puede impedir que los jueces actúen en forma apropiada.

Esta investigación servirá de ayuda en función a que nos permitirá analizar la coherencia de las normas que se presentan frente a la regulación de un proceso de desalojo, más aún cuando estas están dando una mayor protección al arrendador y una seguridad jurídica al bien.

## **1.2. Teorías relacionadas al tema**

### **1.2.1. El contrato de arrendamiento**

Según el diccionario de la Academia Española de la Lengua, hace referencia acerca del arriendo, como un medio para el alquiler, considerándolo un contrato donde alquila la persona que tiene la propiedad, de igual forma se hace referencia que es un contrato de conducción con el entendimiento del alquiler, en donde una persona



está obligada a trabajar o prestar servicio a favor de un precio pactado. (Diccionario de la Real Academia Española, 2019)

Con el arrendamiento una de las partes acuerda darle a la otra el disfrute o el uso de un bien en un momento determinado y a un precio fijo. El período temporal es la nota característica de la relación existente en donde el inquilino está obligado a devolver el bien. También es un contrato que se perfecciona a través de una concesión única, es creador de obligaciones mutuas (uso de la cosa contra el pago de la contraprestación) y el orden. Su ejecución es en forma de canales y se extiende por un período de tiempo. El leasing es un documento de gestión en el sentido de que es una forma común de encontrar activos y recibir rendimientos sobre el uso de este, es así que se puede determinar la facultad de poder administrar el arrendamiento a cambio de una remuneración específica. (Diez, 1992)

Según Mario Castillo Freire, un contrato de arrendamiento es un contrato nominal, generalmente social o legal, simple, de naturaleza civil o comercial, es decir, en principio, corresponde a un tiempo determinado, a un evento en particular.

También es un contrato de reembolso, ya que obliga a la persona que recibe la propiedad a devolverla. Es de origen constitucional, aunque puede estar sujeto a modificaciones como todo contrato, pero nunca será concluyente, ya que la obligación siempre surgirá para los suministros utilizados por el inquilino y los suministrados por parte del arrendador.

El arrendamiento es esencialmente un acuerdo bilateral, o de beneficio mutuo, que solo afectan a las partes contratantes, en donde una de ellas, el inquilino, acuerda darle un buen uso temporal, así como también realizar el pago acordado bajo contrato.

Por un lado, el propietario se compromete a ceder la propiedad para uso del inquilino, este último se compromete con el propietario a pagar un determinado precio a favor de este por el uso del bien. Este es un acuerdo encomiable, ya que se debe saber la existencia y el tamaño

del beneficio y que este es capaz de satisfacer las necesidades del arrendatario. Sin embargo, la naturaleza del contrato de arrendamiento no permitirá que tome una forma distinta a lo que se contrató. (Castillo, 2006)

Según el Código Civil, el inquilino está temporalmente obligado a conservar el bien con la finalidad de que se use de acuerdo a lo acordado bajo contrato, de igual forma se establece que una persona puede dar en arrendamiento las propiedades administradas por él. Los pagos de alquiler pueden organizarse por períodos vencidos o adelantados. En ausencia de la disposición, se entiende que el período vencido (artículo 1676) ha sido el acordado.

Cuando el plazo del contrato ha expirado, si el inquilino sigue utilizando la propiedad arrendada, no tiene sentido que haya una renovación silenciosa, sino la continuación del arrendamiento, de acuerdo con sus propias disposiciones, a menos que se presente el pedido de devolución de la propiedad, la cual se puede solicitar en cualquier momento.

Cuando el contrato ha expirado o se ha emitido un aviso en donde notifica la conclusión del arrendamiento, el propietario tiene derecho a exigir un reembolso y cobrar la cuota pactada, así como compromisos relativos al alquiler similares al período anterior, de la misma forma se toma en cuenta que la recepción de cualquiera de ellos no significa que continúe el arrendamiento (Artículo 1704).

La cuestión del desalojo está, sin duda, dentro del marco del contrato de arrendamiento. Por lo tanto, si un inquilino no cumple con la cuota establecida en el contrato, se llega a establecer que no puede continuar con la posesión de la propiedad dentro de la continuación del arrendamiento u otro, de acuerdo con sus términos establecidos. Durante mucho tiempo, por lo tanto, ha sido necesario que, además del proceso de desalojo que se está tratando de la manera más sumaria procesal bajo la Ley de Procedimiento Civil, se hayan establecido otros nuevos mecanismos efectivos que permitan al propietario obtener el desalojo.

A través de este estudio, analizaremos los cambios realizados desde 2014, en relación con la evacuación de activos derivados de un contrato de arrendamiento.

### **1.2.2. Lineamientos generales para un proceso de desalojo único**

La diversidad de los procedimientos de desalojo presentes en el sistema nacional nos dice la necesidad de un proceso de desalojo para todos los casos. El fracaso de cada modelo confirma este requisito. Consideramos que deben tenerse en cuenta las soluciones dadas por el decreto legislativo número 1177 y la cuarta sesión plenaria sobre derecho civil y procedimiento civil.

Varsi (2017), hace de conocimiento, que un proceso único de desalojo debe tener las siguientes características:

1. El proceso de desahucio debe aplicarse a todos los arrendamientos: para vivienda, comercio, industria, etc.
2. Puede ser necesario que cualquier acuerdo se formalice con la legalización de la firma de las partes contratantes.
3. Rechazo de liquidación externa sin afectar su ocurrencia dentro del proceso.
4. El supuesto de propiedad indefinida no debe equipararse con la duración del arrendamiento.
5. En principio, creemos que la capacidad debe recaer en los actores de la justicia.
6. Rechazo de excepciones y defensas previas.
7. La necesidad de una medida de protección para restaurar la propiedad (temporalmente debido a la las evidencias de legalidad).
8. Solo se permitirá evidencia de acción inmediata.
9. La sanción no solo debe contener una descripción de la calificación, sino que también requiere la restauración de la propiedad con orden de expulsión y otras disposiciones necesarias (por ejemplo, oficiar al representante de la policía correspondiente, con claridad si ese fuera el caso).

10. La pena 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 sucede cuando no participa del juez natural.

### **1.2.3. Alcances del procedimiento especial de desalojo**

El Código Procesal Civil, en el Artículo 585 sobre el proceso de desalojo, es, en principio, una declaración bastante simple: la restauración de una propiedad. Por lo tanto, se establece una demanda para poder acceder a un reclamo y la recuperación de la propiedad en posesión de alguien que no tiene título, y una obligación vinculante de indemnizar. (Palacio, 1994)

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 ha sido consistentemente regulada por este tipo de proceso. Por lo tanto, es un proceso que es objetivo, específico y descendiente.

El tratamiento particular del desalojo se justifica de esta manera, siendo un acuerdo de naturaleza privada, existe el derecho a obtenerlo, excepto en la situación de mejor derecho o cualquier posibilidad de argumentar el derecho de posesión a favor. Así mismo se promovió la reinstalación de los contratos de arrendamiento, que son muy comunes en nuestra sociedad con la finalidad de satisfacer la necesidad de acceder a una vivienda para muchas familias, con un proceso expedito para resolver en casos de 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, debe ser un proceso menos complicado y costoso. Pero en nuestro país, este objetivo se ha perdido de vista, porque con tantos trámites innecesarios el proceso civil se ha estado complicando

demasiado, sino que, al mismo tiempo, el número de casos en el sistema judicial evita una resolución temprana.

Para esto, la legislatura nacional no ayuda mucho, porque como veremos, hasta ahora tenemos cuatro procesos para atender el requerimiento de restitución de propiedad, sumando además la ley de desalojo notarial. (Acuerdo expreso, medida de seguridad, causal de desalojo y allanamiento a futuro)

#### **1.2.4. Naturaleza del proceso de desalojo**

Para hablar sobre la naturaleza del proceso de desalojo, debemos reconocer que es un reclamo verdadero, en el sentido de que su objetivo es la defensa de un derecho sustantivo: la posesión.

Se menciona que una declaración efectiva, en donde se trata de recuperar el caso para asegurar poderes materiales o empoderados. Por lo tanto, el desalojo es un mecanismo para proteger la propiedad que tiene como objetivo devolver la posesión al legítimo propietario. Es así que se puede establecer que se obtiene una valoración favorable, ordenando la restitución para aquellos que hayan demostrado válidamente que tienen derecho del uso específico de la propiedad (Varsi, 2017, p. 85).

En este sentido, es correcto y natural que el demandante en el proceso de desalojo sea el arrendador o propietario, que ha transferido una propiedad por un título temporal, por el cual tiene absolutamente derecho a recuperarlo.

Téngase en cuenta que, como dijimos, cuando se trata del proceso de desalojo para resolver disputas, su resolución hace que los expedientes se encuentren entre propietarios e inquilinos inmediatos en un período de tiempo mucho más corto, más simple y más rápido.

El tratamiento se justifica como un proceso muy corto con plazos de entrega muy cortos, en donde no existe una declaración definitiva de derechos, sino solo una verificación rápida del título que, según el demandante, le da acceso a la propiedad y la razón por la cual el demandado no debe permanecer en ella. Si las condiciones físicas

que rodean las acusaciones se consideran complejas para la rigidez del proceso de desalojo, entonces no se ordenará la devolución. (Chauca, 2013).

En la misma dirección, se argumenta que lo único que debe probarse es si la persona demandada tiene un título que generalmente se debe mostrar en papel, y luego no hay más evidencia que actuar. Lo mismo sucede si en un caso la evidencia es para demostrar que el título o acuerdo legal ha expirado o ha vencido (Avendaño, 2018).

Del mismo modo, se analiza que la declaración de desocupación, sirve para recuperar el uso y disfrute de una propiedad ocupada por quienes no le corresponde; es así que se presentan requisitos de simplicidad, en donde se trata de acuerdo con las reglas de un procedimiento breve y simple (Ledesma, 2008)

Por lo tanto, tenemos que el reclamo de desalojo debe ser un proceso rápido y fácil, de hecho, se está buscando una solución, con una fase corta de cognición.

#### **1.2.5. Mecanismos procesales disponibles en el Perú**

El proceso de desalojo en Perú ha buscado lograr un camino rápido y fácil con una breve fase cognitiva para el juzgador. Sin embargo, en nuestro afán por lograr esto y en vista de las continuas fallas de los mecanismos procesales disponibles, se cree que, con nuevas leyes y normas sobre desalojo, como el caso del notarial, se logrará la celeridad buscada, pero se ha llegado a tener tres mecanismos procesales actualmente, todos los cuales buscan la restitución de un bien a su legítimo propietario, y todo sucede bajo el contrato de arrendamiento.

Las consecuencias sociales y económicas de estos tres modelos de desalojo no son menos importantes, ya que el propósito del desalojo es proteger un derecho esencial para la sociedad: el derecho real a la tenencia.

De hecho, asegurando efectivamente las propiedades en este caso, no solo los propietarios se benefician, sino también la comunidad y el

flujo económico, proporcionando a los propietarios una garantía suficiente para alquilar sus propiedades con la finalidad de que accedan a su disfrute. (Chauca, 2023)

Como mencionamos, actualmente tenemos mecanismos que tienen como objetivo devolver la propiedad en virtud de un contrato de arrendamiento. Estos son los siguientes:

1. El proceso de desalojo el cual está regulado por el Código Procesal Civil (Art. 585 et seq.).
2. El proceso de desalojo regulado por la Ley N ° 30201 (que modifica el Artículo 594 de la CPC) con un proceso de allanamiento futuro. Mayo 2014.
3. Procedimiento de desalojo notarial (Ley no. 30933) 2019

#### **1.2.6. El proceso de desalojo y aplicabilidad de la Ley N ° 30933**

Como hemos visto, el proceso de desalojo se deriva inevitablemente de un conflicto de intereses en el que una de las partes, el arrendador, busca la restitución de la propiedad (de un inmueble), ya que el inquilino no ha cumplido alguna de sus obligaciones del contrato y no devuelve el bien.

Dado que los reclamos esenciales, tales como la propiedad con protección constitucional y con tan alta relevancia social y económica, se requiere un proceso eficiente y rápido.

Ni el cuerpo legislativo ni el cuerpo judicial lo han ignorado. Sin embargo, es el primer país en tomar la iniciativa que, como hemos visto, da como resultado la coexistencia de tres modelos de desalojo que demuestran claramente que sus predecesores fallaron.

Por otro lado, la iniciativa del órgano jurisdiccional se ha implementado en la cuarta sesión plenaria nacional civil y penal celebrada en la ciudad de Chiclayo los días 3 y 4 de noviembre de 2017, así como en la cuarta y novena sesión plenaria.

Todo esto ha sido en relación a la creación de un proceso bastante rápido contra un conflicto de intereses, donde se ha promulgado la ley

número 30933, que califica ese proceso como no controvertido, la ley así lo define.

Un detalle a considerar en la Ley N ° 30933 es que no es muy exacto decir que estamos tratando con un proceso no controvertido, un término que es difícil de explicar de acuerdo a lo establecido en el párrafo 8.4, en donde analiza que, con la decisión final del notario, este deja constancia del cumplimiento de las causales de finalización del contrato de arrendamiento y emite un acta la misma que se registrará en el registro notarial de asuntos no contenciosos.

El proceso requiere diferentes clasificaciones. Al centrarnos en su función cautelar y preventiva, podemos detectar 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, p. 654)

Esta naturaleza preventiva es el resultado del contraste entre controvertido y no controvertido. Por lo tanto, el principio de contradicción o bipartismo 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 es la falta de discusión. Antes de pronunciarse, el juez atenderá las distintas posiciones y argumentos de los involucrados, cada cual, con diversas pretensiones en el contexto de la discusión, para obtener la información adecuada para proporcionarles el bien. (Carnelutti, 1960, p.264)

El proceso no controvertido no tiene partes en el sentido estricto, porque es un enfoque que no involucra una confrontación entre dos o más sujetos, por lo que los jueces no juzgan ni modifican lo que tienen. Se aboca a la constatación externa simple, unidireccional y de forma. A diferencia de los juicios competentes, cuyo contenido puede ser interpretativo, constitucional, aclaratorio o precautorio, las decisiones tomadas en los procesos voluntarios son siempre meras declaraciones, ni condenan ni constituyen nuevos derechos. Por otro



lado, en la jurisdicción voluntaria, no existe una amenaza de demora a evitar, sino incertidumbre, falta de documentación adecuada, naturaleza poco clara de la autoridad o, en otros casos, falta de garantía requerida por la ley. (Ledesma, 2008)

Por lo tanto, creemos que lo regulado por la Ley N ° 30933, no sería un proceso no controvertido; más bien sería controvertido, en donde los arrendadores, quienes buscan una solución rápida y efectiva para recuperar la propiedad de manos de los inquilinos, irán al notario, quien claramente tiene facultad de conocer solo los procedimientos no controvertidos, es por eso que se inicia legislando en el sentido que el arrendatario, desde el momento de suscribir el contrato acepta allanarse a futuro y acepta la participación del notario como el encargado de constatar las causales del futuro desalojo.

