



Universidad  
Señor de Sipán

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**ANÁLISIS DE LA LEY N°30933, DESALOJO  
NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN LA PROVINCIA  
DE MARISCAL CÁCERES**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO  
DE MAESTRA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Autora:**

**Bach. Peña Torres, Rocio del Pilar**

**<https://orcid.org/000-0002-9859-8869>**

**Asesor:**

**Mg. José Rolando Cárdenas Gonzales**

**<https://orcid.org/0000-0002-8141-9086>**

**Línea de Investigación:**

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas  
para enfrentar los desafíos globales**

**Sub línea**

**Derecho público y derecho privado**

**Pimentel – Perú**

**2024**

**ANÁLISIS DE LA LEY N°30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN  
LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES**

**APROBACIÓN DE LA TESIS**



---

Dra. CABRERA CABRERA XIOMARA

**Presidente del jurado de tesis**



---

Mg. Reyes Luna Victoria Roger Edmundo

**Secretaria (o) del jurado de tesis**



---

Mg. José Rolando Cárdenas Gonzales

**Vocal del jurado de tesis**


**DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD**

Quien(es) suscribe(n) la **DECLARACIÓN JURADA**, soy Peña Torres, Rocio del Pilar egresada del Programa de Estudios de **Maestría en Derecho Notarial y Registral** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

**Análisis de la Ley N°30933, desalojo notarial y su aplicación en la provincia de Mariscal Cáceres.**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Rocio del Pilar Peña Torres	DNI: 42361670	
-----------------------------	------------------	---

Pimentel, 23 de mayo de 2024.

# REPORTE DE SIMILITUD






## 7% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

### Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

### Fuentes principales

- 6%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 4%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

#### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

## INDICE

Índice de Tablas de encuesta.....	vii
Dedicatoria .....	viii
Agradecimiento .....	ix
Resumen.....	x
Abstract .....	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>12</b>
1.1. Realidad problemática.....	12
1.2. Formulación del problema.....	19
<b>1.3. Justificación e importancia de estudio .....</b>	<b>19</b>
1.4. Objetivos.....	21
<b>1.5. Hipótesis.....</b>	<b>21</b>
1.6 Trabajos previos.....	22
1.7 Bases Teóricas relacionadas.....	27
<b>II. MARCO METODOLOGICO.....</b>	<b>37</b>
2.1. Enfoque, Tipo y Diseño de Investigación .....	37
2.2. Variables y operacionalización .....	38
<b>2.3. Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección.....</b>	<b>39</b>
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad .....	40
2.5. Procedimientos de análisis de datos.....	44
2.6. Criterios éticos .....	45
<b>III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1. Resultados.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1.1. Resultados de la encuesta .....</b>	<b>47</b>
<b>3.1.2 Resultados de la entrevista.....</b>	<b>53</b>
<b>3.1.2.1. Resultado del objetivo específico 1.- Fundamentar jurídicamente si los procesos de desalojos son eficaces y adecuados en la provincia de Mariscal Cáceres</b>	<b>54</b>
<b>3.1.2.2. Resultado del objetivo específico 2.- Examinar el contenido y los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933, identificando sus principales características y requisitos .....</b>	<b>60</b>
<b>3.1.2.3. Resultado del objetivo específico 3.- Proponer modificatoria del Artículo 5 de la Ley N° 30933, implementando el inciso 4, que permita agilizar el proceso de desalojo</b>	<b>60</b>

ante fedatario público.....	67
<b>3.1.2.4. Resultado del objetivo general. - Determinar propuesta es mejorar la seguridad jurídica y la eficacia del procedimiento testamentario mediante la implementación de medidas específicas relacionadas con la digitalización y otras tecnologías emergentes .....</b>	<b>75</b>
3.2. Aporte práctico.....	83
3.3. Discusión de resultados .....	89
<b>3.2.1. Discusión de resultados de cuestionario.....</b>	<b>89</b>
<b>3.2.3. Discusión de resultados de entrevista .....</b>	<b>93</b>
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	102
4.1. Conclusiones .....	102
4.2. Recomendaciones.....	103
REFERENCIAS .....	105
ANEXOS.....	115
<b>Anexo 1. Matriz de consistencia.....</b>	<b>116</b>
<b>Anexo 2. Operacionalización de variables .....</b>	<b>116</b>
<b>Anexo 3. Instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>118</b>
<b>Anexo 4. Validación y confiabilidad de instrumentos.....</b>	<b>125</b>
<b>Anexo 5. Acta de aprobación de asesor .....</b>	<b>134</b>

## Índice de Tablas

Tabla 1 Relación de los participantes .....	40
Tabla 2 Considera que la intervención notarial de acuerdo con la Ley N° 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo .....	47
Tabla 3 Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales .....	47
Tabla 4 Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según lo tipificado por la Ley 30933.....	48
Tabla 5 Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 son efectivas.....	48
Tabla 6 Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial. ....	49
Tabla 7 Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas .....	50
Tabla 8 En su calidad de notario, Considera usted que el desalojo por intervención del notario es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo .....	50
Tabla 9 El desalojo por intervención notarial se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima .....	51
Tabla 10 La Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio .....	51
Tabla 11 Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución judicial en la que dispondrá el lanzamiento en contra del arrendatario o quien esté en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial.....	52
Tabla 12 La Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres	52
Tabla 13 La Ley N° 30933 contribuiría a descongestionar la carga procesal de los procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo .....	53

## **Dedicatoria**

A mi madre Aimé Torres de Peña y mi padre Porfirio Peña López, quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía.

Quiero dedicar también esta tesis a mi esposo Juan David Castañeda Reategui y mi hijo Víctor Steve Ordoñez Peña, por apoyarme en este nuevo reto, por el amor brindado cada día, gracias amores de mi vida.

***Roció Del Pilar Peña Torres.***



## **Agradecimiento**

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre presente, permitirme una vez más decir ¡GRACIAS POR TANTO!

También quiero expresar mi más grande y sincero agradecimiento a la Dra. Xiomara Cabrera Cabrera, principal colaborador durante todo este proceso, quien, con su dirección, conocimiento, enseñanza y colaboración, además a cada uno de los docentes que permitió el desarrollo de este trabajo.

***Roció Del Pilar Peña Torres.***

## Resumen

Esta investigación tiene como objetivo determinar la efectividad de la aplicación de la Ley N° 30933 en los procesos de desalojo en la Provincia de Mariscal Cáceres, utilizando un enfoque metodológico mixto que combina tanto métodos cualitativos como cuantitativos. Se realizó un análisis de la normativa y su impacto en las relaciones arrendaticias, así como entrevistas con notarios, dependientes notariales y registradores públicos para obtener perspectivas sobre la aplicación práctica de la ley. Adicionalmente, se aplicaron encuestas a propietarios e inquilinos para medir su comprensión de la ley y los procedimientos establecidos. Los hallazgos revelaron que, si bien la ley ha mejorado la formalización de contratos de arrendamiento y ha incrementado la conciencia sobre los derechos y obligaciones de ambas partes, también existen desafíos significativos. Estos incluyen la falta de claridad en ciertos procedimientos, la informalidad en las prácticas de arrendamiento en áreas rurales y la sobrecarga del sistema judicial, que afecta la eficiencia de los desalojos. La investigación concluye que, aunque la Ley N° 30933 ha introducido avances importantes, es crucial implementar medidas de educación legal y mejorar el acceso a recursos informativos para maximizar su efectividad. Se recomienda la creación de plataformas digitales para el registro de contratos y la promoción de campañas de sensibilización que fomenten la formalización y el conocimiento de los derechos arrendaticios. Este estudio proporciona una base sólida para futuras investigaciones y la formulación de políticas que busquen optimizar los procesos de desalojo en la región, asegurando un entorno más justo y equitativo para propietarios e inquilinos.

**Palabras clave:** Ley N°30933, desalojo notarial, arrendamiento, inquilino, arrendador.

## **Abstract**

This research aims to determine the effectiveness of the application of Law No. 30933 in eviction processes in the Province of Mariscal Cáceres, using a mixed methodological approach that combines both qualitative and quantitative methods. An analysis of the regulations and their impact on tenancy relations was carried out, as well as interviews with notaries, notary clerks, and public registrars to obtain perspectives on the practical application of the law. Additionally, surveys were applied to landlords and tenants to measure their understanding of the law and established procedures. The findings revealed that while the law has improved the formalization of lease contracts and increased awareness of the rights and obligations of both parties, there are also significant challenges. These include the lack of clarity in certain procedures, informality in leasing practices in rural areas, and the overload of the judicial system, which affects the efficiency of evictions. The research concludes that, although Law No. 30933 has introduced important advances, it is crucial to implement legal education measures and improve access to information resources to maximize its effectiveness. The creation of digital platforms for the registration of contracts and the promotion of awareness campaigns that encourage the formalization and knowledge of rental rights are recommended. This study provides a solid basis for future research and the formulation of policies that seek to optimize eviction processes in the region, ensuring a fairer and more equitable environment for landlords and tenants.