Así las cosas, se subsana la situación en la que se estaría violando el derecho del juez natural, como lo define la Constitución: el derecho fundamental del juez natural refleja el hecho de que habría sido un juez o una autoridad competente. Por lo tanto, se garantiza que la contradicción sea procesada por un juez extraordinario o por una comisión especial que tenga jurisdicción. Debe dirigirse ante el poder judicial o cualquier organismo de jurisdicción especial establecido por la Constitución (Archivo N°. 0082-2012-PHC / TC)

De esta manera podría considerarse que la Ley N ° 30933 es un proceso cuestionable e incluso podría ser discutido por el inquilino que cree que se viola el derecho Constitucional del juez natural, desde el momento en que el arrendador presenta una solicitud al notario, pero hay que interpretar el contexto dado que, de antemano, ambas partes sometieron la posible futura discusión a la intervención del notario.

Por otro lado, entendemos que la idea de la llamada cláusula de allanamiento futuro, que deben incluir todos los contratos de arrendamiento que buscan estar cubiertos por dicha ley, tiene como objetivo poner, de antemano, fin al conflicto entre las partes que firmaron el contrato de arrendamiento.

### 1.2.7. Procedimientos de desalojo

Como dijimos anteriormente, es comprensible que la futura cláusula de allanamiento a la que se refiere el Artículo 5 .1 de la Ley N ° 30933 sea la razón de la ausencia de conflicto, ya que el solicitante presentó la solicitud ante el notario, según lo acordado al firmar el contrato de arrendamiento, casualmente para evitar el conflicto contractual y directamente se recurre al juez quien será quien ordene el desalojo.

A modo de aclaración, debemos decir que el desistimiento en la disputa legal se da cuando, una parte expresa oposición a la otra y esta acepta el pre dictado de determinada moción, es decir que se acepta el propósito o argumento reclamado y termina total o parcialmente la disputa. (Fornaciari, 1987)

Por lo tanto, es comprensible que solo se permita una objeción al inquilino reconocido en el artículo 8.3. C de la Ley N ° 30933, lo que dejaría en claro que en ese supuesto enfrentamos a un conflicto a pesar de no estar frente a un funcionario competente, el notario, y se le pedirá que lo resuelva solo constatando la validez de documentos pre acordados.

Como sabemos, en un proceso no controvertido, es ajeno dar a las personas interesadas la oportunidad de manifestarse, excepto el solicitante, quien lo resuelva lo hará de conformidad con la ley. Una manifestación de esto es el artículo 753 del Código Procesal Civil.

Como sabemos, un proceso no contencioso no pretende hacer nada por nadie, no hay adversarios, y es en este sentido que debe entenderse dicho artículo 753. Como se indicó anteriormente, no tiene sentido que el arrendatario, al firmar el contrato, deba aceptar una cláusula sobre el allanamiento futuro ya que cuando se haya iniciado un proceso ante el notario, se verificará los términos del contrato, exactamente en cuanto al tema del reclamo: si el período ha expirado, se ha renovado o no se ha realizado ningún pago. (Ledesma, 2008).

Como este es el caso, la Ley N° 30933 tendría dos errores en su configuración, todos para lograr un proceso más rápido; Aunque

creemos que el proceso de desalojo en Perú debería ser simple y rápido, vemos que las soluciones legislativas no han demostrado ser las más efectivas. Sin embargo, las soluciones judiciales como las planteadas en las Cuartas Sesiones Plenarias Judiciales Nacionales y Civiles son evidencia de que el sistema judicial, basado en nuestra propia experiencia de resolución específica de casos presentados dentro de su jurisdicción, nos ha llevado a proponer otras soluciones para un proceso de desalojo óptimo.

#### **1.2.8. La Ley N.º 30201 (de mayo de 2014)**

El 27 de mayo de 2014, se publicó la Ley Número 30201, que crea el Registro de Deudores Legales Morosos y mediante el Decreto Supremo Número 011-2014-JUS de fecha 26 de diciembre de 2014, se regula.

La ley ordenó al órgano rector del poder judicial establecer un registro de deudores insolventes, en el que se inscriben, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

Dicho registro queda vigente hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades especificadas en el Código Civil.

El Artículo 5 de dicha Ley modificó los Artículos 594 y 692-A de la Ley de Procedimiento Civil, establece el proceso de declarar el desalojo de la propiedad y a los deudores legales morosos, junto con la sentencia futura por la falta de pago. Sin duda, el propósito de esta ley es proteger al propietario contra los inquilinos que no cumplan con las disposiciones de sus contratos de arrendamiento.

Según esta ley, se puede solicitar un desalojo antes del final del plazo para la devolución de la propiedad, pero no se puede lanzar hasta 6 días después de la fecha de vencimiento. En el caso de que el demandado acepte el reclamo y le devuelva la posesión dentro del período estipulado, el demandante deberá pagar los costos y los costos del proceso.

En los arrendamientos de bienes raíces, que contienen una cláusula sobre el allanamiento a futuro, en el que las firmas son validadas en un notario o juez de paz, en lugares donde no hay notario, el juez notifica al inquilino para que dentro de los seis próximos días pruebe la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado.

Al final del período estipulado sin la evidencia anterior, el juez ordena que se lance dentro de 15 días hábiles, según el Artículo 593 del Código de Procedimiento Civil.

La provisión de allanamiento futuro del inquilino para la restitución de la propiedad debe pactarse de acuerdo con las disposiciones del Artículo 1697 del Código Civil, al final del contrato o la disolución por falta de pago.

El juez del lugar donde la propiedad está ubicada la propiedad es competente para conocer la solicitud de devolución de la misma. La deuda legalmente reconocida del arrendatario origina la inscripción del demandado en el registro de deudores judiciales morosos.

#### **1.2.9. El Decreto Legislativo N.º 1177 (de julio de 2015)**

Posteriormente, el 18 de julio de 2015, se publicó el decreto legislativo número 1177, el decreto legislativo que estableció las reglas de promoción de préstamos para vivienda. Decreto debidamente regulado por decreto supremo 017-2015 el 3 de noviembre de 2015.

Este decreto legislativo establece un esquema especial y alternativo para el arrendamiento, la facilitación y la protección legal de propiedades destinadas a viviendas y promueve la inversión en la construcción de propiedades destinadas a viviendas de alquiler. Estas consideraciones se aplican también al arrendamiento de propiedades para vivienda ya existentes y para contratos firmados bajo este decreto.

Para aplicar el reglamento, se han creado varios formularios: un formato de alquiler de vivienda destinada para vivienda (FUA), Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda (FUAO), y Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda (FUAL).

Dado el tema propuesto, solo estamos interesados en el formato de alquiler de propiedades construidas para vivienda (FUA). Mientras esté suscrito ante notario, o a falta de este ante el Juez de Paz, este formulario tiene mérito ejecutivo, de acuerdo a la normatividad vigente.

Otro requisito a considerar es que una copia certificada de los formularios firmados ante el notario se registra en el Registro Administrativo de arrendamiento para Vivienda (RAV), y tiene mérito inscribible en el registro de la propiedad de Sunarp sin la necesidad de una mayor formalización. El artículo 6 establece que el notario debe intervenir para la autenticación de las firmas en el formulario (o si no, se puede acudir al juez de paz), emitiendo una copia certificada del formulario, por extensión del contrato en asuntos relacionados con el formulario a RAV con referencia a la autenticación de la primera firma.

Cabe señalar que estos formularios pueden contener anexos relacionados con condiciones u obligaciones adicionales establecidas entre las partes al amparo del decreto legislativo, y establecer un calendario para el pago de la renta y las tarifas periódicas. Por lo tanto, el apéndice anterior es una parte integral del formulario. La formalidad de dichas actividades incluye las firmas enumeradas en el registro en el RAV, y las mismas formalidades deben seguirse para sus adicciones y ampliaciones. En medio de las obligaciones para incorporación, el RAV tiene menos vigencia y consiste en informar al Fondo Mi Vivienda sobre el pago tardío de activos y conceptos complementarios, para que el RAV se actualice, lo cual es lógico

porque el RAV, en información financiera evalúa la relevancia de los préstamos al cliente y otros servicios; También lleva a cabo la tarea de informar a los ciudadanos sobre el estado de confiabilidad de la persona, que eventualmente intervendrá en algún contrato. Las obligaciones del arrendatario incluyen el pago de una cantidad fija como garantía de daños a la propiedad durante el período de alquiler, el pago de la renta acordada y el pago de compromisos complementarios, como la tarifa mensual simple de mantenimiento, el servicio de agua, seguros y otros conceptos de riesgo de pérdida, cuando corresponda, y el mantenimiento general y el mantenimiento necesarios para mantener la propiedad en la misma condición que se obtuvo.

El artículo 14 del decreto legislativo en mención establece y regula el proceso de desalojo, que establece que el arrendador demanda lo mismo contra el inquilino o contra el posesionario de la propiedad arrendada, mediante la implementación de un proceso de ejecución único.

Se prescribe que la procedencia del desalojo por terminación del contrato se da cuando se presentan las causales siguientes (artículo 14.2 del Decreto Legislativo y artículo duodécimo del Reglamento respectivo):

1. Conclusión del contrato debido a la terminación del contrato con soporte de forma relacionada;
2. Resolución contractual de acuerdo mutuo, basada en un registro de firmas legalizadas;
3. No pagar el alquiler o la cuota periódica acordada por dos meses consecutivos, respaldado por la disolución contractual a través de una carta notarial que adjunte la declaración de la nota de crédito;

4. Situación impaga por seis meses consecutivos de los compromisos complementarios especificados en la Sección 7.1. de la norma referida, respaldada por la notificación notarial de disolución del contrato adjuntando el estado de abonos a la cuenta acordada o la liquidación de deuda emitida por las respectivas juntas de propietarios o empresa administradora; y,
5. Uso de propiedad para un propósito que no sea vivienda, respaldado por la disolución del contrato comunicado a través de una carta notificada adjunta al documento de confirmación policial.

Lo notable e importante del decreto legislativo es que permite el desalojo para satisfacer la demanda de pago de la renta acordada en cuotas periódicas pendientes. Hay que tener en cuenta que el juez competente es el juez de paz o tribunal que ocupa su lugar, en la jurisdicción en la que se encuentra la propiedad arrendada (Artículo 15.C).

Esto significa que para el incumplimiento de cualquier otra pretensión que no haya sido regulada en esta norma, se debe utilizar el proceso de desalojo normal. Un aspecto interesante del proceso de mantener un proceso único es que permite la acumulación de reclamos de exclusión y el pago de alquileres, tarifas periódicas y servicios relacionados. En resumen, los regímenes analizados consideran beneficios sustanciales para los actores involucrados en el mercado inmobiliario, además de varios beneficios y ciertas impurezas que pueden corregirse con la aplicación de una tasa impositiva general. Sin embargo, estamos cuestionando la acogida que pueda traer dentro de nuestro país, porque podemos entender desde el principio que no sería una herramienta atractiva para los inversores, que esperan lograr rentabilidad en el menor tiempo. No obstante, será necesario estar alerta y analizar los efectos que pueden ocurrir en los días posteriores al nuevo régimen. (Vásquez, 2015)

Se puede confirmar que este mecanismo, que incluye el hecho de que la FUA tiene credenciales ejecutivas y la acumulación de pretensiones por falta de pago, puede incluirse acumulativamente en el proceso de exclusión individual, contribuyendo de alguna manera con un proceso de desalojo mucho más flexible y efectivo.

#### **1.2.10. La Ley N.º 30933 (de abril del 2019)**

El propósito de esta ley es autorizar la intervención del notario en los procesos de desalojo, pero con intervención del juez para su ejecución.

La solicitud es presentada por propietario, arrendador, administrador o cualquiera que tenga derecho a la restitución de la propiedad y debe dirigirse al arrendatario que la ha contratado expresamente.

El único vínculo legal que puede ser cubierto por este procedimiento surge de un contrato de alquiler de inmueble que puede ser usado para vivienda, comercio, industria u otros fines.

Lo importante y novedoso de esta ley, que ha generado la mayor cantidad de comentarios, es que tendrán capacidad para los procedimientos actuales: i) notario, en la provincia donde se encuentra la propiedad sujeta al conflicto, y ii) Juez de Paz Letrado del lugar en el que se encuentra la propiedad alquilada, quien ordena y ejecuta el desalojo.

Los requerimientos para someterse al presente procedimiento, consiste en: que el inmueble se encuentre totalmente individualizado consignándose las referencias precisas y exactas de su ubicación, que el contrato de arrendamiento esté en el FUA (Formulario de Único de Vivienda para Arrendamiento) creado por el decreto legislativo número 1177; o en Escritura Pública, y las ampliaciones de ese contrato tiene la misma formalidad que el contrato original.



La Ley también señala los requisitos que debe contener todo contrato de arrendamiento que se someta al presente procedimiento:

1. Existir la declaración de allanamiento a futuro del arrendatario para la devolución del inmueble al terminar el plazo del contrato o resolución del mismo por impago del alquiler.
2. Contiene un acuerdo de las partes de sometimiento en forma clara e indubitable, que, como consecuencia de la disposición de las causales de desalojo previstas en esta Ley, otorgan potestad notarial de verificación de las causas y ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz.
3. Determinar el número, tipo y monto de la cuenta de abono en una institución del sistema financiero nacional bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y Fondos Privados de Pensiones (SBS), para que el arrendatario deposite la renta.
4. Se establece como motivo de desalojo cuando se configura uno de los siguientes casos:

a) Vencimiento del plazo del arrendamiento. O

b) No pagar el alquiler en los plazos acordados en el contrato de alquiler. De no haberse determinado plazo alguno, se aplicarán las disposiciones de la Sección 1697 1 del Código Civil.

Para comprobar que no se ha pagado el alquiler, el notario examina como única evidencia, la transferencia o depósito del pago efectuado a la cuenta acordada por las partes, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 5 de la ley y la recepción de la carta notarial a que se refiere el segundo párrafo del artículo 6.2 de esta Ley.

Con respecto al proceso notarial para verificar la causal del desalojo, se afirma:

Al recibir la solicitud, el notario debe confirmar el cumplimiento de los requisitos del desalojo, el contrato de arrendamiento y los procedimientos de acuerdo con la ley.

El notario notificará al inquilino en el inmueble arrendado y en el domicilio contractual de ser necesario, para que, en el plazo de cinco días hábiles, demuestre que no está comprendido en las causales de desalojo previstas en esta ley.