**Keywords:** Law No. 30933, notarial eviction, lease, tenant, landlord.

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

La realización del estudio con título asignado “Análisis de la Ley N° 30933, Desalojo Notarial y su aplicación en la Provincia De Mariscal Cáceres”; tiene como propósito determinar la relevancia y eficacia de la aplicabilidad de la ley antes citada durante los hechos propios de cada uno de los procesos que ejercen desalojo, teniendo como antecedente el alto índice de inquilinos morosos y que, por la demora de los procesos sumarísimos en las instancias judiciales, por recarga laboral; ver la eficacia por la vía notarial.

Cabe precisar que la preeminencia de la pesquisa recae en la exigencia investigativa que conlleva a efectuar el análisis jurídico sobre la efectividad correspondiente a la puesta en práctica de dicha ley para salvaguardar los derechos de los arrendatarios.

Asimismo, de acuerdo con las indagaciones en la provincia de Mariscal Cáceres, no se cuenta con investigaciones académicas al respecto que puedan ampliar y/o proponer nuevas propuestas que garanticen y viabilicen los procesos de desalojos ya que en su gran mayoría las demandas judiciales demoran tiempo en los tribunales.

Por tal motivo, a partir del análisis realizado sobre la Ley N° 30933 y los resultados alcanzados del mismo, se espera contribuir mediante una propuesta positiva y esperanzadora que contribuya a crear mayor seguridad jurídica para los propietarios de un bien.

Es así como, en la actualidad el territorio peruano es el país que ha reportado un mayor crecimiento y progreso en lo que respecta al índice de arrendadores que

incumplen sus pagos de alquiler, ante ello es menester acotar que la nación ocupa el segundo puesto a nivel del territorio sudamericano en recibir a 768,000 extranjeros de Venezuela, ahí resulta la problemática antes mencionada, a ello sumado el nivel socio económico y la carencia de oportunidades dentro del campo laboral (Ala, 2022).

Nieves y Ramos (2023), nos precisa en su investigación a tener en cuenta conceptos que se refieren al desarrollo de marcos teóricos, lo que lleva a un enfoque repetido en revisar conceptos que se refieren a los postulados de la teoría, los actos jurídicos del estado, obligaciones, contratos, arrendamientos y el esquema del proceso mediante el cual se llevan a cabo los desalojos son el tema de este trabajo. Analizar y tomar tu punto de partida de lo general a lo específico, en el proceso de desarrollo de este estudio, también nos referimos a las normas establecidas dentro del marco legal vigente, cuyos fundamentos son similares a los relativos a los deberes, derechos y obligaciones de quienes participan en el proceso, también se refiere a los principios enunciados; interpretación en términos de normas específicas relacionadas con la constitución política, y luego con base en precedentes legales que permiten la interpretación técnica y aclaran la ley procesal civil, y las reglas de las instituciones directamente relacionadas con el proceso de desalojo.

Marin (2023), nos dice que la posesión precaria tiene un impacto claro en los derechos de propiedad, que afecta, por qué hay ocupantes inestables y por qué aumentan las demandas de desalojo, todo es la posibilidad de que aumente el nivel no oficial, la presión de los falsos promotores inmobiliarios, las reglas de las reglas y el propietario inestable de la base inmobiliaria mostrará una discusión continua sobre la personalidad. Ejemplos del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Este último contiene diferentes criterios en cuanto a sentencia cuantitativa, y partiendo de la misma hipótesis

de hecho, la ocupación inestable tiene un efecto claro sobre los derechos de propiedad, pero ¿cómo afecta? ¿Se dice que existen más procedimientos de evacuación por qué hay ocupantes inestables y por qué? ellos creen que sí. Esto último implica criterios diferentes al dictar sentencias basadas en la misma hipótesis fáctica.

(Francisco, 2022), en su estudio pretende solucionar el problema de la ley que regula los procesos de desalojo por intervención notarial a partir de las siguientes interrogantes: La Ley N° 30933, Ley de Desalojo Notarial, no la incluye, tiene un gran efecto. ¿Qué pasa con el propietario si un tercero desaloja el inmueble? ¿Le gustaría intervenir en el asunto? ¿Procedimiento especial de desalojo? A esto respondemos con la siguiente hipótesis: “Existe déficit cuando en la ley existe una disposición sobre la intervención de tercero que afecta los derechos del propietario”. Propósito General: “Determinar cómo la Ley N° 30933, Ley de Intervención Notarial, afecta a los arrendadores ante la presencia de intervención de terceros en los procedimientos especiales de expulsión descritos anteriormente”.

Finalmente llega a las siguientes conclusiones generales, por lo tanto, considera que las fallas de esta ley debilitan significativamente los derechos de los propietarios a recuperar su propiedad. Porque, si se presenta tal situación, al notario no le queda más remedio que seguir aplicando la Ley 26.662, que prevé la intervención en los casos en que el notario esté resolviendo cuestiones no controvertidas. Por lo tanto, el notario de que se trate deberá suspender o sobreseer el procedimiento y remitir el caso a las autoridades judiciales, las cuales permitirán al propietario realizar este trámite (el procedimiento sumario está previsto en el CPC) con el fin de recuperar el bien. significa que necesitas hacerlo, esto no sólo amenaza la velocidad y la economía del procedimiento.

Pero también nos oponemos a protecciones legales que son muy valoradas pero que rara vez se implementan.

Arias y Condor (2023), en su estudio se centra en el análisis de la Ley 30933, ley sobre desalojos notariales, la normativa que surge ante la incertidumbre de los propietarios que desean recuperar la posesión del inmueble que se encuentran arrendando, la mayoría de las veces se sienten frustrados y engañados por las autoridades encargadas de hacer cumplir la ley, sin la protección legal adecuada. Esto se debe a que los procedimientos de deportación que inician son muy largos y a menudo resultan en sentencias que declaran las quejas infundadas, lo que facilita la aplicación de las protecciones legales. investigación.

El análisis de esta ley permite concluir que los procedimientos de desalojo con intervención de notario público son mucho más cortos y efectivos que los realizados por órganos judiciales, permitiendo a los propietarios recuperar sus bienes entregados. Esto evita los procedimientos tediosos y difíciles que ocurren en el poder judicial. En los procesos de desalojo que involucran intervención notarial, el Juzgado de Paz también interviene y lo hace si algún interesado (arrendador) solicita la liberación del inquilino. Llegados a este punto el proceso se retrasa indebidamente, pero en cualquier caso es preferible que recurran a la expulsión mediante intervención notarial.

El notario se limita a comprobar las causas planteadas en la solicitud de desalojo, a saber, la expiración del plazo del contrato de alquiler y el impago de la renta pactada, y tras esta comprobación, declara concedido el desalojo. El magistrado fue el encargado de ordenar y ejecutar el fusilamiento.

Gonzales (2023), en su estudio tiene como objetivo analizar que el desalojo notarial es un medio más eficaz para despojar a los inquilinos morosos de sus bienes que los procedimientos judiciales; el método utilizado es de tipo básico, diseño no experimental, de enfoque cualitativo a nivel descriptivo. , los resultados han sido que un procedimiento de desalojo con intervención de un notario público es un mejor método que un procedimiento privado para retirar la propiedad de un inquilino moroso, por lo que este procedimiento en particular cree que debe ser considerado como el primero. opción al considerar eliminar a un inquilino impago. Así, si bien se trata de una medida ventajosa para los inquilinos, no hay que preocuparse ya que no se verán afectados siempre que cumplan con las responsabilidades establecidas en el contrato.

Así también, López (2022) mediante su análisis investigativo reveló que es procedente el involucramiento o intervención de funcionarios notariados siempre y cuando los arrendatarios de un determinado bien inmueble tomen la decisión de liquidar un contrato de alquiler por incumplimiento de las políticas previamente acordadas entre las partes involucradas de los procesos propiamente requeridas ante una jurisdicción legal, siendo como causal avalado la precariedad del bien inmueble puesto en alquiler, donde el proceso de desalojo es considerado como uno de los derechos del propietario por demostrarse que el hecho o acción cometida por el arrendador pone en riesgo la vivienda o el espacio habitacional arrendado.

Sin embargo, la problemática del estudio no se centra en la carencia de recursos de la población para adquirir una vivienda propia, sino sobre los problemas que surgen a partir de ello, pues el hecho de arrendar un espacio habitacional trae consigo la obligación del pago de una cantidad de dinero establecido mediante un pacto mutuo



entre el arrendador y el arrendatario de un bien inmueble, situación que cambia y genera ciertos conflictos a raíz del incumplimiento de los contratos arrendatarios por parte del arrendador provocando que el propietario tenga recurrir a medidas más exigentes que permita de una u otra manera recuperar la posesión de su bien inmueble, e incluso recurriendo a la intervención de funcionarios públicos con el fin de llevar a cabo dicho procedimiento de manera pacífica y efectiva mediante el cumplimiento de normas o leyes establecidas para tal efecto (Rolnik et al., 2021).

Pues, es también relevante precisar que, ante el vencimiento del contrato de alquiler por falta de pago, se supone por obligación y derecho la restitución del dominio del inmueble, la realidad ante esto es la rebeldía y negación para desocupar el inmueble, muchas veces poniendo en riesgo la integridad de ambas personas, por todo esto es valioso contar con la participación del Estado y los organismos directos, como el Poder Judicial, para efectuar el proceso de desalojo (Eugenio, 2021).

En ese sentido, Córdoba y Alfaro (2021) señalan en su pesquisa que la ley general de arrendamientos establece procedimientos de tiempos breves y rápidos en todo lo que concierne al proceso desahucio de arriendos civiles, teniendo como objetivo lograr sentencias rápidas y efectivas que Hoy en día, no resulta ser novedoso citar que de la totalidad poblacional a nivel mundial más del 20% presentan recursos o ingresos generalmente limitantes, lo que por efecto tienden a generar como consecuencia un sin número de inconvenientes para poder saciar o cubrir sus necesidades básicas principalmente aquella vinculada a disponer de una vivienda digna, es así que frente a dicha realidad se precisa que ésta sociedad suele recurrir al arrendamiento o alquiler de espacios habitacionales precarios al no contar con suficiente fondos económicos para poder adquirir una vivienda propia (Sánchez, 2020).

Del mismo modo, Pavón (2020) en su estudio logró demostrar que las políticas o normativas jurídicas ecuatorianas direccionadas a los derechos de vivienda no solo busca velar por la protección de los inquilinos, sino también de prevalecer y amparar el cumplimiento continuo de las obligaciones consignadas a partir de los contratos firmados o pactados entre el arrendatario y el arrendador, además de los efectos contenciosos que puedan generarse por el incumplimiento del señalado contrato, pues las consecuencias que se originen a partir a ello permitirá que el propietario tenga la capacidad y el derecho de recurrir a la solicitud de apoyo e intervención de funcionarios públicos para que mediante sus funciones prevalezcan el derecho del bien jurídico.

Desde un contexto nacional, es relevante precisar que el acto propio de arrendar se ejecuta toda vez que el dueño de un bien cede efímeramente su uso a un tercero, como símbolo de permutación que involucra dinero de una parte a favor de la otra; sin embargo, ¿qué sucede cuando el inquilino no paga la renta?, esto es un dilema que pone en disputa y en riesgo el patrimonio del arrendatario (Carreon, 2020).

Desde la realidad local o regional, el estudio realizado pone en manifiesto la existencia de vacíos judiciales en la provincia de Mariscal Cáceres, donde el tema abordado sobre los procesos de desalojo de un bien inmueble arrendado y la normativa legislativa que la avale se ha caracterizado como una problemática latente desde la perspectiva de los funcionarios públicos, ello a consecuencia de la falta de aplicabilidad de la nueva ley que tipifica un proceso especial de desalojo arrendatario en los casos de que los contratos arrendatarios sean incumplidos por parte de los arrendadores o el impago del monto acordado correspondiente al alquiler por parte de los mismos. (Juzgado Civil Transitorio – Mariscal Cáceres, 2022)

Pues desde la perspectiva propia como autora del estudio, no resulta novedoso señalar que las instancias judiciales presenten sobre carga procesal, es por ello que muchas veces no toman cartas en el asunto frente a dichos casos, determinando solo que la solución a dicha petición de demanda presentada por los arrendatarios contra sus arrendadores quede solo como un caso archivado en el cual se especifique la solución más viable es llegar a una conciliación por ambas partes involucradas sin tener en cuenta que desde la falta de interés en dichos casos ya se vulnera a nivel del ámbito o enfoque legal parte de los derechos que como tal atribuyen a los poseedores de los bienes inmuebles en litigio.

## **1.2. Formulación del problema**

¿Cuál es la efectividad e importancia de la aplicación de la Ley N°30933 sobre los procesos de desalojo en la provincia de Mariscal Cáceres?

## **1.3. Justificación e importancia de estudio**

La Ley N° 30933, que regula el desalojo notarial, representa un avance significativo en la formalización de las relaciones arrendaticias en Perú. Sin embargo, su implementación y aplicación presentan desafíos específicos, especialmente en regiones como la Provincia de Mariscal Cáceres. A continuación, se detallan las razones que justifican la necesidad de este estudio:

La Ley N° 30933 establece un marco legal que busca simplificar y agilizar los procesos de desalojo, ofreciendo una alternativa a los procedimientos judiciales. Comprender su aplicación es crucial para evaluar su efectividad y los impactos en la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos.

Mariscal Cáceres, al ser una provincia con características socioeconómicas particulares, enfrenta retos en la aplicación de esta ley. La informalidad en las relaciones arrendaticias y la falta de acceso a información legal limitan la efectividad de la normativa. Un estudio detallado permitirá identificar las especificidades locales que afectan la implementación de la ley.

La aplicación de la Ley N° 30933 tiene un impacto directo en la vida de los ciudadanos, afectando su acceso a vivienda y seguridad. Investigar cómo se aplica esta ley en Mariscal Cáceres ayudará a entender mejor los beneficios y las deficiencias que experimentan tanto arrendatarios como propietarios. A través del análisis de la ley y su aplicación, se podrán identificar desafíos específicos que enfrentan los actores involucrados, tales como la falta de educación legal, la resistencia a la formalización y los problemas en el sistema judicial. Esto es fundamental para desarrollar recomendaciones que mejoren el proceso.

El estudio contribuirá a fomentar la formalización de los contratos de arrendamiento, promoviendo una cultura de legalidad y reconocimiento de derechos en la provincia. Esto es esencial para fortalecer la confianza en el sistema legal y mejorar la calidad de vida de los habitantes. Finalmente, este análisis enriquecerá el debate académico y político sobre la efectividad de la legislación en el ámbito del arrendamiento. Ofrecerá insumos valiosos para posibles reformas o ajustes normativos que respondan a las necesidades de la población local.

En resumen, el estudio de la Ley N° 30933 y su aplicación en la Provincia de Mariscal Cáceres es fundamental para comprender los retos y oportunidades que enfrenta la normativa, así como para promover un entorno más justo y equitativo en las relaciones arrendaticias.

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general**

- Evaluar la efectividad y las implicancias de la Ley N° 30933 sobre desalojo notarial en la provincia de Mariscal Cáceres, analizando su impacto en la resolución de conflictos de tenencia y la protección de derechos de propiedad.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

1. Fundamentar jurídicamente si los procesos de desalojos son eficaz y adecuado en la provincia de Mariscal Cáceres.
2. Examinar el contenido y los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933, identificando sus principales características y requisitos.
3. Proponer modificatoria **del ARTÍCULO 5 DE LA LEY 30933 AL PROPONER LA IMPLEMENTACIÓN DEL INCISO 4.**

## **1.5. Hipótesis**

La correcta aplicación de la Ley N°30933 en Mariscal Cáceres puede contribuir a agilizar y facilitar los procesos de desalojo de manera eficaz, garantizando los derechos de los propietarios y resolviendo de forma rápida y justa los conflictos de ocupación ilegal de propiedades.

## **1.6 Trabajos previos**

Dentro de este acápite, también se expusieron todos aquellos estudios o trabajos investigativos realizados con anterioridad por otros autores interesados en demostrar o revelar el análisis de los procesos de desalojo arrendatario mediante la intervención o participación legislativa de los funcionarios notariales, detallando de este modo antecedentes desde un contexto internacional, nacional y con un número limitado desde un contexto local o regional.

Pues en primera instancia y desde un nivel internacional, Lima y Lauar (2022) plantearon como objetivo exponer el análisis sobre las normas legislativas y características del proceso de desalojo teniendo en cuenta la aplicabilidad del principio de buena fe. Metodológicamente, el autor representó una investigación aplicada basándose en un enfoque cuantitativo con un diseño transeccional, siendo 80 procesos contenciosos de desahucio considerados como la población y muestra, recurriendo al cuestionario como el instrumento recopilador de información; a partir de los resultados se revelaron que la aplicabilidad del principio de buena fe no es efectiva en los procesos de desalojo, especialmente por parte del arrendador dado que infringe las leyes al poner resistencia de abandonar el bien alquilado.