El inquilino podrá únicamente presentar como objeciones y dentro del período estipulado:

- a) Renovación o extensión del plazo de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato original;
- b) Comprobante de abonos o pagos de la renta en la cuenta acordada;
- c) Incumplimiento de las formalidades establecidas en esta Ley para tramitarse el proceso notarial.

Con la respuesta del inquilino, el notario confirma si se configuran los motivos de desalojo establecidos en el artículo 7 de esta Ley, en cuyo caso toma las siguientes medidas:

1. Emite un acta no contenciosa dejando constancia clara y fehaciente de que el contrato ha vencido o se ha resuelto por incumplimiento de los pagos, así como la procedencia del desalojo. Todo esto lo que Protocoliza en su Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos. El acta emitida por el notario contiene un título ejecutivo especial para proceder sin más trámites al lanzamiento de conformidad con el artículo 9.

2. Envía copia del expediente debidamente legalizado al Jue de Paz del distrito en donde se ubica el inmueble arrendado, para proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.

El proceso de desalojo notarial finaliza:

1. Si alguno de las causales de expulsión que figuran en el artículo 7 no se cumplen, el notario culmina el proceso notificando al solicitante.
2. Si las partes acuerdan su finalización en cualquier momento durante el proceso. En estos casos, el notario elabora acta no contenciosa y da por terminado el proceso.

Una vez cumplido el trámite notarial, el interesado deberá presentar la solicitud de desalojo al juez de paz competente, refrendada por abogado y el pago de los tasas legales correspondientes, copia y autenticada para ser remitidas por el notario.

Dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la recepción de la demanda y de la copia certificada de los documentos presentados por el notario, el Juez verifica los requisitos y emite la orden de desalojo de la propiedad contra el inquilino o quien la ocupe, incluyendo el descerraje si hay resistencia o se encuentra desocupada.

Esta medida está sujeta a impugnación, pero sin efecto suspensivo.

El Juez de Paz oficia a la dependencia policial de la jurisdicción, para que dentro de los dos (2) días siguientes al de la notificación, bajo responsabilidad, brinde apoyo y seguridad para la ejecución de lo establecido en su resolución judicial.

Una vez finalizado el proceso de ejecución, el arrendador podrá demandar ante el propio juez el pago de las costas y los gastos del proceso incluidos los servicios notariales de conformidad con lo

dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la ley en análisis.

Sin duda, actualmente nuestra regulación, al margen del proceso de desalojo general o común que se tramita en la vía del proceso sumarísimo según el Código Procesal Civil, (sentencia a condena futura) cuenta con 2 mecanismos más para que el desalojo se agilice.

El primer mecanismo se dio con la expedición del Decreto Legislativo N.º 1177, el mismo que precisa de requisitos de forma para la celebración de contratos de arrendamiento y luego el proceso único de ejecución de desalojo ante el juez de paz letrado.

#### **1.2.11. El procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario.**

Una ley que regula el proceso por el cual interviene un notario para determinar la procedencia de un desalojo tratándose de un asunto No contencioso debido a que las partes involucradas deben haber estipulado previamente el acuerdo de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento y su sometimiento expreso a la intervención del notario.

En el Código adjetivo, artículo 585, se regula el proceso sumarísimo por el cual se tramita el desalojo tratándose de una situación de naturaleza no compleja pues solo se discute la posesión más no la propiedad.

Es preciso señalar que, para estandarizar los criterios para los procesos de desahucio, la Casación recaída en sentencia N.º. 2195-2011-Ucayali, de fecha 13 de agosto de 2012, se introdujo el cuarto precedente judicial referido a correcta interpretación del artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, en el sentido de que la devolución de bienes debe entenderse como la restitución de la posesión, a quien le corresponde el derecho, sea este el dueño o no.

Añade la sentencia en mención de conformidad con el artículo 586 del Código, que es legítimo para demandar no solo el propietario sino además quienes consideren tener derecho a la restitución del inmueble.

Por otro lado, son demandables todas aquellas personas que ocupan el inmueble sin poder acreditar su derecho a estar en posesión, porque nunca lo ha tenido o porque ha fenecido.

De igual forma, es pertinente hacer notar las diferencias entre desalojo y otras figuras legales similares como se detalla en el cuadro siguiente:

**TABLA 1:**  
**DESALOJO Y OTRAS FIGURAS AFINES**

<b>Desalojo</b>	<b>Reivindicación</b>	<b>Interdicto de recobrar</b>
Regulado en el artículo 585 del Código Procesal Civil.	Regulado en el artículo 923 del Código Civil.	Regulado en el artículo 603 del Código Procesal Civil.
La legitimación activa la tiene una persona con título de posesión.	La legitimación activa la tiene el propietario no poseedor.	La legitimación activa la tiene quien estuvo poseyendo el bien y fue despojado sin proceso previo.
La legitimación pasiva la tiene quien está poseyendo el bien y no tiene título para ello.	La legitimación pasiva la tiene el poseedor no propietario.	La legitimación pasiva la tiene quien despojo al poseedor sin proceso previo.

---

La prueba consiste en un título de posesión o propiedad.	La prueba consiste en un título de propiedad.	La prueba consiste en demostrar que se estuvo poseyendo el bien en el momento de la desposesión.
Se tramita en vía sumarísima.	Se tramita en vía de conocimiento.	Se tramita en vía sumarísima.

---

**Fuente:** elaborado por el investigador

El artículo 594 del Código de Procesal Civil fue modificado por la Ley N° 30201, del 26 de mayo de 2014, posibilitando que se presente la demanda de desalojo antes del vencimiento del contrato de arrendamiento para los casos de contratos con firma legalizada que incluyan cláusula de allanamiento a futuro del inquilino, por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago. De ampararse la demanda, solo se podrá ejecutar luego de seis días del vencimiento del contrato.

Para esto, el juez de paz notifica al inquilino quien, en un plazo de seis días, pueda acreditar la vigencia del contrato o la cancelación de las cuotas de arrendamiento acordadas. El juez ordenará el desalojo a los quince días hábiles de acuerdo con el artículo 593 del C. P. C. en caso el notificado no acredite lo requerido.

La ley se sustentó en los Proyectos presentados en el Congreso de la República números: 2117/2012-CR, 1106/2011-CR y 2585/2013-CR, que se basaban en la importancia de encontrar soluciones a los problemas sociales que se generan por la lentitud de los procesos de desalojo, dado que tienen un efecto desalentador en la inversión en vivienda y por ende perjudican la economía, la misma que se debería dinamizar y reforzar con la velocidad de rotación de los bienes y no perjudicarse con el constante perjuicio de los ciudadanos por no poder disponer de sus bienes inmuebles.

En este orden de ideas, es oportuno proponer modificaciones del artículo 594 del Código de Procesal Civil que permitan, evitando la congestión del Poder Judicial y dentro del marco legal existente, ganar impulso y celeridad en estos procesos.

Cabe señalar que, en la implementación de esta norma, se han tenido en cuenta dos problemas, primero cláusula de allanamiento a futuro y acta de conciliación, y segundo la presentación de las excepciones y defensas previas.



Sobre lo primero, hay dos opiniones, la primera es que, de acuerdo con la Ley de Conciliación, el acuerdo de conciliación extrajudicial es aplicable al proceso de desalojo (artículo 549 del C.P.C.), ya que este es un tema conciliable; por otro lado, la segunda opinión sostiene que por ser el desahucio un procedimiento especial y rápido no se aplican los procedimientos de conciliación extrajudicial.

En lo referido a los cuestionamientos sobre la procedencia de excepciones y defensas previas en el proceso de desalojo “express”, una posición sostiene que los mencionados recursos presentados por el arrendatario proceden con el contrato de arrendamiento que contiene las cláusulas de allanamiento y por tanto, el juez debería procesarlos; la segunda posición sostiene por su parte que las excepciones y defensas previas en los contratos en análisis, al haberse previamente aceptado el inquilino el allanamiento a futuro, no deben ser admitidas y el juez debe declararlas improcedentes.

Las situaciones problemáticas planteadas fueron analizadas en la Pleno Jurisdiccional Civil del 2017, y con el voto de la mayoría se acordó:

1. No se requiere acta de conciliación extrajudicial en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de un procedimiento especial y expeditivo.
2. Las excepciones planteadas por el demandado y las defensas previas serán declaradas improcedentes por el juez en el proceso de desalojo por contrato de arrendamiento que contiene cláusula de allanamiento a futuro.

Como se indicó anteriormente, la Ley N° 30933, publicada el 24 de abril de 2019, regula el procedimiento especial de desalojo con participación notarial, del que puede beneficiarse el dueño,

administrador, el arrendador y toda aquella persona que crea tener derecho a reclamar la devolución de un inmueble, contra un inquilino que se someta explícitamente a la acción que establece la ley.

Así las cosas, a tenor de lo estipulado por la ley, se regulan las facultades de los notarios para incluir dentro de sus atribuciones los procedimientos no contenciosos de desalojo. Para ello, los contratantes, tanto el arrendador como el arrendatario deben expresar en forma clara e indubitable la voluntad de someter el mencionado contrato de arrendamiento y las causales de desalojo a la competencia del notario.

No está demás señalar que la firma de la cláusula de allanamiento otorga al proceso un carácter no controvertido por el cual se ejecutará, ya que expresa la voluntad de las partes de acogerse al procedimiento en cuestión.

Ahora, los requisitos para el pedido de desalojo notarial se regulan en el Artículo 6 de la Ley, y son los siguientes:

1. Se presenta por escrito, con nombre, domicilio, número de documento de identidad y firma del propietario o titular del derecho a la restitución del inmueble; nombre del inquilino, su dirección contractual, y de ser posible número o copia del documento de identidad.
2. Se adjunta el formulario FUA en original o copia legalizada, la escritura pública del contrato de arrendamiento que cumpla los requisitos de la presente ley.
3. También se adjunta original o copia certificada de la carta notarial solicitando al arrendatario la devolución del inmueble por vencimiento o por resolución del contrato, enviada al inquilino al inmueble materia del contrato y a su dirección contractual.

Por otro lado, el procedimiento de desalojo notarial, se regula en el artículo 8 de la ley:

1. El notario al recibir el pedido de desalojo, verifica el cumplimiento de requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento suscrito por las partes y los requisitos de la solicitud recibida, en el sentido que se adecuen a la presente ley y que se anexen los documentos que la misma determina.
2. Verificado esto, cursa al domicilio contractual y al inmueble objeto del contrato, notificación al inquilino concediéndole cinco días de plazo para que acredite no estar incurso en las causales de desalojo señaladas en el artículo siete de la ley 30933.
3. El inquilino solo puede oponerse si:
  - a. Sustenta que se renovó o se amplió el plazo del arriendo cumpliendo con las mismas formalidades que el contrato original.
  - b. Constancia de transferencia o de depósito de las cuotas de alquiler realizados a la cuenta bancaria acordada por las partes.
  - c. No se cumple con las formalidades estipuladas por esta ley.

Una vez constatada alguna de las causales de desalojo, recibida o no la respuesta del inquilino dentro del plazo fijado en el artículo 8.2 de la ley, el notario procede de la siguiente manera:

- a. Registra un acta no contenciosa en la cual figura en forma clara, concreta y sin dejar dudas de que se ha configurado una de las causales de desalojo previstas en la ley 30933 y por lo tanto procede el desalojo. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial por el cual procede el lanzamiento de inmediata según determina el artículo 9 de la misma ley.

b. Envía copia certificada de todo el expediente al Juez de Paz letrado del distrito en donde se encuentra ubicado el inmueble a desalojar con motivo de que éste ordene el lanzamiento de los ocupantes según dispone el artículo 9.

#### **1.2.12. Análisis y comentarios a la Ley del desalojo notarial**

Sobre esta ley conocida como "desalojo notarial", pensamos lo siguiente:

- i. Es plausible legislar para facilitar la solución de problemas sociales que se generan por el incumplimiento de obligaciones como es el caso de los contratos de arrendamiento, en donde propietarios, encargados, administradores y poseedores mediatos se perjudican con trámites lentos y dificultosos en la recuperación de un inmueble frente a arrendatarios al margen de los contratos.
- ii. Las formalidades exigidas por esta norma se encuentran lejos de los usos y costumbres de la mayoría de los contratos que muchas veces son atípicos, informales, y/o a través de contratos privados. Los requisitos encarecen las operaciones por lo que habría que encontrar la manera de abaratar los costos y volverlos más amigables para la mayoría de ciudadanos.
- iii. Hay que considerar que, en el artículo 8 de la norma, se establece que el arrendatario sólo podrá "oponerse" a la reclamación notarial, amparándose en la renovación o en la prórroga del contrato observando las mismas exigencias que el acuerdo original; acreditando los pagos en la cuenta pactada; o en el no cumplimiento de las formas exigidas por la ley al momento de recurrir al notario

- iv. Hay que observar que, en el caso de las dos primeras posibilidades de oposición por parte del inquilino, convierten en ineficaz la actuación del notario quien dará por concluido el proceso, pero acá hay un detalle, el demandante habría actuado de mala fe intentando sorprender al Notario Público, en forma ilegal o al menos negligente. Correspondería en este caso que el notario derive todo a la instancia judicial pertinente.
- v. Para hacer cumplir un desalojo notarial se envía copia legalizada de todo el expediente al Juez correspondiente, es decir, se requiere acción judicial, por lo que no es proceso de desahucio estrictamente notarial.
- vi. Por último, como se ha podido observar, hay varias normas en nuestra legislación que buscan dar solución a un mismo problema, propietarios que reclaman la devolución de su inmueble, y se regula desde el Código Procesal Civil en vía ejecutiva o sumaria, Decreto Legislativo 1177 y la ley 30933. Tal vez sería positivo lograr la unificación en un proceso único que tome lo más seguro, célere y simple de todas las normas existentes.

### **1.3. Formulación del problema**

¿De qué manera resulta más eficaz el proceso único de ejecución de desalojo vs. el proceso especial de desalojo con intervención del notario?

### **1.4. Justificación**

Es necesario porque la intervención del notario en procesos no contenciosos no es una novedad. Desde la promulgación de la Ley N° 26662 (publicada el 22 de setiembre de 1996), conocida como la Ley

de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, las personas interesadas pueden elegir indistintamente entre acudir al Poder Judicial o acudir al notario para gestionar pretensiones, como prescripción adquisitiva de dominio, separación convencional y divorcio ulterior, reconocimiento de la unión de hecho y ahora el desalojo con intervención notarial.

Es por ello que lo que se pretende es buscar 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. Entonces, queda claro que la sentencia impugnada emitida en un proceso jurisdiccional debería ser ejecutable, con mayor razón si es en el proceso donde existen más garantías de respeto al debido proceso, por lo que se hace necesaria una reforma procesal sobre este tema en específico. Teniendo en cuenta que parte del problema también lo integramos los abogados litigantes, quienes no utilizamos las herramientas que actualmente están a nuestra disposición, y también los jueces por no aplicarlas.

En efecto, en el Código Procesal Civil existen herramientas muchas veces no empleadas, y ello se debe en cierta medida al desconocimiento de los abogados sobre las implicancias que tienen dichas herramientas procesales y también porque nuestros jueces son muy ajenos a su aplicación.

Por ejemplo, tenemos en nuestra ley procesal sobre el fondo regulada como una medida cautelar, mediante la cual es posible obtener la posesión de bienes (muebles e inmuebles) donde se acredite el derecho que tiene el demandante a la restitución y el bien se encuentra en abandono. Esta herramienta podrá ser utilizada una vez que se haya expedido el auto admisorio y el demandado haya abandonado el bien; para ello será presupuesto necesario la acreditación del derecho a la restitución y también es necesaria la situación de bien en abandono. Claro está que esta medida necesitará que el demandado y/o terceros hayan dejado en abandono el bien, lo que por lo general no sucede, pero si existen algunos casos donde esto sucedería y dicha medida será óptima para obtener la posesión del bien.

Otro mecanismo para obtener la restitución de bienes pretendidos en un proceso de desalojo será la medida cautelar “anticipada” que será procedente cuando se ha obtenido sentencia a favor, pero la misma haya sido impugnada, no importando en qué instancia fue obtenida la sentencia favorable al demandante, por otro lado en estos casos, el demandante estará exento de fundamentar su solicitud cautelar y tampoco le será exigible el ofrecimiento de la contra cautela, al ser la sentencia a su favor la que justificará la concesión de la medida cautelar cuyo efecto será la restitución de la posesión del bien. Ahora bien, en el supuesto de que la sentencia a favor del demandante sea revocada o anulada y se solicite la reversión de la medida cautelar, esto último será perfectamente viable en razón de que, si el juez puede ordenar la entrega forzada de un bien al demandado, puede revertir ello cuando la situación lo justifique y ordenar más bien que el demandante entregue la posesión del bien en favor del demandado o algún tercero.

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 requiere modificar la forma de pensar 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.

Para culminar, sabemos que los procesos de desalojo son tramitados a través de los procesos sumarísimos, según los cuales 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 responsabilidad de administrar justicia, la cual se verifica en mayor medida cuando sentencian, teniendo en cuenta que esto servirá y beneficiará a los arrendadores y también a la aplicación correcta de norma por parte del juzgador y que dichos factores contribuirán para una proceso de desalojo judicial de manera más eficiente y célere.

### **1.5. Hipótesis**

Si resulta más eficaz utilizar el proceso único de ejecución de desalojo, entonces el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario cuenta con muchas observancias normativas y esto puede perjudicar al solicitante.



## **1.6. Objetivos**

### **1.6.1. General**

Determinar de qué manera resulta más eficaz el proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.

### **1.6.2. Específicos**

- i.** Analizar los aspectos doctrinales y jurisprudenciales del desalojo vía proceso único de ejecución.
- ii.** Determinar si está siendo adecuada la aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.
- iii.** Analizar si con el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, se cumple el principio de celeridad y economía procesal.

## **II. MATERIAL Y METODOS**

### **2.1. Tipo y diseño de investigación**

#### **Tipo: Descriptiva**

Reconociendo que los estudios de investigación descriptiva, como su nombre lo refiere, son aquellos que se realizan para conocer, detallar y describir realidades de las comunidades, eventos, situaciones, grupos o personas que se están estudiando y que se pretende analizar. Entonces, en este trabajo nos preguntamos, ¿cuál de los dos procedimientos (judicial o notarial) es más útil, celer y que finalmente beneficia al arrendador?

#### **Diseño: no experimental**

El presente estudio tendría un tipo no experimental y se debe a que la variable no fue manipulada, tanto la variable dependiente como la independiente, porque se obtuvo pruebas suficientes de la hipótesis para determinar la posible solución al problema que se intenta hacer.

### **2.2. Población y muestra**

#### **Población**

Teniendo en cuenta a los informantes quienes son un número elevado he considerado tomar como población el distrito judicial de Lima centro, en el cual como población he considerado a Notarios, abogados especializados en Derecho Civil y Jueces civiles, a quienes se consultó en forma individual sobre sus opiniones personales.

**Tabla 2:**

**Datos de los informantes según el cargo que desempeñan:**

<b>Informantes</b>	<b>N.º</b>	<b>%</b>
<b>Jueces civiles</b>	5	10%
<b>Notarios</b>	5	10%
<b>Abogados especializados en Derecho Civil.</b>	40	80%
<b>Total, de informantes</b>	50	100%

**Fuente:** elaborado por el investigador

### **Muestra**

La muestra aplicando el muestreo no probalístico, según Hernández (2016), el cual establece que cuando el porcentaje de muestreo es menor a 100 este puede ser el mismo.

## **2.3. Variables y Operacionalización**

### **Variable dependiente**

Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención del notario

### **Variable independiente**

La ejecución de desalojo notarial y judicial.

### 2.3.1. Operacionalización

TABLA 3:

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

<b>Variables</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítem / Instrumento</b>
<b>V. Dependiente</b>				
<b>Procedimiento especial de desalojo con intervención del notario</b>	El notario, en la provincia donde se encuentra la propiedad arrendada, será competente para verificar los motivos de la deportación, mientras que el distrito en el que se encuentra la propiedad estará autorizado para ordenar y llevar a cabo la justicia legal del difunto. (Gonzales, 2019)	Procedimiento especial Intervención notarial Prescripción adquisitiva de dominio	Menor carga procesal Reconocimiento del desalojo Delegación de jurisdicción	Encuesta
<b>V. Independiente</b>				
<b>La ejecución de desalojo notarial y judicial.</b>	Esto indica que su propósito es un reclamo para obtener el uso y disfrute de un inmueble que está en posesión de aquellos que no tienen título sobre él, ya sea porque tienen un título exigible para ello. (Ledesma, 2008)	Incumplimiento de contrato Ejecución de desalojo Ejecución contractual	Contrato de arrendamiento Proceso de desalojo único Conciliación extrajudicial	Encuesta

**Fuente:** Elaborado por el investigador

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

### Técnicas

**La encuesta:** La investigación se ha de apoyar en las encuestas como técnica de recolección de datos del objeto de estudio, la misma que consiste en preguntas dirigidas a la población para poder determinar el conocimiento y la opinión acerca del tema planteado, así como conocer los hechos registrados por estos, sus experiencias y una posible solución, aquí se aplicará el instrumento del cuestionario el cual estará establecido en la escala de IKER.

**Análisis Documental:** El análisis de documentos es una forma de consulta técnica, antes de la investigación actúa como una operación intelectual, a saber, que será responsable de buscar y representar documentos de manera uniforme para facilitar su recuperación, analizando sentencias, doctrina y jurisprudencia respecto al tema en estudio.

### Instrumentos

**Cuestionario:** se aplicará un cuestionario de 10 preguntas las cuales plantean responder a la formulación del problema planteado y probar la hipótesis, dichas preguntas serán enviadas vía virtual a la población que se menciona en la investigación.

**Ficha textual:** son las recopilaciones doctrinales y jurisprudenciales importantes que se analizarán en la investigación.

## 2.5. Procedimientos de análisis de datos.

Datos conseguidos mediante el uso de la tecnología de recopilación de datos e información o fuentes a través de dispositivos ya mencionados; Se incluirán en el trabajo de análisis e investigación

como información relevante que permita que nuestra hipótesis contrasta con la realidad. Los datos conseguidos estarán sujetos a un porcentaje de precisión que debe presentarse según lo solicitado en forma de tablas, gráficos estadísticos, los cuales serán tabulados en Excel para luego ser importados a SPSS 22 para su respectivo análisis de fiabilidad y diseño de tablas y gráficos.

## 2.6. Criterios éticos.

- a. **Dignidad Humana:** Se considerará que los expertos siguen los pasos del Informe Belmont para determinar la solución al problema.
- b. **Consentimiento informado:** Se le dio una explicación inicial a través de la encuesta, que requirió la firma de quienes expresaron su consentimiento para la investigación.
- c. **Información:** Con la información rescatada de libros físicos y virtuales se logra la finalidad y el propósito de la investigación con respecto a la búsqueda de participación.
- d. **Voluntariedad:** Este punto es el más importante ya que es la ayuda de los participantes a través de la encuesta para poder colaborar con la investigación con su opinión y así llegar a determinar la investigación.
- e. **Beneficencia:** A través de este punto, se informó a los expertos sobre los beneficios que traerían los resultados de esta investigación, es decir, los riesgos que surgieron durante la investigación también se tuvieron en cuenta.
- f. **Justicia:** Este estudio parece apropiado porque beneficiará directamente al estado del Perú y la seguridad de la sociedad en su conjunto.

## 2.7. Criterios de Rigor Científico:

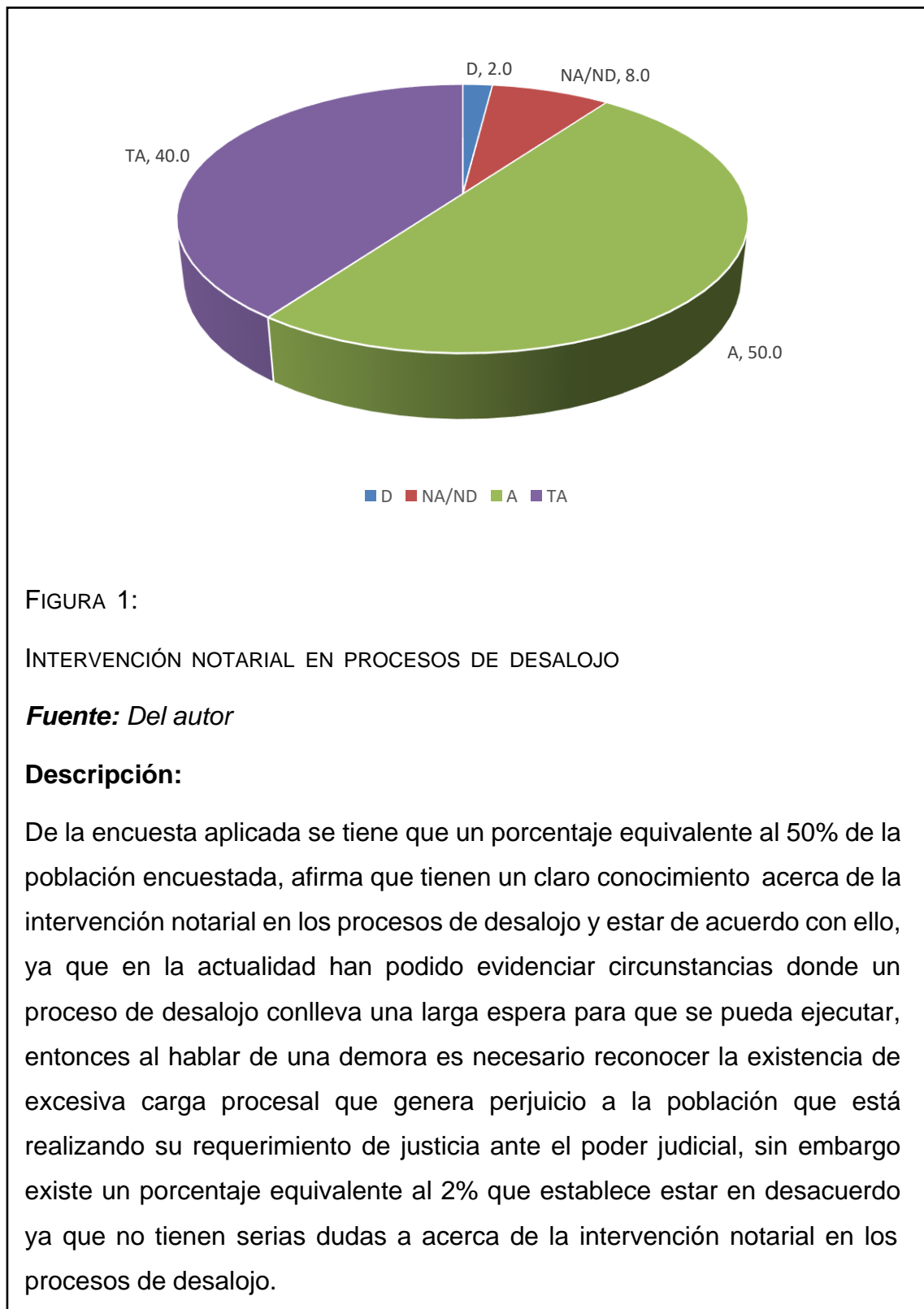
**Fiabilidad:** Los documentos de credibilidad buscan conocer su seguridad, expresan que, para referirse a este criterio, dicha Ley debe basarse en documentos importantes o validez predictiva. Dicho acto es un estudio singular, que afirma que la relación entre sujeto y objeto, como teoría teórica, contribuye a su origen, estructura y propósito; La confiabilidad se prueba de acuerdo con el registro de manejo y la evidencia mostrada como prueba de la investigación.

**Muestreo:** Se dice que la precisión científica se tiene en cuenta en esta investigación, por un lado, el muestreo, que es cada acto de investigación en el que se utilizan libros e informes, que pueden ser una muestra de la población para recopilar información.

**Generalización:** Es un elemento fundamental de la lógica y el razonamiento humano. Es base esencial que valida cualquier conclusión de deducción. Muchas disciplinas tienen una amplia aplicación de conceptos generales, a veces con un significado específico según el contexto de la investigación.