Por su parte, Parreño et al. (2021, llevaron a cabo una pesquisa con la intencionalidad de ejercer análisis sobre los procesos de desahucio por impago de los contratos arrendatarios por parte de la población extranjera migrante; los aspectos metodológicos se exhibió una pesquisa de índole cuantitativa en lo que refiere al enfoque empleado, descriptivo como el nivel considerado y transversal respecto al diseño aplicado, donde tanto población como la respectiva muestra fueron 402 casos judiciales sobre desahucio, los resultados revelaron cifras altas (1660) en lo competente a procesos de desahucio por impago de alquileres, concluyendo la existencia de una relación asimétrica entre la cantidad de extranjeros

empadronados y la cantidad de extranjeros con procesos judiciales por desahucio a consecuencia del impago de alquileres.

Asimismo, Algaba (2021), tuvo como objetivo exponer la importancia de las políticas legislativas que garantice el control de las rentas de arrendamiento de viviendas y la preservación de los derechos del propietario; en lo correspondiente en la metodología el autor delegó la necesidad de efectuar el estudio bajo un enfoque mixto y recurriendo a la consideración de un diseño transeccional con tipología aplicada a nivel de investigación, cuya población como también los elementos muestrales estuvo constituida por aquellos casos judiciales específicamente 15 vinculados a los actos de desahucio por impago de alquiler, aplicando como instrumento una ficha de verificación, con la representación de los resultados el autor puso en evidencia la importancia que tienen las políticas o normas legislativas en los contratos de arrendamiento de viviendas.

También, en Ecuador Valencia (2021), propuso como objetivo investigativo analizar los procedimientos jurídicos correspondientes a los desalojos o desahucios de carácter judicial y notarial. En términos metodológicos el estudio de tipo básica en el ámbito doctrinal llevado a cabo ejerciendo un enfoque cualitativo, considerando como población y muestra los casos contenciosos sobre los procesos de desahucio, recurriendo a las carpetas fiscales como las fuentes primarias de información, los resultados pusieron en evidencia que para poder recuperar un bien en litigio el propietario tiene que recurrir a la intervención notarial mediante el apoyo de funcionarios públicos, por cuanto el art. 363 del Código orgánico General no garantiza el desahucio inmediato de los arrendadores morosos.

Por otro lado, desde el análisis investigativo Espinosa (2020), planteó como objetivo analizar jurídicamente los procesos de desalojo como respuesta estatal en Chile; Metodológicamente la pesquisa ostentó un enfoque cualitativo de tipo básica ejerciendo al

no experimental como el diseño más idóneo según el propósito investigativo, los resultados revelan el desconocimiento de los derechos de vivienda y de las implicancias contenciosas que conlleva los procesos de desalojo o desahucio específicamente a todos aquellos que se llevan de manera forzosa o violenta; por conclusiones que a nivel de procedimientos el acto de desalojo o desahucio pone en evidencia un sistema carente de políticas o leyes que garanticen de forma prevalente el amparo o protección con la aplicabilidad de una viable legal.

Por otro lado, dentro del contexto nacional Coronado (2023), planteó en su pesquisa el hecho de ejercer un análisis de índole doctrinal sobre la aplicabilidad de la tutela sumaria durante los procesos de desahucio o conocidos en el territorio peruano como desalojo habitacional o arrendatario; correspondiente a los enfoques metodológicos la pesquisa correspondió al tipo analítico, ejerciendo un diseño no experimental frente a un enfoque cualitativo, puntualizando que la información a recabar se llevó a cabo mediante la analítica documentaria. Los resultados revelaron que el vencimiento y no renovación de un documento contractual de alquiler temporal o largo plazo de un bien inmueble es causal procedente para ejercer el proceso de desalojo de los inquilinos.

Del mismo modo, Reyes (2022) en su estudio propuso determinar que la Ley N°30933 rezaga la recuperación de inmueble en litigio a favor del propietario, respecto a los referentes metodológicos la pesquisa fue realizada ejerciendo un enfoque de índole cualitativo con la aplicabilidad de un diseño exploratorio y con tipología investigativa básica, donde la cantidad de los elementos muestrales fue equivalente a 15, condicionante que conllevó a recurrir el uso de dos herramientas para recabar información, el primero correspondió a una guía de entrevista y la necesidad de aplicar las fichas de analítica documentaria, los



resultados revelaron que dicha ley no contribuye a garantizar celeridad en los procesos de desalojo y recuperación del bien inmueble.

Igualmente, Lacut (2022) en su análisis investigativo planteó como objetivo demostrar la eficacia de la normativa legal especial para el proceder de desalojo recurriendo al acto interposición de índole notarial durante los casos de arrendamiento, los referentes metodológicos exhibieron una investigación de índole básica con enlace o intencionalidad analítica del ejercicio doctrinal y judicial de los funcionarios notariados, considerando además como diseño metodológico el transversal, donde con el fin de recabar información se recurrió a la aplicabilidad de un cuestionario direccionado a los funcionarios de 7 notarías, de los resultados llegó a revelar que la presente ley está enfocada a ejercer de manera prevalente el cumplimiento o acatamiento de amparo de los derechos y deberes de los involucrados en un contrato arrendatario.

Por su parte, Vásquez (2021) en su pesquisa estableció como objetivo exponer que la Ley N°30933 representa una vía legal más acertada y correcta para acelerar los procesos de desalojo judicial. El enfoque metodológico del estudio fue cualitativo, donde la índole investigativa fue básica con la condicionante no experimental como el diseño, recurriendo al cuestionario como la herramienta más adecuada para recabar información de 4 especialistas en la materia de estudio atribuidos como los elementos muestrales, con la descripción de los resultados alcanzados el autor demostró cuán importante y relevante es la aplicabilidad de la Ley N°30933 toda vez que se ejerza el hecho de exigir el desahucio o desalojo de un bien en litigio, por cuanto contribuyen a velar por los derechos y obligaciones contractuales de los involucrados en un contrato arrendatario.

De igual modo, Tarazona (2021) en su artículo propuso demostrar la efectividad e importancia que ejerce una intervención de la competencia notarial durante la orden judicial

o mandato jurídico que hace hincapié de tener que desocupar o llevar a cabo el desahucio de una propiedad, metodológicamente al ser una investigación de tipo básica se exhibió un enfoque cualitativo además de emplear un corte transeccional como el diseño metodológico, asimismo al corresponder un estudio exploratorio se recurrió a la analítica de documentos, los resultados analísticos ponen en manifiesto y/o exponen lo relevante que representa la intervención o participación de un competente notario para garantizar mayor celeridad y cumplimiento de normas regulatorias al momento de llevar a cabo el cumplimiento de los actos jurídicos en los procedimientos de desahucio de un bien en litigio.

También, Gonzaga y Marquina (2021), en su pesquisa plantearon como objetivo determinar la viabilidad de la ley regulatoria del proceso especial que dictamina la mediación de un especialista en el ámbito notarial para encaminar satisfactoriamente los actos de desahucio de una propiedad en litigio. Respecto a las atribuciones metodológicas la investigación exhibió un diseño transversal con tipología básica y de nivel descriptivo simple, donde fueron 6 especialistas en la materia las fuentes primarias de información, recurriendo a la aplicación de la ficha de análisis documental y la entrevista como instrumentos. Con la representación y/o exposición de los resultados los autores confirmaron y concluyeron que la viabilidad de la ley N° 30933 con una incidencia favorable en los casos relacionados al desahucio, puesto que gracias al principio de celeridad estos procedimientos se recortaban bajo la intervención de un notario.

Por último, Diestro (2020) en su análisis investigativo propuso demostrar que el vencimiento del contrato arrendatario es causal procedente para ejecutar jurídicamente el proceso de desahucio de un bien inmueble. Los referentes metodológicos pusieron en manifiesto la aplicabilidad de un cuestionario con el fin de recabar información de una muestra conformada por 384 juristas competentes en la materia de estudio, además de

exteriorizar relevantemente un diseño transversal por corresponder a una investigación aplicada de alcance explicativo y con enfoque mixto, con la obtención de los resultados el autor reveló que la extinción contractual de arrendamiento es causal de reclamo y solicitud de desalojo de un bien inmueble toda vez que el propietario no decida continuar con la relación de inquilinato

Para culminar con los antecedentes y debido a la carencia de investigaciones o trabajos previos a nivel local, solo se expone la pesquisa ejecutada por:

Reátegui (2020), quien planteó como principal interés determinar en qué medida el proceso especial de desalojo mediante mediación notarial garantiza la efectiva reintegración y posesión completa del bien inmueble, en la metodología, el enfoque correspondió al cualitativo, donde fue la guía de entrevista el instrumento al cual se recurrió para recabar información, los principales resultados revelaron que en la provincia de San Martín la aplicabilidad de la ley en estudio es limitante, por cuanto los funcionarios lo consideran de carácter tardío, por ello llego a concluir que aplicar esta ley en los procesos de desalojo y recuperación del bien inmueble alquilado requiere no solo de la intervención notarial sino también de cumplir con el principio de celeridad a fin de velar por los derechos humanos de los involucrados.