### III. RESULTADOS

#### 3.1. Resultados en tablas y figuras





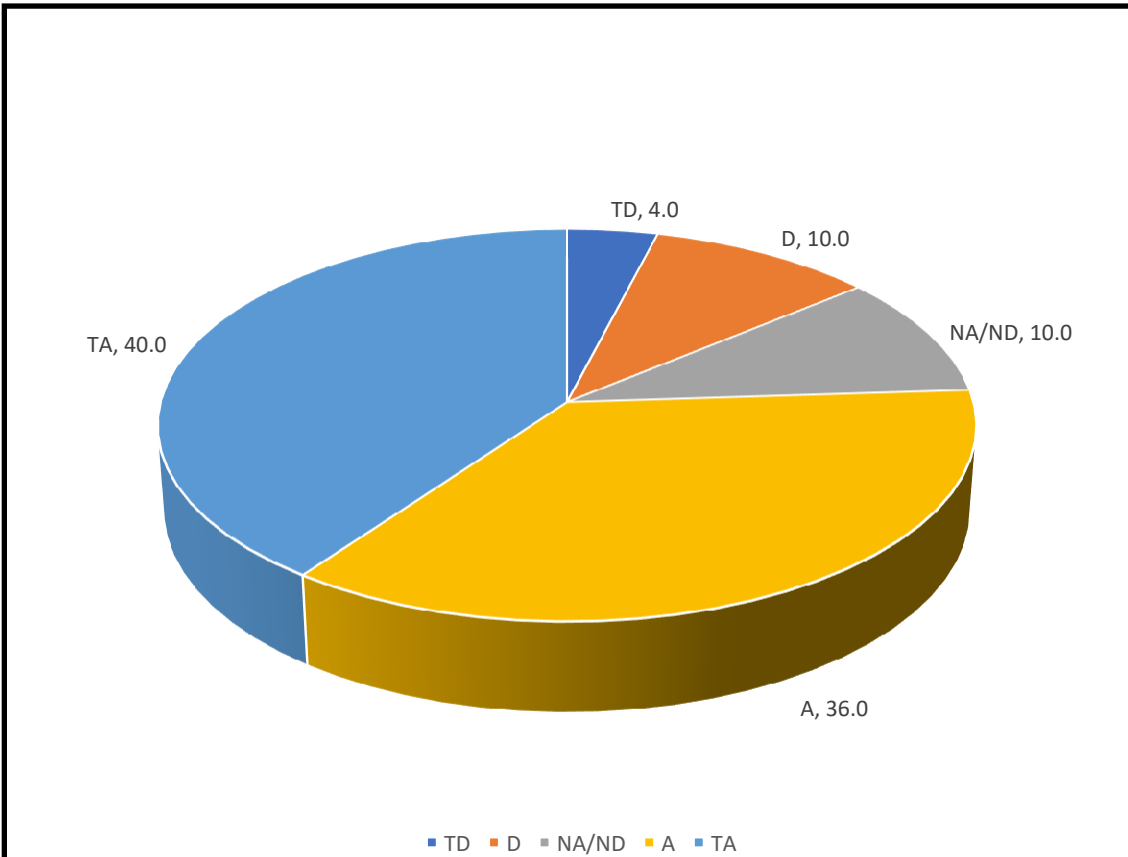


FIGURA 2:

PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJOS

**Fuente:** Fuente: Del Autor

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 40% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que tienen conocimiento acerca del proceso único de ejecución de desalojo, el cual se desarrolla vía proceso ejecutivo, teniendo hasta el momento demasiada crítica debido al tiempo que demora dicho proceso, sin embargo, existe un porcentaje equivalente al 4% que establece estar totalmente en desacuerdo debido a que desconoce las causas de los retrasos en el procedimiento ya ante mencionado.

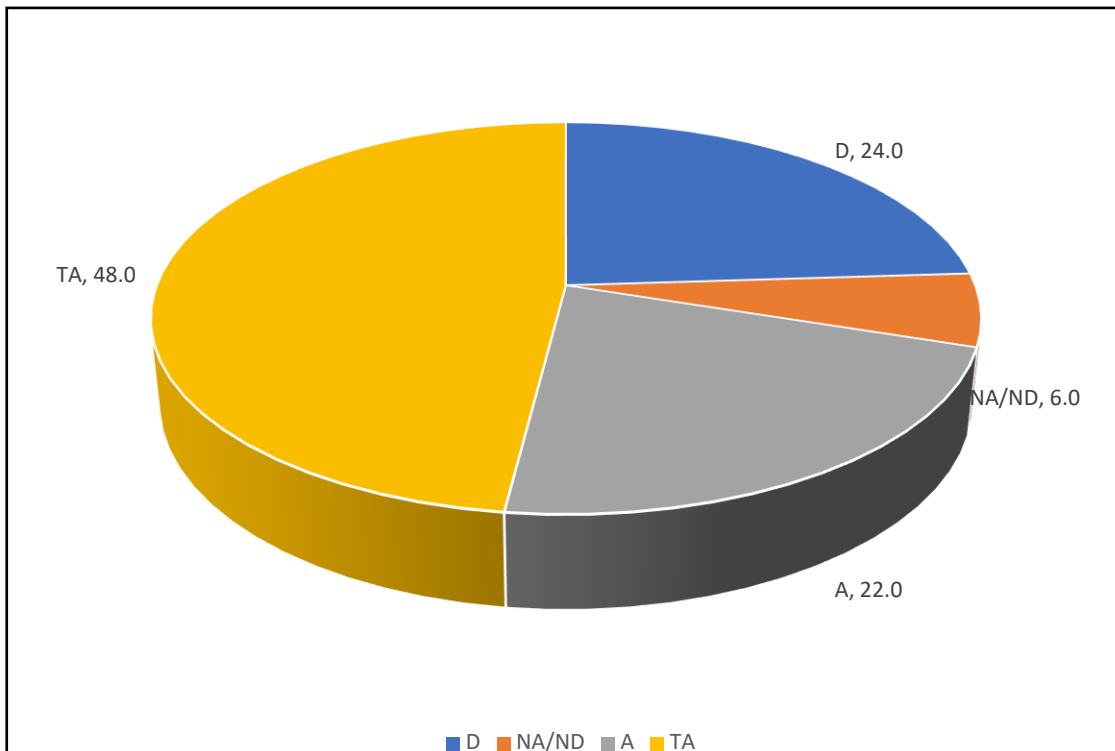


Figura 3:

DEBE INTERVENIR EL NOTARIO EN PROCESO DE DESALOJO

**Fuente:** *Del Autor*

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 48% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que se deba ejecutar el desalojo a través de la intervención notarial, por el tan solo hecho de evitar realizarla de manera judicial ya que en la actualidad el problema que genera la sobre carga procesal, por ende una vez realizado de forma notarial se podrá mejorar tanto en la efectividad del desalojo y una correcta reducción al incremento de los procesos en el poder judicial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 6% que establece estar en desacuerdo en que se deba realizar el desalojo con una intervención notarial por no considerarlo un proceso correcto.

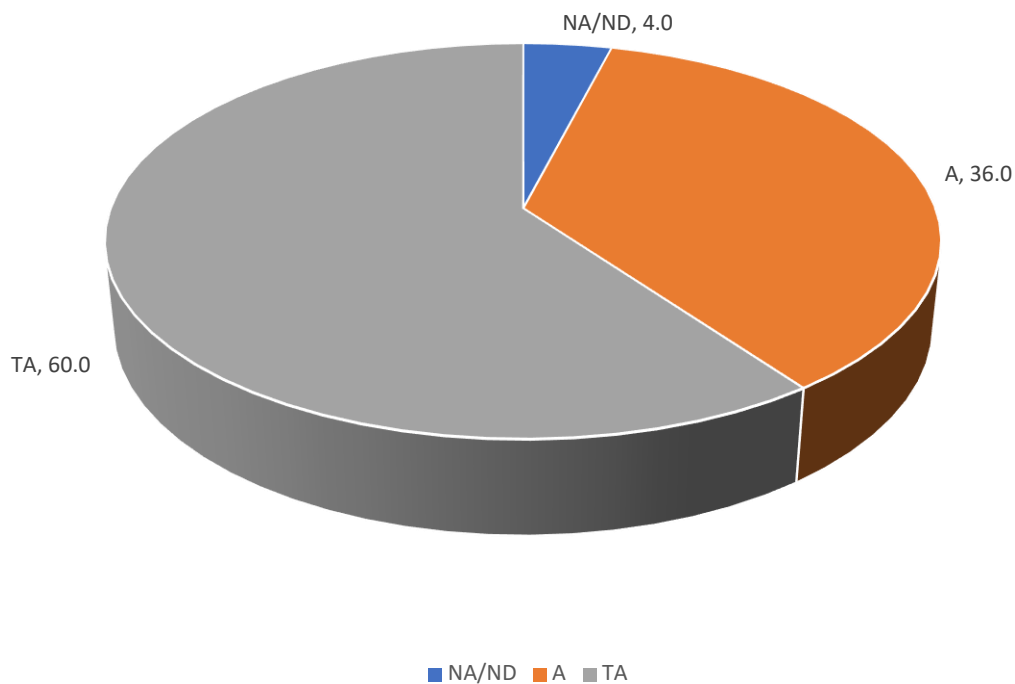


FIGURA 4:

MENOR CARGA PROCESAL EN DESALOJOS CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

**Fuente:** Del autor

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 60% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que existe menos carga procesal en el procedimiento especial de desalojo por intervención notarial, ya que se puede evidenciar claramente que todo procedimiento en la vía notarial ayuda a acelerar un proceso realizado por una o ambas partes, lo cual favorece a disminuir en los tiempos para obtener las sentencias emitidas por el Poder Judicial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 4% que no se encuentran ni en desacuerdo o de acuerdo de una existencia de menos cargar procesal por no haberlo corroborado en la práctica.

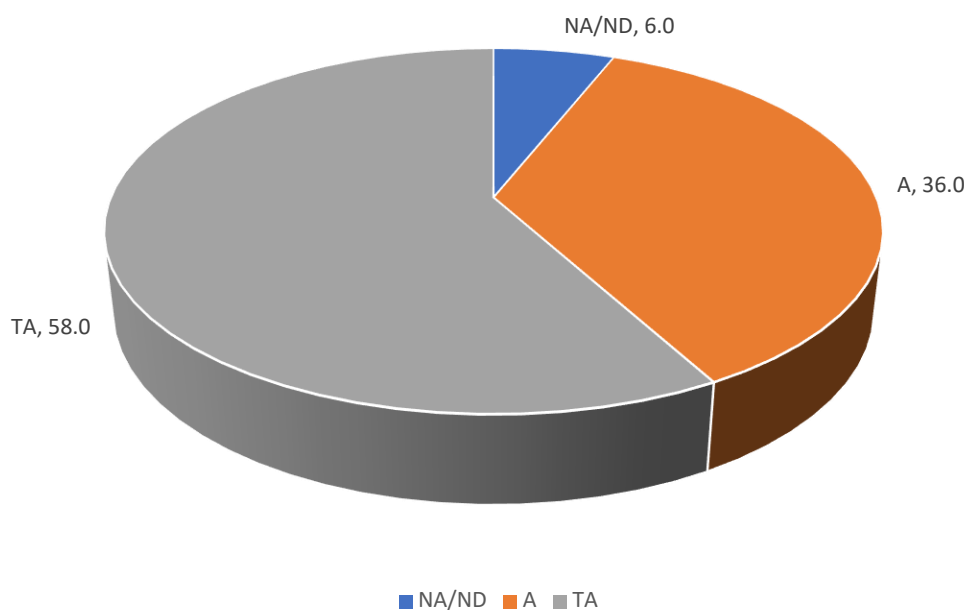


Figura 5:

EFICACIA DEL NOTARIO EN PROCESOS DE DESALOJO

**Fuente:** *Del Autor*

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se advierte que un porcentaje equivalente al 58% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que el notario es la persona eficaz para poder participar en el procedimiento de desalojo, ya que es un profesional que otorga garantía jurídica en todas las operaciones en las que participa y está investido por el Estado para validar, constatar y autenticar hechos y documentos, es así que le reconoce seriedad y es evidente que mediante la constatación y evaluación se pueda tramitar el desalojo en vía notarial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 6% que establece no estar de acuerdo ni en desacuerdo con respecto a la eficacia del notario en el procedimiento de desalojo.

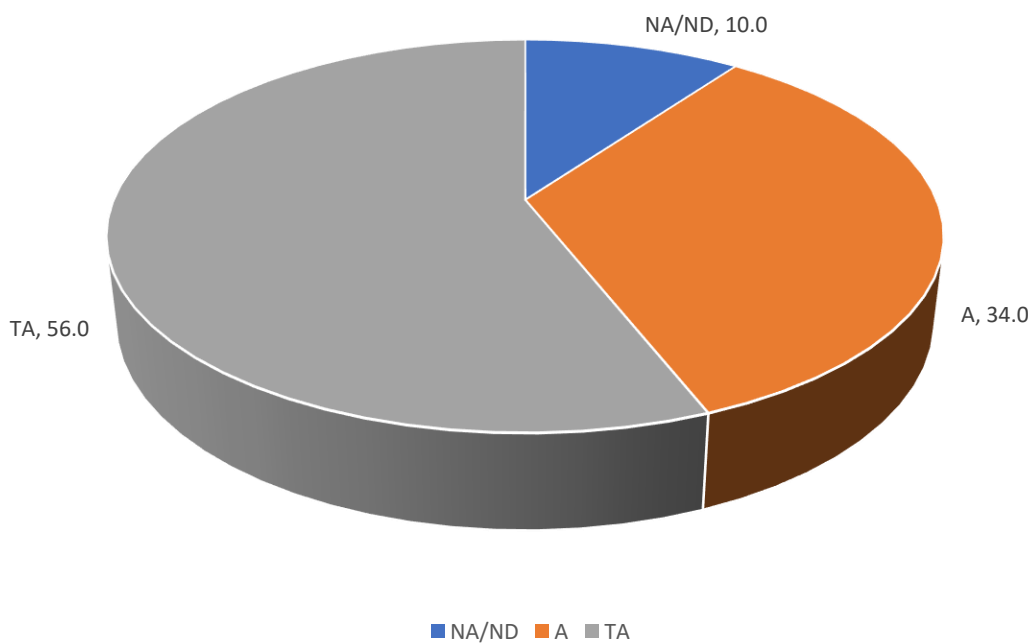


Figura 6:

EFICACIA DE LA LEY N° 30933

**Fuente:** Del Autor

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 56% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que la Ley N° 30933 no regula un procedimiento de desalojo con intervención notarial de manera eficaz, ya que la ley en mención no hace referencia a todo contrato de arrendamiento, si bien detalla correctamente las cláusulas obligatorias las mismas que complican y encarecen los contratos, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 10% que establece no estar en desacuerdo o de acuerdo conforme a la existencia de la eficacia de la norma planteada.

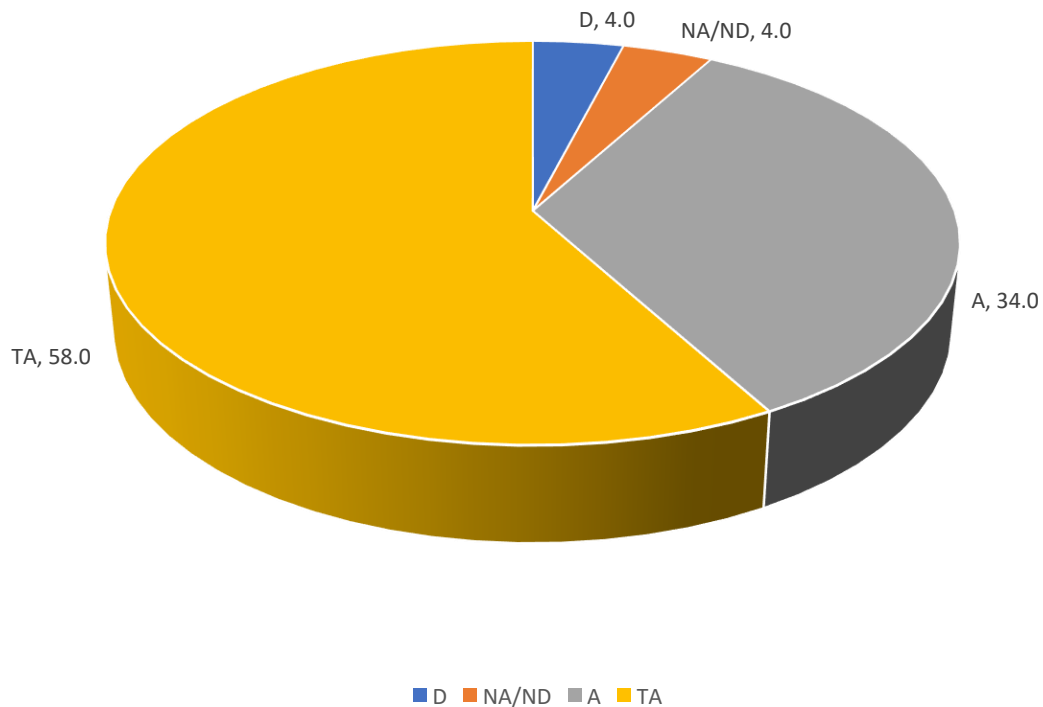


FIGURA 7:

INTERFERENCIA DEL JUEZ CIVIL EN DESALOJO NOTARIAL

**Fuente:** *Del Autor*

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 58% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que el juez civil no deba interferir en el desalojo con intervención notarial, ya que consideran importante que se establezca y se respete la labor de cada letrado, se complementen y en conjunto faciliten la acción de la justicia para el mejoramiento de un estado democrático, por ende es indispensable que no puedan involucrarse, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 4% que establece estar en desacuerdo con respecto a la no intervención del juez civil en el desalojo con intervención notarial.

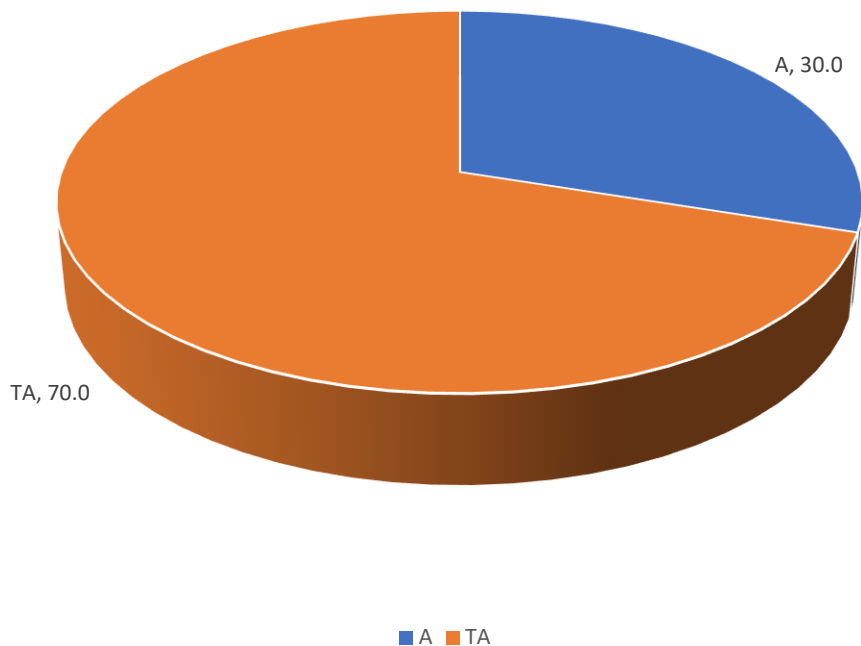


FIGURA 8:

INCLUSIÓN DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO EN LEY NOTARIAL

**Fuente:** *Del Autor*

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 70% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo, lo cual es fundamental ya que en la actualidad todo contrato realizado deberá presentar la cláusula de allanamiento futuro, lo cual si presenta el termino establecido se deberá dar la autoridad al notario para realizar un correcto proceso de desalojo con intervención notarial, además existe un porcentaje equivalente al 30% establece estar de acuerdo que se debe consignar un procedimiento especial y contundente.

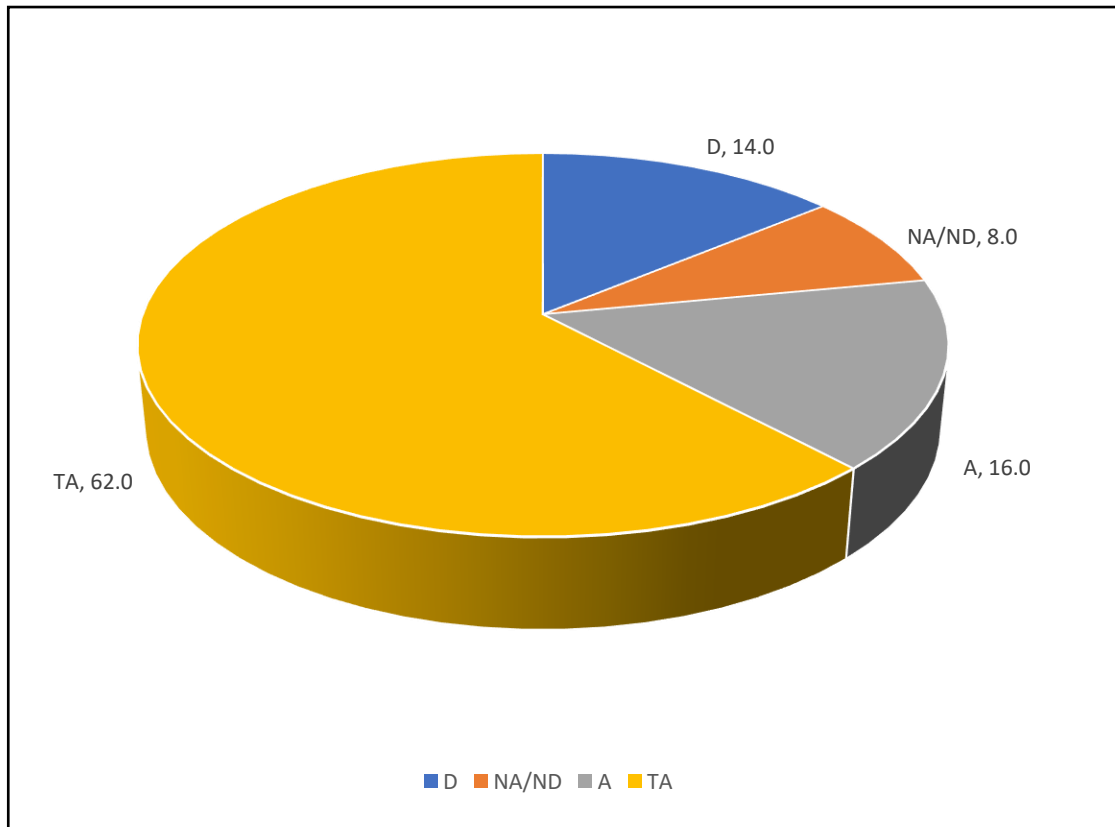


FIGURA 9:

CONSTITUCIONALIDAD DE LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

**Fuente:** *Del Autor*

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 62% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que la Ley de desalojo notarial no es inconstitucional y no presenta observancias normativas, por el solo hecho de ser considerado una vía alternativa y eficaz sin el existencia de vulneración de derecho, que tiene un fin fundamental que es buscar y encontrar la justicia dentro los parámetros establecidos sin embargo existe un porcentaje equivalente al 14% que afirma estar en desacuerdo ya que consideran que la ley notarial es inconstitucional y presenta observancia normativa.



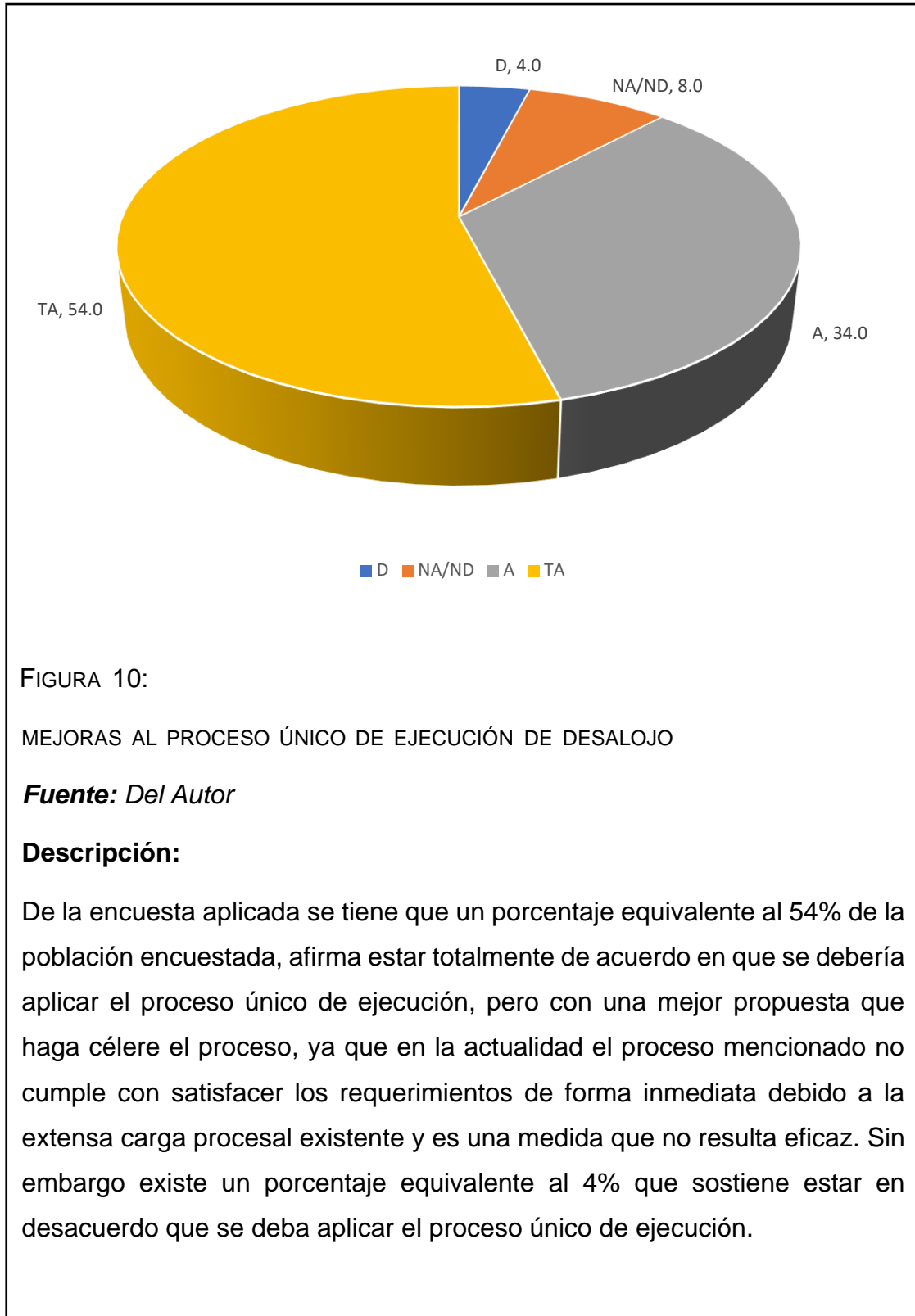


FIGURA 10:

MEJORAS AL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJO

**Fuente:** Del Autor

**Descripción:**

De la encuesta aplicada se tiene que un porcentaje equivalente al 54% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga celerar el proceso, ya que en la actualidad el proceso mencionado no cumple con satisfacer los requerimientos de forma inmediata debido a la extensa carga procesal existente y es una medida que no resulta eficaz. Sin embargo existe un porcentaje equivalente al 4% que sostiene estar en desacuerdo que se deba aplicar el proceso único de ejecución.

### 3.2. Discusión de los resultados

Según el objetivo general, la investigación busca determinar qué es más eficaz, el proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, en donde se puede verificar en conformidad con los resultados de la figura 1, de la encuesta aplicada se obtiene que un porcentaje equivalente al 50% afirma que tienen claro conocimiento acerca de la intervención notarial en los procesos de desalojo y que además lo respaldan ya que en la actualidad han podido evidenciar circunstancias donde un proceso de desalojo conlleva una larga espera para que se pueda ejecutar, entonces al hablar de demora es necesario reconocer la existencia de excesiva carga procesal que genera gran perjuicio a toda la población involucrada en algún proceso seguido en el poder judicial, por otro lado existe un porcentaje equivalente al 2% que manifiesta estar en desacuerdo ya que no tienen exacto conocimiento de la participación notarial en los procesos de desalojo, estos datos que al ser comparados con lo expuesto por Leguizamón (2014), quien menciona que frente al desalojo en el contrato de alquiler según el estudio comparado realizado por él entre Colombia y Estados Unidos, y que a través de las experiencias evaluadas del ejercicio de la profesión de especialistas quienes con sus críticas y opiniones contribuyeron a comprobar que, mientras el proceso de desalojo está regulado dentro del ordenamiento nacional de Colombia, lugar donde la acción de desalojo va a privilegiar al tenedor del inmueble sobre el propietario del bien, mientras que en la legislación estadounidense tiene más relevancia el derecho del propietario y la reposición es casi un trámite administrativo mucho más sencillo y expeditivo.

Conforme a los resultados y comparando con lo que menciona el autor, tomamos en consideración que la población afirma tener “simpatía” con la intervención notarial en los procesos de desalojos, haciendo referencia que el proceso de desalojo busca la restitución

de la posesión (de un inmueble), ya que el arrendatario no ha cumplido alguna de sus obligaciones contractuales, y para ello se requiere que el notario esté habilitado para que tramite determinadas pretensiones, así como lo hace en otros aspectos relevantes para la sociedad como son la solicitud la de prescripción adquisitiva de dominio, el protesto de un Título Valor, la de separación convencional y divorcio ulterior, como el reconocimiento de la unión de hecho, y ahora el desalojo con intervención notarial, convirtiendo el trámite prácticamente en un procedimiento administrativo.