## **1.7 Bases Teóricas relacionadas**

### **1.7.1. Variable independiente: Ley N° 30933**

Conforme a lo referido por Saravia (2021) la Ley N° 30933 implica el ordenamiento de la participación inmediata de notarios en una causa de desahucio que acostumbradamente solo se ejecutaría frente a organismos judiciales. Sabemos que el oficio notarial, tiene su transcendencia dentro la sociedad como en el contexto judicial.

Asimismo, en base a lo fundamentado por Guardia (2018) el notario es establecido por el Estado, concediéndole la potestad de verificar la autenticidad y legitimar contratos y procesos, esto se resume en validar dichos documentos.

En efecto la Ley N°30933 a nivel doctrinal concede la regulación jurídica del procedimiento que involucra la mediación de un especialista en el ámbito notarial para legitimar la ordenanza o exigibilidad de desahucio de todo bien en litigio, siendo indiscutiblemente el propósito de dicha ley proporcionar facilidades al proceso extenso del desalojo, beneficiando así a los dueños a la reposición del bien; a diferencia de un acto de desalojo llevado a cabo en sede judicial que de manera indirecta favorece al inquilino posesionándose en el inmueble, y afectando al arrendador de manera económica. (Diario El Peruano, 2019)

Por lo tanto, analizando a detalle esta norma, González (2018) alude que los individuos adecuados para desarrollar el proceso de desalojo son los notarios, de acuerdo con el lugar donde se ubica el bien alquilado, por lo que la finalidad del notario es la de contrastar los causales de desalojo. Por otro lado, es importante mencionar que la participación del juez de Paz Letrado de la sede donde se lleva a cabo el proceso y conforme a la jurisdicción del bien inmueble alquilado; su finalidad es la de establecer y poner en marcha el desahucio cumpliendo los parámetros jurídicos.

### **El notario como funcionario interviniente en los procesos de desalojo**

Conforme a lo señalado por Romero (2019), el notario dentro de sus funciones es el letrado que tiene la misión de notario, conferido en autenticar y dar veracidad, los actos contractuales que se celebran ante su presencia, por lo que su participación será

equitativa entre ambas partes. Asimismo, los escritos redactados ante él se tienen que conservar los formatos originales, es por ello por lo que se expide copias legalizadas al ser solicitadas, para el arrendador y el arrendatario.

Por su parte, Dammert (2018) fundamenta que el magistrado de función notarial es aquella persona dentro del Estado que vela por el bien común de la población en general, cumple un solo trabajo que es de utilizar el derecho de acuerdo con la norma, asimismo formula la sentencia cumpliendo su función jurisdiccional, es por ello, que debe gozar de absoluta libertad para sentenciar según su criterio y su conciencia

Entonces concurren 2 autoridades adecuados para poder desarrollar los procesos de desalojos, por un lado, la intervención notarial, en donde tiene como trabajo una función saneadora del proceso verificando los motivos de desalojo, y por otra mirada está la acción del Juez, que dictaminará aquel desahucio. Sin embargo, “la intervención notarial ha sido fuertemente desaprobada en los procesos de desalojo, esto porque la pretensión de desalojo es de naturaleza contenciosa por su particularidad, en donde se busca es corregir un problema entre el propietario y el inquilino”. (Moreno, 2021)

Cabe señalar que avalando lo señalado por Arias (2019), las personas que participan en una controversia sobre desahucio específico, son idénticos a los que intervienen en una causa de desahucio en sede legal, aquí mencionamos al dueño, el arrendatario, el administrador y el inquilino que se ha subordinado formalmente por la norma jurídica, los competentes que pueden iniciar la demanda son el arrendador, que de acuerdo a la legislación nacional, puede ser el dueño que tenga posesión o no y cuando digo sin posesión, me refiero a que jamás ha tomado de la posesión sobre el inmueble, el propietario, el que administra u alguien más que tenga derecho a la reposición sobre el bien.

### **Causales del proceso de desalojo según Ley N° 30933**

Para Martel (2022), la Ley N° 30933 tipifica la existencia de dos causales y/o motivos que demande el proceder o hecho de exigir desalojo de cualquier propiedad con el apoyo de asesoramiento de índole notarial, donde la primera se atribuye por el hecho de haberse cumplido el vencimiento pactado del plazo o temporada de arrendamiento; es así que este prototipo legitimado judicialmente tiene como efecto cumplir el ordenamiento jurídico de desahucio de la vivienda en litigio por el hecho de haberse cumplido el tiempo pactado voluntariamente por las partes involucradas, por tal razón es exigible que todo documento contractual de alquiler o arrendamiento de un bien inmueble se estipule de manera clara y precisa la fecha de ingreso y la fecha de caducidad de tal documento para que al momento de llegar su respectivo vencimiento el procedimiento de desahucio sea llevado sin complicaciones y por el acto de voluntad propia del arrendador sin omitir el hecho de que la vivienda deberá entregarse sin deterioramiento alguno.

Por otro lado, la segunda causal de desahucio se debe a la negativa de pago de la renta; donde según lo tipificado por el artículo 1697 del CC todo documento contractual de arrendamiento queda sin efecto o se anula con la exigibilidad de desahucio del arrendador siempre y cuando el mismo haya faltado al compromiso de pagar puntualmente el aporte acordado previamente por ambas partes, teniendo una periodicidad de gracia para subsanar dicho impago y resolver el acuerdo de alquiler siempre y cuando la deuda sea de un mes vencido más los 15 días de gracia según normativa jurídica para efectos de estos casos, todo lo contrario de forma obligatoria y exigible sin petición a la apelación el inquilino deberá en un tiempo limitado desocupar la vivienda para su respectiva entrega al dueño.

Asimismo, Martel (2022) recalca que el contrato o compromiso debe estar sujeto a estipulaciones que instituye la presente ley además de argumentar el acatamiento de una causal probatoria de desahucio que determina el art. 7, por ello es bueno reconocer que la atribución funcional o mediación de un especialista en el ámbito notarial es importante para llevar a cabo de manera conciliatoria el proceder de desahucio de todo bien inmueble en litigio. Pues a nivel de profesionalismo, en sus manos está la responsabilidad de corroborar y prevalecer exigiblemente el acatamiento de cada uno de los requerimientos jurídicos para el recuperación de un bien en litigio, de allí que se dice que su función es sanear el proceso, donde luego se tenga que continuar con normalidad dicho trámite.

Si por algún motivo se prueba que se ha obviado un exigencia de procedibilidad, se tiene que expresar su improcedencia absoluta, ante esto el inquilino cuenta con un período de 5 días computados desde que se le envió la solicitud para su oposición estipulando lo siguiente: a) confirmar que ha concurrido un nuevo aplazamiento del pacto, b) confirmar que se ejecutó el respectivo abono o desembolso en la entidad financiera que se suscribió en el contrato, en ese sentido se debe observar si el inquilino está al día con sus pagos de la renta se ha quebrantado alguna formalidad de la norma. Mencionado esto el notario comprueba la situación y consigna un acta en la cual deja de constancia de la causal que no se ha cumplido. El notario no va a resolver el proceso, solo verificará si se ha configurado unas de las causales de desahucio establecido en la norma. Así concluye el protagonismo del notario de acuerdo con las funciones conferidas por esta Ley; por lo que luego se debe transportar a la competencia correspondiente, es decir, al Juez de Paz Letrado del lugar donde esté ubicado el bien inmueble.

Finalmente resulta importante reconocer y poner en manifiesto que la segunda etapa del proceso de desahucio teniendo en cuenta la interposición notarial es la realización judicial. Según los plazos señalados por la norma vigente, como actos jurídicos notariados en este periodo el inquilino ha viabilizado la diligencia que podría haber realizado dentro de una causa judicial de desahucio para conseguir la titularidad lo que por efecto conlleva a proceder la expulsión, es así como continua la etapa de trámite judicial; la ley indica y regulariza un procedimiento muy corto y sobre todo con beneficios para el propietario. (Martel, 2022)

### **1.7.2. Variable Dependiente: Procesos de desalojo**

Conforme a lo fundamentado por Pozo (2021) el proceso de desalojo es un acto posesorio en donde el propietario reclama la reposición del bien contra el inquilino. Su rasgo primordial es de realizar un proceso muy breve en donde se advierte y se soluciona la discusión reponiendo la posesión del inmueble sin tener que desarrollar otras diligencias.