Por otra parte, la figura 02 establece que de la encuesta aplicada se tiene que un 40% de la población encuestada, afirma que tienen conocimiento acerca del proceso único de ejecución de desalojo, el cual se desarrolla en vía proceso ejecutivo, teniendo hasta el momento demasiada crítica debido al tiempo que demora dicho proceso, sin embargo, existe un porcentaje equivalente al 4% que establece estar totalmente en desacuerdo debido a que no tiene exacto conocimiento del porqué de las exageradas demoras del procedimiento antes mencionado, esta información ha sido contrastada con lo planteado por Ortiz (2011), quien hace mención comparando la influencia jurisprudencial del procedimiento de desahucio, este debería ser eficaz con el objetivo de garantizar el derecho de propiedad, no habiendo razón para no separar la expulsión por la ruta administrativa y dejar los otros extremos a la jurisdicción donde todas las otras situaciones podrían resolverse más tarde. La cuestión del desalojo es urgente, ya que la parte más interesada es aquella que da en alquiler bienes raíces, siendo lo importante que necesita su propiedad para concretar un nuevo contrato, debe seguir un proceso rápido vía administrativa considerando que no hay nadie para discutir la propiedad. Con esos resultados obtenidos por la encuesta y lo que el autor manifiesta se tiene concordancia entre nuestro trabajo y la investigación ya descrita en que se puede establecer que en el desalojo se tiene que considerar la legislación comparada como doctrina jurisprudencial

para que nos ayude a determinar la validez de un procedimiento administrativo de desalojo, lo que en nuestra realidad viene a representar la participación notarial.

Así mismo se requiere analizar si el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, cumple el principio de celeridad y economía procesal, se puede verificar en los resultados obtenidos en la figura 03, en donde el 48% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo con que se deba ejecutar el desalojo a través de una intervención notarial, por el solo hecho de evitar realizarla de manera judicial ya que en la actualidad se ha constatado el problema que genera la sobre carga procesal, por ende una vez realizado de forma notarial se podrá mejorar tanto en la efectividad del desalojo y una favorable liberación en la carga procesal judicial reduciendo el número de los procesos en el poder judicial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 6% que establece estar en desacuerdo en que se deba realizar el desalojo con intervención notarial, datos que al compararse con lo encontrado por Naveda (2018), manifiesta que la violación del principio de la suficiente motivación y el escaso desarrollo jurisprudencial en las sentencias por ocupante precario, detallando que la expulsión de un ocupante precario no acompañado por un desarrollo judicial conveniente en violación del principio de razón suficiente (uso de razonamiento jurídico) es un factor por el cual se complica y retarda la labor de los jueces para emitir una sentencia motivada. Es inadecuado, ya que el poco desarrollo de la jurisprudencia ocasiona llevar al juez a criterios subjetivos, y al no generarse identidad de criterios se vuelven no previsibles las sentencias y no garantiza un estándar mínimo.

Vistos dichos resultados se afirma que es de vital importancia detallar que lo que expresa la investigación, siguiendo el análisis documental que se planteó dentro del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, nos sirve en nuestra investigación para poder determinar de qué manera se debe aplicar

el desalojo y cuáles son sus complicaciones en cada modalidad frente a los problemas que se suscitan por los inquilinos morosos y/o fuera de contrato.

Por otra parte en la figura 04 se observa que según la encuesta aplicada el 60% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que existe menos carga procesal en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, ya que se puede evidenciar claramente que todo procedimiento en la vía notarial ayuda a acelerar un proceso realizado por una o ambas partes, lo cual favorece a disminuir en gran porcentaje las tardías sentencias emitidas por el Poder Judicial en todos los campos, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 4% que no se encuentran ni en desacuerdo o de acuerdo de una existencia de menos carga procesal debido a que no lo han apreciado directamente, sin embargo estos datos fueron comparados con lo expuesto por Amaya (2016), quien concluye en su investigación que al revisar los supuestos de vencimiento de los contratos de arrendamiento y causales de la ocupación precaria, la norma señala que solo el hecho de terminar el plazo de arrendamiento y la parte arrendataria continua en posesión, da a conocer que el contrato continua hasta que el arrendador lo pida por la vía extrajudicial, esto es mediante una carta notarial o en otros casos en la vía judicial, ambas formas se encuentran reguladas en el Código Civil.

Con los resultados de nuestra encuesta y la opinión presentada por el autor referido, se considera que lo que se requiere es aplicar acertada y oportunamente las formas de desalojo contempladas en el código ya que en todos los casos los procesos se inician con la intervención, en mayor o menor grado, de un notario, y que los procedimientos de desalojo notarial serían una extensión de dicha participación.

Así mismo en la investigación se pretende analizar los aspectos doctrinales y jurisprudenciales del desalojo vía proceso único de ejecución, en donde se puede determinar que según la figura 05 de la encuesta aplicada, considera que el 58% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que el notario es una persona eficaz para poder realizar un procedimiento de desalojo, ya que es una persona que ejerce e imparte certidumbre dentro del Estado y se le reconoce experiencia, preparación, imparcialidad y seriedad, por lo que se puede afirmar que mediante un correcto análisis y constatación de los presupuestos exigidos por la norma, pueda iniciar el desalojo en vía notarial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 6% que establece no estar de acuerdo ni en desacuerdo con respecto a la eficacia del notario en el procedimiento de desalojo por no haber recurrido al mismo, y comparando esto con lo expuesto por Avendaño (2019), quien manifiesta que el desalojo notarial en la legislación peruana, se encuentra acertadamente regulado en la Ley N° 30933, la que otorga potestad a los notarios a poder ejercer dicha competencia en forma célere y transparente.

De esta manera se puede concluir que en función a los datos obtenidos en nuestra investigación y a lo que el autor respalda en el sentido que en el ordenamiento jurídico peruano se aplique el desalojo notarial, con la finalidad de exigir la restitución del uso de la propiedad, además se tiene en conocimiento que con esta ley, el notario no estaría realizando función jurisdiccional al despachar la procedencia del desalojo, porque estaría simplemente constatando los supuestos que validan un derecho a favor del solicitante y que el obligado a cumplirlo es el arrendatario.

En otro punto, también se establece determinar si está siendo adecuada la aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, verificando que de los resultados obtenidos, la figura 06 establece que el 56% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que la Ley N° 30933 no se encuentra

debidamente regulada, con respecto al procedimiento de desalojo con intervención notarial debido a que la ley en mención no hace referencia a todo contrato de arrendamiento y que solo detalla correctamente a aquellos que contengan ciertas cláusulas y requisitos, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 10% quienes establecen no estar en desacuerdo o de acuerdo con la eficacia de la norma planteada, es así que estos datos al ser comparados con lo encontrado por García (2017), se reconoce la importancia de las cláusulas de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento con la finalidad de facilitar un proceso de desalojo por ocupación precaria, por ello el insertar la cláusula mencionada en el contrato de arrendamiento es una opción de hacer más celeres los procesos de desalojo y evitar la carga procesal, lo cual ayuda a destacar el objetivo de contribuir a una solución anticipada evitando el inicio de un proceso de expulsión ordinario; lo que generalmente toma de 3 a 4 años y que puede evitarse oportunamente mediante la inserción de la mencionada cláusula especial en el contrato de alquiler si existe el riesgo de posibles perjuicios al arrendador o a la propiedad objeto del arriendo.

Con esos resultados obtenidos de la encuesta y lo que el autor citado menciona, afirmamos que se debe alentar la existencia de contratos en los cuales se previene una solución celeres y así se ayuda a tener una menor carga procesal.

Por otra parte la figura 07 establece que el 50% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que el juez civil no deba intervenir en el desalojo con intervención notarial, ya que consideran importante que se establezca y se respete el campo de acción de cada letrado y facilitar la aplicación de la justicia para el mejoramiento de la convivencia en un estado democrático, por ende es indispensable que no deban involucrarse, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 4% que establece estar en desacuerdo con respecto a la no intervención del juez civil en el desalojo con intervención notarial, lo que al compararse con lo manifestado por el

autor Cajusol (2018), se concluye que al explicar lo que sucede en los casos de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico y no se logra la efectiva protección de los derechos del arrendador cuando el inquilino se convierte en precario, generándose situación incierta o indefinida en el inquilino y la mayor complicación para conseguir que le devuelvan la propiedad a tiempo al arrendador en un período de tiempo razonable, creando incertidumbre legal en nuestra sociedad, lo que resulta en conflictos que solo se pueden resolver en procesos legales dilatados muchas veces con malicia por los ocupantes y, por lo tanto, innecesariamente se aumenta la carga procesal. Igual problema se presenta con los supuestos sobre el pago. La terminación y la resolución del contrato requerirán la atención del juez, porque, además de ser más complejas, son cuestión de derecho.

Por otra parte en la figura 08 establece que el 70% de la población encuestada, afirma estar totalmente de acuerdo en que se deba modificar la Ley de competencia notarial para regular el procedimiento especial de desalojo, lo que es fundamental ya que en la actualidad todo contrato realizado debe presentar la cláusula de allanamiento futuro y autorizar expresamente al notario para realizar un correcto proceso de desalojo con intervención notarial, sin embargo existe un porcentaje equivalente al 30% establece estar de acuerdo que se debe consignar un procedimiento especial y contundente, así mismo al compararse con lo encontrado por Chávez (2008), se implementa un proceso de desalojo en donde los legisladores deben considerar detalles que históricamente han protegido a los inquilinos que habiendo concluido o incumplido sus contratos se resisten a devolver los inmuebles frente a propietarios a quienes se consideraba que abusaban de sus inquilinos o se consideraba que aquellos debían tener derecho a defensa antes del desalojo.

Con esos resultados y con lo que hace referencia el autor se tiene en cuenta que la investigación servirá de apoyo para poder



establecer si existe un derecho de defensa del inquilino que perjudican los derechos de posesión y goce del arrendador o propietario, así mismo se requiere un previo análisis al contrato que se ha planteado entre ambos, para poder establecer si recae un desalojo o dicho de otro modo, si el contrato concuerda con lo estipulado por la Ley N° 30933.

Finalmente se afirma en la investigación que se requiere establecer el tiempo de inquilinato y el cumplimiento de los acuerdos firmados como medio para poder determinar el desalojo, es así que se busca como resolver el desalojo, o bien dentro de un proceso legal o se debe aplicar bajo un régimen notarial. Es por ello que debe analizar de qué manera se puede aplicar en un proceso legal de desalojo y no en un procedimiento notarial.

## **IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **CONCLUSIONES**

1. Se llega a determinar que resulta eficaz el proceso único de ejecución de desalojo ya que puede facilitar la restitución del bien lo más rápido posible, además de lograr establecer una protección legal efectiva para los litigantes involucrados en estos conflictos.
2. Se toma en cuenta que al analizar el nivel doctrinal y jurisprudencial el proceso de desalojo se deriva inevitablemente de un conflicto de intereses en el que una de las partes, el arrendador, busca la restitución de la propiedad, debido a que el inquilino no ha cumplido ninguna de sus obligaciones de título.
3. El proceso de desalojo en Perú ha generado la búsqueda de soluciones para de lograr un proceso rápido y fácil con una breve fase cognitiva para el legislador, sin embargo, se logra observar que actualmente existen fallas de los mecanismos procesales disponibles que generan retrasos indebidos.
4. Al analizar el proceso de desalojo con intervención del notario se establece que la parte final, es decir la judicial, se encuentra muy bien estructurada y genera eficacia en el proceso, mientras que, en la parte notarial, si bien no existen dificultades respecto al tema de celeridad procesal, se plantea la duda debido a que muchas veces frente a las decisiones del notario no existe mecanismo legal alguno para cuestionar lo decidido por él.

5. Mecanismos como la cláusula de allanamiento futuro en el proceso único de ejecución o la de sometimiento a la intervención del notario en la ley 30933, son válidos y resultan positivos buscando la celeridad procesal.

## RECOMENDACIONES

1. Hay que considerar que no es conveniente que frente a un proceso de desalojo se puedan aplicar varias alternativas jurídicas en las cuales hasta la actualidad existen vacíos normativos tanto en el ámbito judicial como notarial, así mismo se requiere buscar la celeridad de cualquiera de los procesos.
2. Frente al requerimiento de un proceso de desalojo es necesario tomar en cuenta los aspectos jurisprudenciales aplicables, con la finalidad de lograr restituir la propiedad en conflicto al arrendador en forma rápida.
3. La predictibilidad en los procesos de desalojo, la manera rápida y eficaz de la restitución de la propiedad y la superación de todos los vacíos legales existentes, deben ser trabajo prioritario de los legisladores.
4. Se recomienda que frente al proceso de desalojo notarial y al proceso único de ejecución, el legislador debe buscar una norma que integre las bondades de ambas alternativas priorizando siempre la celeridad y la economía procesal, la simplificación para los arrendadores e inquilinos, y sobre todo liberar de sobre carga procesal al Poder Judicial.

## 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. Recuperado el 24 de setiembre del 2020 de: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)
- 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.
- Chauca, M. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria*, n.º47, Lima
- 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=5F2E261F5153C00413530E52C5B05C34?sequence=1](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3138/Chavez_mj.pdf;jsessionid=5F2E261F5153C00413530E52C5B05C34?sequence=1)
- Chávez, M. (2018). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - expediente N° 2010-0318-jmy-jx-01-c. Del distrito judicial de Yarinacocha – 2017. Recuperado el 24 de setiembre del 2020 de: <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/6313/Ch%c3%a1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5&isAllowed=y>
- Devis, H. (2009). *Nociones generales de derecho procesal civil*, 2.ª ed., Bogotá: Temis.