Del mismo modo, destacando lo referido por Agurto (2020) el proceder de los actos de desahucio o también comúnmente conocido como desalojo forzoso conlleva a la aplicabilidad de la exigibilidad jurídica con mediación de un especialista en la materia para cumplir con el acto u orden sin apelación alguna de la recuperación de un bien inmueble a favor del propietario delimitando con ello la viabilidad de la ley afecta en dichos casos.

Por su parte, Pelli y Bernabela (2022) acotan que el proceso de desalojo o desahucio importa el deber de reponer el inmueble a la persona ocupante, apartándolo



del goce de una propiedad por motivos admitidas. Además, cuenta con una finalidad que es usar y disfrutar del bien, es por ello por lo que se reclama la reposición de la posesión, a favor de la persona que lo solicite y disponerlo de forma rápida, esto alcanza a bienes muebles o inmuebles.

### **Finalidad del proceso de desalojo**

Para Fuentes (2019), todo acto que ejerza la exigibilidad de desocupar ya sea voluntariamente o de manera forzosa corresponde al hecho de incurrir en un proceso de desahucio por la vía legal según petición de un propietario ya sea por las diversas causales que incurran los inquilinos. Por ello resulta relevante señalar que desde la perspectiva analítica y jurídica del autor el XI Pleno Casatario Civil, señala al desalojo como la acción posesoria judicial, lo cual su finalidad es el pronto retorno de la posesión de un bien con la finalidad de restaurarlo. El proceso sumarísimo es el camino legal en donde se desarrolla un proceso de desalojo y a través de ella se evaluará las controversias respecto a la posesión. La característica más frecuente del proceso sumarísimo fundamentalmente es: la celeridad, plazos breves y los actos procesales, las cuales están sujetos al principio de concentración.

No obstante, Vargas (2022) recalca que la finalidad suprema del desalojo es conseguir la reposición de la posesión de un bien. Entonces como consecuencia tenemos que, el desalojo es aquella acción más asertiva a la infracción de un pacto o convenio de arrendamiento. Como noción universal del contrato de arrendamiento podemos señalar lo siguiente; cuando el propietario de un bien proporciona de manera temporal su uso y también su disfrute a otro sujeto pactando anteriormente un pago llamado de alquiler o

renta. Históricamente el alquiler se suscribe bajo un pacto o convenio; no obstante, el contrato de alquiler se extingue fundamentalmente por la conclusión de los plazos o cuando no se cumple con el pago de alquiler.

Sin embargo, de acuerdo con lo referido por Mayor y Salas (2022) en la actualidad se observa casos en los que inquilinos se niegan a restablecer el inmueble, en ese sentido el propietario tiene la posibilidad de exigir recobrar la posesión de su inmueble, acudiendo a instancias como el Poder Judicial, solicitando un proceso de desalojo. Esto es la parte más agobiante ya que esto significa que el inquilino este inmerso a un extenso e indefinido muchas veces a una etapa judicial en la que se advierte un tiempo que sobrepasa los dos años. Teniendo en cuenta este conflicto en nuestro país, se aprueba la Ley del Desalojo Notarial N°30933, que se publicó en abril del dos mil diecinueve; legislación que tuvo sus raíces debido a la sobrecarga procesal en los organismos judiciales, ante la referida ley, proyectos de mucha relevancia aportaron para su promulgación.

### **Posesión de un bien inmueble**

Según la fundamentación jurídica de Fuentes (2019), la posesión la encontramos unida a la ilustración analítica y en el día a día, para él esa posesión se entiende como un control voluntario de un inmueble, con permanencia relativa o estable, la cual tiene un destino que es tener una ganancia propia (autónoma), donde su objetivo es la usar y disfrutar en el momento en el que lo desea, sin contar con un documento legal que lo avale.

## **Exigencias para posesión de un bien inmueble**

Asimismo, Fuentes (2019) desarrolla las exigencias de la posesión realizando el estudio de todos los elementos que forma a la posesión. Estas exigencias son la del: observancia del inmueble, independencia, voluntad, potencialidad en cuanto a usar y disfrutarlo.

- Control sobre el bien: se dice que para que concurra la posesión, se tiene que controlar el inmueble, así se muestra que el individuo posee el mando, y puede actuar sobre el inmueble, entonces se habla de un dominio público, reconocida frente a la comunidad y donde los otros la puedan ver. Es por ello que, el control se considera un dispositivo base de poseer (corpus).
- La autonomía: Se refiere que quien posee el bien es quien resuelve el destino del inmueble, este se favorece con todas ganancias del bien. Un ejemplo es que la posesión es inmediata, en el que el que posee tiene el goce y disfrute de la cosa.
- Las voluntariedades: se dice que la posesión es un acto jurídico que se da de manera voluntaria y libre, ya que, solicita que la persona tenga el propósito de retener el bien para sí mismo, de una manera libre, y eso involucra a una voluntad.
- Las potencialidades de disfrute y uso: esto es una exigencia que apunta a una capacidad potencias (disposición), de uso y disfrute del bien en cualquiera que sea el contexto, instante y suceso, es decir en el momento en donde el poseedor lo crea pertinente.
- La irrelevancia del título jurídico: en nuestro CC en el artículo 896 se habla sobre el “ejercicio de hecho”, respecto a la posesión, como resultado, se aparta la necesidad

de tener un título original que haga valer su derecho, porque la posesión envuelve un hecho objetivo y existente y que esto se muestra sobre un objeto del contexto externo.

Frente a ello, y de acuerdo con lo señalado por Vargas (2022) es de suma importancia reiterar sobre el origen de la posesión, en el cual se pone en disputa si es un hecho o es un derecho. Teniendo en cuenta otra vez a Savigny donde su explicación es que la posesión se trata de un hecho, porque conforma un aparato objetivo o material, en el cual el objetivo es que el individuo tiene o se halla con el dominio del bien; no obstante, él también cree que se puede catalogar como un derecho, porque las derivaciones o afectaciones al hecho, forma una creación de consecuencias legales, como en el caso de la prescripción y la acción posesoria.

## **II. MARCO METODOLOGICO**

### **2.1. Enfoque, Tipo y Diseño de Investigación**

En primera instancia fue relevante recalcar que el enfoque del trabajo investigativo fue de índole cuantitativo, tal como lo refirieron y explicaron Hernández y Mendoza (2018), estuvo enfocado a describir una problemática recabando y vinculando información o datos cuantificables y medibles que después fueron analizados en pro de conseguir respuesta a cada objetivo previamente planteado.

Del mismo, la investigación fue de índole aplicada puesto que en base a lo señalado por Arbaiza (2019) estuvo enfocada a exponer y revelar una problemática mediante la fundamentación y ampliación de conocimientos relacionados a las variables en estudio, con el fin de convertirlos en materiales o recursos prácticos que conlleven a dar solución a los vacíos legales existentes en base al tema analizado.

También se recalcó que, según su alcance, el estudio fue de tipo descriptivo dado que en base a lo fundamentado por Valderrama (2019) el propósito de este consistió en exponer los hechos circunstanciales evidenciados en base al diagnóstico realizado a la realidad o problemática analizada.

Finalmente el diseño del trabajo investigativo fue no experimental, puesto a partir del aporte fundamentado por Ñaupas et al. (2018) estuvo enfocado en analizar sin adulterar los factores en estudio o hechos vinculantes una respectiva problemática o realidad estudiada, pues a partir de dicha acción las evidencias conllevarán a la explicación sistematizada y fundamentada de las contingencia o brechas existentes en cualquier ámbito

de estudio, también fue de corte transversal porque toda la información recabada correspondió a un determinado periodo de tiempo.

Respecto al tipo de investigación se establecerá una investigación aplicada con un enfoque mixto (cualitativo – cuantitativo) toda vez que se pretende contribuir con mecanismos que ayuden a solucionar los inconvenientes señalados y se desarrollará a través de un problema de investigación, sin hacer variación de las variables dependientes e independientes. Hernández Sampieri, R. et al. (2018).

En cuanto al diseño, se propone para esta investigación el diseño descriptivo - explicativo, toda vez que se realizará un estudio detallado del problema planteado, para proponer la aplicación de mecanismos técnicos - legales que ayuden a consolidar la presente investigación.

Asimismo, se propone aplicar también el diseño de la investigación de campo, ya que permitirá recopilar información en un solo momento y directamente de la realidad en campo.

## **2.2. Variables y operacionalización**

### **Variable independiente: Ley N° 30933**

Normativa legal cuyo fin es regular o legitimar el procedimiento especial de desahucio o comúnmente denominado desalojo que involucra o requiere la intervención notarial con mediación jurídica. (Diario El Peruano, 2019)

### **Variable dependiente: Procesos de desalojo**

Es la aplicabilidad de la exigibilidad jurídica con mediación de un especialista en la materia para cumplir con el acto u orden sin apelación alguna de la recuperación de un bien inmueble a favor del propietario delimitando con ello la viabilidad de la ley afecta en dichos casos. (Agurto, 2020)

### **2.3. Población de estudio, muestra, muestreo y criterios de selección**

#### **Población de estudio**

Según lo fundamentado por Carrasco (2019), se atribuye como población a un grupo determinado de elementos o participantes de los cuales se tiene como intención obtener información valiosa para la investigación. Asimismo, al ser catalogado como las fuentes primarias de información investigativa, la selección de la cantidad se efectúa según sus características más idóneas para contribuir en el estudio, por ello y conforme a lo expuesto previamente se atribuyó como población de este trabajo investigativo a especialistas en la materia, tales como jueces, fiscales, abogados y notarios de la jurisdiccional de la Provincia de Mariscal de Cáceres.

#### **Muestra**

En concordancia a lo expuesto por Ventura (2017), la muestra se cataloga como una pequeña parte seleccionada en base a criterios de una población definida previamente, todas éstas con las mismas características. En base a tal sustento teórico se precisó que en el trabajo investigativo la muestra lo conformaron específicamente 10 especialistas en la materia de estudio (notarios, dependientes notariales y abogados). Tal y como se procedió a dar detalle en la tabla representativa consecuentemente:

Tabla 1

*Relación de los participantes*

PARTICIPANTES	CANTIDAD
Notarios	3
Dependientes notariales	4
Registradores publicos	4
TOTAL	10

### **Muestreo**

Cabe señalar que la para la determinación y selección de los elementos que conformaron la muestra o fuente principal de información se recurrió al muestro no probabilístico, pues conforme a lo fundamentado por Otzen y Manterola (2017) no se dependió de la estadística para definir la cantidad de participante para la investigación, todo lo contrario, la selección se realizó a conveniencia de la investigadora.

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

### **Técnica**

De acuerdo con la necesidad y propósito del trabajo investigativo se requirió necesario tener que emplear la encuesta como la técnica más conveniente al propósito investigativo, la cual según Niño (2019) es definida como aquella acción enfocada a la interacción directa entre la investigadora y cada uno de los participantes seleccionados como los elementos muestrales en pro de lograr con mayor efectividad la obtención de información o datos relevantes.



Las técnicas son directrices y métodos que permiten a los investigadores establecer una conexión efectiva con los objetos o sujetos de estudio. A continuación, se describen las técnicas utilizadas en este estudio:

### **Análisis de la Literatura**

Esta técnica se diferencia de otras metodologías en la forma de obtener datos. A diferencia de las técnicas que recogen datos directamente de las fuentes primarias, el análisis de la literatura implica la recopilación de información de fuentes secundarias, tales como libros, boletines, revistas, códigos, folletos e Internet. Su objetivo es reunir información relevante sobre variables de interés (Krause, 1995, p. 30).

### **Entrevista**

En el presente estudio, se empleó la técnica de la entrevista, realizando un total de diez entrevistados: cuatro abogados dependientes notariales, tres a notarios públicos y cuatro a trabajadores registrales. El instrumento utilizado fue una guía de entrevista. Las entrevistas en profundidad son útiles para diversos propósitos, ya que buscan obtener información tanto interna como externa del entrevistado. Aunque pueden parecer conversaciones informales, el entrevistador desempeña un papel crucial y debe ser persuasivo, además de paciente y respetuoso (Arias, 2020).

El enfoque de la entrevista incluyó temas en la práctica, los procedimientos de desalojo son considerados complicados y poco comprensibles para muchos propietarios y arrendatarios. La falta de claridad en la normativa, la dificultad para acceder a información adecuada y la necesidad de una mejor educación legal son factores críticos que limitan la efectividad de la ley. Este estudio se sustenta en la investigación científica, que sigue métodos que proporcionan un carácter orgánico a la ciencia. La metodología científica

tradicional utiliza principalmente dos enfoques: el método inductivo, que toma la experiencia como base para la generación de conocimiento (Maturrano, 2020).

Una vez recolectadas las entrevistas, se realizó un análisis detallado de las respuestas, identificando y organizando los puntos de convergencia y divergencia entre los entrevistados. Esta información se sintetizó en conclusiones claras y relevantes que abordan los objetivos del estudio (López, 2020).

El estudio prioriza la dignidad de los participantes y su diversidad sociocultural, alineándose con los objetivos de desarrollo de paz, justicia e instituciones sólidas. Antes de su ejecución, el estudio será inscrito ante el Vicerrectorado de Investigación, y se aceptará su publicación tras su finalización. Se respetan los principios éticos de beneficencia y no maleficencia, asegurando que no se cause daño a terceros y que se busque beneficiar a todas las comunidades involucradas. Se requerirá el consentimiento informado de los participantes, quienes serán informados sobre el tema y el uso de sus respuestas en la redacción de resultados, garantizando la confidencialidad de su identidad (Universidad Señor de Sipán, 2023).

### **Encuesta**

La encuesta es una técnica de recolección de datos que permite establecer contacto con la población o muestra de estudio mediante cuestionarios estructurados. Según Behar y Rivero (2008), consiste en obtener información de los individuos bajo estudio, explorando sus opiniones, percepciones y recomendaciones. Esta técnica contribuye a asegurar la validez y fiabilidad de los datos recopilados, aspectos fundamentales para la propuesta de modificación del artículo 5 de la Ley N° 30933, al sugerir la implementación del inciso 4.

## **Instrumento**

A partir de la acotación fundamentada teóricamente por Feria et al. (2020) el cuestionario es aquella herramienta o medio instrumental interviniente conformado por interrogantes cuyo fin es conllevar a agilizar la obtención de datos necesarios que se requieren para dar solución a los objetivos planteados en un trabajo investigativo.

En base a ello, se recalcó que para recabar de manera práctica los datos fue necesario recurrir a la aplicabilidad de un cuestionario conformado por preguntas o ítems elaboradas teniendo en cuenta no solo los componentes a nivel de dimensión sino también a nivel de indicadores vinculantes a las variables analizadas, de las cuales para responder a cada pregunta se estableció escalas de respuesta de carácter cerrado categorizados no solo cualitativamente sino también con valor cuantitativo para dar practicidad a su posterior análisis; en ese sentido tales respuestas fueron establecidas teniendo en consideración una de las Escalas de Likert, tal como se detalló o se ve reflejado en el apartado de los anexos.

## **Validez**

Es importante recalcar que para dar validez respectiva al instrumento elaborado y aplicado posteriormente en la investigación fue necesario y pertinente recurrir al juicio crítico y firma de especialistas en la materia, pues los mismos mediante el análisis, revisión y verificación de cada una de las interrogantes procedieron a confirmar mediante su respectiva firma la aceptación de aplicabilidad del respectivo instrumento.

## **Confiablez**

En concerniente a lo señalado por Hernández y Mendoza (2018) la confiabilidad del instrumento aplicado en una investigación implica la obtención de criterios o estándares mediables que confirman la viabilidad de cada una de las interrogantes del cuestionario elaborado previamente, siendo de este modo necesario utilizar instrumentos pertinentes y oportunos, por tal motivo se recalcó que este estudio fue de gran contribución para posteriores investigaciones, por cuanto la confiabilidad o fiabilidad del mismo fue llevado a cabo mediante la prueba estadística Alfa de Cronbach analizado en el programa o software SPSS 26.

## **2.5. Procedimientos de análisis de datos**

Tal como lo fundamentan Yuni y Urbano (2021), tener que analizar la información recabada tras la aplicabilidad de los instrumentos seleccionados conlleva no solo a otorgar fiabilidad a la información que posteriormente se represente en los resultados, sino también a consolidar la autenticidad o legitimidad de cada uno de los datos recabados, permitiendo a partir de ello dar a conocer o describir los hechos reales vinculantes a la problemática o vacíos legales evidenciados en la jurisdicción o enfoque donde se realizó la investigación.