- Díez, L. (1992). *Sistema de Derecho Civil*, Madrid: Ed. Tecnos.
- Fornaciari, M. (1987). *Modos anormales de terminación del proceso*, Buenos Aires: De palma.
- García k. (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, Universidad Cesar Vallejo, Recuperado el 24 de setiembre del 2020 de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa\\_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gonzales, J. (2019). *Ni notarial ni 'express': simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial*. Recuperado el 03 de abril del 2020 de: <https://lpderecho.pe/simple-desalojo-lanzamiento-anticipado-titulo-ejecutivo-notarial/>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*, t. II, Lima: Gaceta Jurídica.
- Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los estados unidos*, Universidad Católica de Colombia, Recuperado el 24 de setiembre del 2020 de: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Naveda, K. (2018). "Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de huamanga", Universidad Nacional de San Ceristobal de Humanga, Recuperado de: [http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/3297/TESIS%20D88\\_Nav.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/3297/TESIS%20D88_Nav.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Ortiz, J. (2011). *Influencia jurisprudencial en el procedimiento del desahucio*, Universidad de Costa Rica, Recuperado el 24 de setiembre del 2020 de: <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Influencia-Jurisprudencial-en-el-Procedimiento-del-Desahucio-administrativo.pdf>
- Palacio, E. (1994). *Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot
- Real Academia Española. (2019). *Significado de arrendamiento*, recuperado el 04 de setiembre del 2020 de: <https://dle.rae.es/arrendamiento?m=form>
- Varsi, E. (2017). *Tratado de derechos reales*, T.I, Lima: Universidad de Lima.
- Vásquez, F. (2015). *Consideraciones iniciales respecto a la entrada en vigencia del reglamento del D. L. N° 1177 (Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda)*, en *Iust et veritas*.
- Vasquez, J (2017). “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, Universidad Cesar Vallejo, Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez\\_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**ANEXO**  
**ANEXO 1.- CUESTIONARIO**



**ENCUESTA APLICADA A JUECES CIVILES, ABOGADOS  
ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y NOTARIOS DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE LIMA CENTRO.**

**EFICACIA DEL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE  
DESALOJO VS. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE  
DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO.**

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:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>TOTALMENTE EN DESACUERDO</b>	<b>EN DESACUERDO</b>	<b>NO OPINA</b>	<b>DE ACUERDO</b>	<b>TOTALMENTE DE ACUERDO</b>

ITEM	TD	D	NO	A	TA
1.- ¿Conoce usted acerca de la intervención notarial en los procesos de desalojo?					
2.- ¿Sabía usted acerca del proceso único de ejecución de desalojo?					



3.- ¿Cree usted que se deba ejecutar el desalojo a través de una intervención notarial?					
4.- ¿Considera usted que existe menos carga procesal en el procedimiento especial de desalojo por intervención notarial?					
5.- ¿Considera que el notario es la persona eficaz para poder realizar un procedimiento de desalojo?					
6.- ¿Cree que la Ley N° 30933 no regula un procedimiento de desalojo con intervención notarial de manera eficaz?					
7.- ¿Considera que el juez civil puede interferir en el desalojo con intervención notarial?					
8.- ¿Cree usted que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo?					
9.- ¿Considera usted que la Ley de desalojo notarial es inconstitucional que cumple aun con observancias normativas?					
10.- ¿Considera usted que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso?					

## ANEXO 2.- FICHA DE VALIDACIÓN

### FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO POR JUICIO DE EXPERTOS

<b>1. NOMBRE</b>	Jaime Augusto Tercero, Vargas Montenegro	
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	Abogado
	<b>ESPECIALIDAD</b>	DERECHO CIVIL
	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	Master
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	11 años
	<b>CARGO</b>	Asesor de entidad de gobierno central
<b>TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:</b>		
EFICACIA DEL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJO VS. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Saravia García Miguel Ángel
<b>3.2</b>	<b>ESCUELA PROFESIONAL</b>	DERECHO
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Entrevista ( )</li> <li>2. Cuestionario ( X )</li> <li>3. Lista de Cotejo ( )</li> <li>4. Diario de campo ( )</li> </ul>	
<b>5. OBJETIVOS INSTRUMENTO DEL</b>	<p><b><u>GENERAL:</u></b></p> <p>Determinar de qué manera resulta más eficaz el proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario</p> <p><b><u>ESPECÍFICOS:</u></b></p>	

	<p>1- Analizar los aspectos doctrinales y jurisprudenciales del desalojo vía proceso único de ejecución.</p> <p>2- Determinar si está siendo adecuada la aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.</p> <p>3- Analizar si con el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, se cumple el principio de celeridad y economía procesal.</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°	DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Conoce usted acerca de la intervención notarial en los procesos de desalojo?</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>¿Sabía usted acerca del proceso único de ejecución de desalojo?</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>¿Cree usted que se deba ejecutar el desalojo a través de una intervención notarial?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>
04	<p>¿Considera usted que existe menos carga procesal en el procedimiento especial de desalojo por intervención notarial?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>
05	<p>¿Considera que el notario es la persona eficaz para poder realizar un procedimiento de desalojo?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>

06	<p>¿Cree que la Ley N° 30933 no regula un procedimiento de desalojo con intervención notarial de manera eficaz?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>
07	<p>¿Considera que el juez civil puede interferir en el desalojo con intervención notarial?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>
08	<p>¿Cree usted que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo  2- En desacuerdo  3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo  4- De acuerdo  5- Totalmente de acuerdo</p>	<p><b>A ( X )    D (    )</b></p> <p>SUGERENCIAS:  Ninguna</p>

09	<p>¿Considera usted que la Ley de desalojo notarial es inconstitucional que cumple aun con observancias normativas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X )    D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: Ninguna</p>
10	<p>¿Considera usted que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X )    D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: Ninguna</p>
<b>PROMEDIO OBTENIDO:</b>		A ( X )    D (    )
<b>7.COMENTARIOS GENERALES:</b> Instrumento apto para ser aplicado		
<b>8. OBSERVACIONES:</b> NINGUNA		

.....  
 Ing. Jaime Augusto Lepeiro Vargas Montenegro  
 CAC: 8248

Firma del experto

### ANEXO 3.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

Titulo	Hipótesis	Variable	Objetivo General	Objetivo Especifico
<p style="text-align: center;"><b>EFICACIA DEL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJO VS. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO</b></p>	<p>Si resulta más eficaz utilizar el proceso único de ejecución de desalojo, entonces el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario cuenta con muchas</p>	<p><b>VI:</b></p> <p>La ejecución de desalojo notarial y judicial.</p> <p><b>VD:</b></p> <p>Eficacia del procedimiento</p>	<p>Determinar de qué manera resulta más eficaz el proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.</p>	<p><b>i.</b> Analizar los aspectos doctrinales y jurisprudenciales del desalojo vía proceso único de ejecución.</p> <p><b>ii.</b> Determinar si está siendo adecuada la aplicación del procedimiento especial de desalojo con intervención del notario.</p>

<p><b>Pregunta de investigación</b></p> <p>¿De qué manera resulta más eficaz el proceso único de ejecución de desalojo vs. el proceso especial de desalojo con intervención del notario?</p>	<p>observancias normativas y esto puede perjudicar al solicitante</p>	<p>especial de desalojo con intervención del notario</p>		<p>iii. Analizar si con el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario, se cumple el principio de celeridad y economía procesal.</p>
--	---	--	--	--



## ANEXO 4.- JURISPRUDENCIA

### *Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil*

#### SENTENCIA DEL PLENO CASATORIO

CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI

**Demandantes** : Jorge Enrique Correa Panduro; César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro.

**Demandados** : Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

**Materia** : Desalojo por ocupación precaria

**Vía procedimental** : Proceso Sumarísimo

#### **Sumario:**

- I.- Introducción.
- II.- Materia del recurso.
- III.- Fundamentos del recurso.
- IV.- De la convocatoria al Pleno Casatorio.
- V.- Consideraciones
  - A.- De la contravención al derecho a un debido proceso.
    - a.1.- El debido proceso: Aspecto formal y sustancial.
    - a.2.- De la motivación de las resoluciones.
    - a.3.- De la causal de casación.
  - B.- De la posesión y otras figuras afines.
    - b.1.- La Posesión.
    - b.2.- Clases de posesión.
      - b.2.1.- Posesión mediata e inmediata.
      - b.2.2.- Posesión legítima e ilegítima.
      - b.2.3.- Servidor de la posesión
  - C.- Del ocupante precario.
    - c.1.- Consideraciones previas.
    - c.2.- Del ocupante precario en sede nacional.
    - c.3.- Supuestos de posesión precaria.
  - D.- Naturaleza la sentencia a dictarse.
- VI.- Conclusiones.
- VII.- Fallo.

*Corte Suprema de Justicia de la República*  
*Pleno Casatorio Civil*

**Sentencia dictada por el Pleno Casatorio Civil realizado por las salas civiles de  
la Corte Suprema de Justicia de la República**

**CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI**

En la ciudad de Lima, Perú, a los trece días del mes de agosto de dos mil doce, los señores jueces supremos, reunidos en sesión de Pleno Casatorio, por mayoría, han expedido la siguiente sentencia, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil.

Vista que fue la causa en audiencia pública del Pleno Casatorio de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil once; oídos que fueron los informes orales de los abogados de ambas partes, así como de los amicus curiae invitados; discutida y deliberada que fue la causa:

**I.- INTRODUCCIÓN:**

1.- A fojas 62 corre la demanda interpuesta por Luis Arturo Correa Lináres, apoderado de Luis Miguel Correa Panduro; Jorge Enrique Correa Panduro y César Arturo Correa Panduro, la misma que la dirigen contra Mirna Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

El petitorio de la demanda está dirigido a que se ordene el desalojo por ocupación precaria del inmueble ubicado en el jirón Tarapacá N° 663 y 665 de la ciudad de Pucallpa.

2.- El accionante manifiesta que sus poderdantes son propietarios del inmueble materia de reclamo, cuya titularidad tienen inscrita en los Registros Públicos de la ciudad de Pucallpa, siendo que la numeración del bien fue otorgada por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo, el cual está signado como la fracción Lote. 1-A, Mz. 86, del plano regulador de la ciudad de Pucallpa, que corre en la Ficha 1619D, Partida Electrónica DDDD2031, y la Ficha 16189, Partida Electrónica DDDD2050.

3.- Finalmente, el actor señala que, como sus poderdantes han adquirido el bien inmueble, los demandados tienen la condición de precarios, dado que antes fue una casa familiar.

4.- Mediante resolución del uno, de junio del 2010 (obrante a fojas 67 del principal), se declara inadmisibile la demanda, ordenándose que se precise el petitorio de la misma, siendo subsanada oportunamente (a fojas 71).

5.- Admitida a trámite la demanda, por resolución de fojas 73, se corre traslado a los emplazados, siendo contestada a fojas 185 por Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco, quienes deducen la excepción de Falta de Legitimación para

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Pleno Casatorio Civil*

Obrar de los demandantes, señalando que estos han dejado de ser propietarios del inmueble materia de reclamo, por cuanto, a la fecha de interposición de la demanda, los demandados poseen el bien por más de cuarenta años. Posesión que se realiza se forma pacífica, pública y como propietarios, por lo tanto ha operado la prescripción adquisitiva del inmueble.

Por otro lado, indican que los poderdantes del demandante no han poseído nunca el inmueble, el cual perteneció a los padres de la codemandada y de su hermana, quien es madre de los poderdantes.

6.- A fojas 192 se declara inadmisibles la contestación de la demanda, siendo subsanada por los emplazados a fojas 197 y 298, respectivamente, por lo que mediante resolución número cuatro, del 5 de junio de 2010, se tiene por deducida la excepción y por contestada la demanda, señalándose fecha para la audiencia única, de acuerdo a ley.

7.- La citada audiencia se lleva a cabo el 10 de agosto del 2010, conforme consta del acta de fojas 492, en la que se declara infundada la excepción deducida, y preguntadas que fueron las partes sobre dicha decisión, estas manifestaron su conformidad con lo resuelto (tal como consta a fojas 497). Seguidamente se declaró saneado el proceso y se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes.

8.- Mediante sentencia del 15 de septiembre de 2010 (fojas 526) se declaró fundada la demanda, ordenándose el lanzamiento de los demandados del bien inmueble materia de reclamo, una vez haya quedado consentida o ejecutoriada dicha sentencia.

9.- La sentencia aludida fue apelada por ambos demandados, como consta a fojas 536 y 549, respectivamente, alegándose que la demanda se sustentó en artículos 1699°, 1700° y 1704° del Código Civil, referidos a la conclusión del arrendamiento y que el Juez resolvió aplicando dichas normas, incluyendo el artículo 1697° del mismo Código (que no fue invocado por el accionante), con el fin de dilucidar el fondo de la controversia. Asimismo, que la parte accionante absolvió fuera de tiempo el traslado de la excepción deducida, absolución que tampoco se les notificó. Finalmente, argumentan que se debió hacer referencia al proceso de usucapión que sobre el mismo inmueble siguen ante el mismo Juzgado, el cual también debió acumularse al proceso de desalojo.

10.- La Sala Superior especializada en lo Civil y afines de Ucayali, mediante sentencia de vista del 8 de abril del 2011, confirma la alzada en todos sus extremos, precisando que la demanda debe ampararse conforme a lo resuelto por el *A quo*, acotando que los demandantes han acreditado haber obtenido la titularidad sobre el bien materia de reclamo, al haberlo recibido en anticipo de legítima de parte de la señora Nancy

## *Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil*

Panduro Abarca, y que en lo que concierne a la posesión a título de propietarios por usucapión que alegan los demandados, se observa que los documentos que se adjuntan, varios de ellos aparecen a nombre de terceros, por lo que no habiéndose desvirtuado la precariedad de la posesión resulta viable el desalojo.

Dicha resolución es la que viene en Recurso de Casación por la demandada Mirna Lizbeth Panduro Abarca conforme se procede a describir seguidamente.

### **II.- MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación, interpuesto a fojas seiscientos veintitrés, por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca, contra la sentencia de vista, de fojas seiscientos diez a seiscientos once, expedida el 8 de abril del 2011, por la Sala especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que resuelve confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

### **III.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

Por resolución del 8 de septiembre de 2011, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, se declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de naturaleza procesal —referida al inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil y al inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado—, prevista en el artículo 386° del Código Procesal Civil, al haberse satisfecho los requisitos de fondo regulados por los incisos 2, 3 y 4 del artículo 388° del mismo cuerpo legal, por los fundamentos siguientes:

#### **➤ Infracción normativa de naturaleza procesal:**

Para sustentar esta denuncia, la recurrente sostiene dos argumentos:

- a) La infracción del inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil, puesto que la demanda de desalojo por ocupación precaria se planteó usando normas referidas a la conclusión del arrendamiento, no obstante ello, la sentencia de primera instancia lejos de corregir ese error, incrementó un artículo más, el 1697° del Código Civil, referido a las causales de resolución del arrendamiento, resultando claro que se ha hecho uso indebido de una

*Corte Suprema de Justicia de la República  
Pleno Casatorio Civil*

- c) **ORDENARON** la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial "El Peruano", teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su difusión.

SS.

*Ramiro y cans*

**RAMIRO DE VALDIVIA CANO**

**ANA MARÍA ARANDA RODRÍGUEZ**

**EVANGELINA HUAMANÍ LLAMAS**

**ANDRÉS CAROAJULCA BUSTAMANTE**

**RICARDO VINATEA MEDINA**

**CÉSAR CASTAÑEDA SERRANO**



**Leslie Sotelo Zegarra**  
Secretaria de la Sala Civil Permanente  
de la Corte Suprema de Justicia de la República

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**DA SOTELANO MORALES INCISO**  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

**12 5 JUL 2013**