A partir de dicha premisa, fue importante acotar que antes de llevar a cabo el proceso de recolección y análisis de datos, primero se analizaron los hechos o la problemática existente en base al tema o variables analizadas para consecuentemente definir según el propósito investigativo el instrumento más correcto para elaborarlo y someterlo a validez para confirmar su viabilidad para poder aplicable. Posterior a la validación de los instrumentos se procedió a la aplicabilidad de los instrumentos dirigido

a la muestra definida en el estudio para después una vez obtenida o recabada la información o datos necesarios estos fueron procesados y analizados estadísticamente con el apoyo del programa SPSS en su versión 26, culminando con el análisis e interpretación de los resultados mediante el apoyo de tablas o figuras por el hecho de que estos facilitaron su comprensibilidad y entendimiento.

## **2.6. Criterios éticos**

En este apartado se recalcó los criterios éticos aplicados en el estudio. Pues el estudiar los fenómenos de investigación implicó no solo usar la variedad de criterios para la mejor toma de decisiones respecto a la ética, referente al campo de estudio.

1. Principio de beneficencia: como señala Osorio (2020), este principio hizo mención de la omisión de daños de los que participaron en la muestra y a la abundancia de beneficios, toda vez que el indagador fue el responsable de los aspectos sociales y psicológicos que se suscitaron durante el proceso de la investigación. Así mismo este principio advirtió la obligación de ayudar a otros a lograr sus importantes y legítimos intereses.
2. Principio de respeto por las personas: nos precisa Martin (2013), en su artículo nos precisa que el respeto y la consideración hacia los demás fue otro de los principios básicos que se consideró en la investigación, ya que posee la razón y tuvo la facultad para ejecutar sus propias decisiones. Por tanto, la dignidad humana al ser clave en la vida del hombre, perderlo no garantizó los intereses a donde se pretendió a llegar en el estudio. Relacionado este principio con la investigación, los participantes en esta investigación fueron considerados como seres con autonomía propia y sin presión,

dado que actuaron de manera libre y consciente al otorgar su libre consentimiento en el proceso investigativo.

3. Principio de justicia: Arguedas (2010), este principio en el código de ética nos dice que aplicando este principio nos permitió prevalecer la seguridad exclusiva para los individuos indefensos. Además, no se consideraron a personas alejadas a la situación del estudio. También, con este principio se trató de proteger como debe de ser a los intervinientes de la investigación, dando a conocer de manera clara y oportuna los beneficios que se obtuvieron como efecto de su colaboración en el estudio. Por lo tanto, se advirtió que este estudio fue totalmente valioso para la sociedad local, nacional e internacional, ya que precisó la factible aplicación de la Ley del Desalojo Notarial en la Provincia de Mariscal Cáceres.

### **III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **3.1. Resultados**

Teniendo en cuenta la necesidad de recabar información suficiente y llevar a cabo consecuentemente su respectivo análisis para responder los objetivos planteados previamente se procedió a la aplicación del instrumento previamente elaborado y validado, ello con la única intención de otorgar coherencia y autenticidad a la

información que se exponga concerniente a los resultados obtenidos, tal y como se proceden a dar detalle de manera continua:

### 3.1.1. Resultados de la encuesta

#### Resultados descriptivos - LEY N° 30933

Tabla 2

*Considera que la intervención notarial de acuerdo con la Ley N° 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo*

	Frecuencia	Porcentaje
De acuerdo	4	40%
Totalmente de acuerdo	6	60%
Total	10	100%

**Interpretación:** La tabla 2, ponen en evidencia que en un 40% los encuestados ponen en manifiesto estar de acuerdo respecto a que la intervención notarial de acuerdo con la Ley N° 30933 logra contribuir en a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo, en tanto un 60% de los encuestados manifestaron de manera parcial sobre dicha interrogante como también manifestaron estar totalmente de acuerdo.

Tabla 3

*Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales*

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	2	20%
De acuerdo	5	50%
Totalmente de acuerdo	3	30%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

*Nota:* Encuesta aplicada a notarios, fiscales, jueces y abogados litigantes.

**Interpretación:** A partir de la descripción de los resultados tanto en la tabla 3, las evidencias demostraron que los participantes refirieron estar totalmente en desacuerdo en un 20%, sobre efectuarse cambios o modificaciones de la presente ley para mejorar los procesos de desalojo notarial, mientras que se notó la existencia de un 50% que sí estuvo de acuerdo, el 30% de los encuestados indicaron están totalmente de acuerdo con respecto a dicha interrogante.

Tabla 4

*Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según los tipificado por la Ley 30933*

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	6	60%
No opina	2	20%
Totalmente de acuerdo	2	20%
Total	10	100%

**Interpretación:** Con los resultados expuestos tanto en la tabla 4, se reveló que el 60% de los participantes en el estudio manifestaron estar en desacuerdo respecto a considerar que existiría menos carga procesal en los procedimientos que ejercen la exigibilidad de desalojo si existiera la intervención de un profesional en el ámbito notarial, en cambio el 20% de los encuestados indicaron estar de acuerdo con respecto a dicha interrogante.

Tabla 5

*Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 son efectivas.*



	Frecuencia	Porcentaje
No opina	3	30%
De acuerdo	4	40%
Totalmente desacuerdo	3	30%
Total	10	100%

*Nota:* Encuesta aplicada a notarios, fiscales, jueces y abogados litigantes.

### **Interpretación:**

A partir de la descripción de los resultados en la tabla como también figura 4, se pone en evidencia que el 30% de los participantes manifestaron estar en desacuerdo respecto a considerar que las condicionantes que ejercen admisibilidad y actos jurídicos de procedibilidad de la ley en estudio son efectivas para contribuir en los procesos de desalojo, en cambio un 40% está de acuerdo y 30% totalmente desacuerdo frente a dicha interrogante.

Tabla 6

*Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial.*

	Frecuencia	Porcentaje
No opina	1	10%
De acuerdo	4	40%
Totalmente de acuerdo	5	50%
Total	10	100%

**Interpretación:** Conforme a lo detallado en la tabla 6, se evidenció que el 10% de los encuestados manifestaron no opina respecto a considerar que los requisitos de procedibilidad para requerir desalojo a través de la intervención notarial reducen la complejidad de los procesos en comparación con el desalojo interpuesta por la sede judicial, en cambio un 40%

refirieron estar de acuerdo con el igual que otros 50% refirieron estar totalmente de acuerdo con respecto a dicha premisa.

Tabla 7

*Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas.*

	Frecuencia	Porcentaje
No opina	3	30%
De acuerdo	4	40%
Totalmente de acuerdo	3	30%
Total	10	100%

**Interpretación:** Con las respuestas obtenidas de los participantes se exhibieron en la tabla 7, que en un 30% los elementos de la muestra indicaron no opinar sobre considerar que los procedimientos de la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas, en tanto un 40% que refirieron estar de acuerdo y un 30% que manifestaron estar totalmente de acuerdo.

### **Resultados descriptivos – Procesos de desalojo**

Tabla 8

*En su calidad de notario, Considera usted que el desalojo por intervención del notario es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo.*

	Frecuencia	Porcentaje
De acuerdo	5	50%
Totalmente de acuerdo	5	50%
Total	10	100%

**Interpretación:** Conforme a las evidencias expuesta en la tabla 8, se dio a conocer que el 50% está de acuerdo si consideran que el desalojo por intervención del notario es la alternativa

más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo, en tanto un 50% refirieron estar totalmente de acuerdo respecto a dicha interrogante.

Tabla 9

*El desalojo por intervención notarial se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima.*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	30%
en desacuerdo	4	40%
No opina	3	30%
Total	10	100%

**Interpretación:** A partir de las evidencias demostradas en la tabla 9, los resultados se direccionan a que el 30% de los participantes manifestaron estar en totalmente en desacuerdo sobre considerar que el desahucio con mediación de un profesional notariado requiere el mismo tiempo que dicho efecto sea llevado a cabo por la vía sumarísima, asimismo un 40% refirieron estar en desacuerdo, en comparación con el 30% de los encuestados que decidieron no opinar sobre dicha interrogante.

Tabla 10

*La Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio.*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	60%
En desacuerdo	4	40%
Total	10	100%

**Interpretación:** Con la descripción de las evidencias en la tabla 10, se corroboró que el 60% de los encuestados refirieron estar totalmente en desacuerdo sobre considerar que la Ley N° 30933 acelera de manera efectiva la recuperación de los bienes inmuebles en litigio, en tanto un 40% indicaron estar en desacuerdo, sobre dicha interrogante.

Tabla 11

*Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución judicial en la que dispondrá el lanzamiento en contra del arrendatario o quien esté en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial.*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	60%
En desacuerdo	4	40%
Total	10	100%

**Interpretación:** De acuerdo con la información expuesta en la tabla 11, los resultados dieron a conocer que el 60% están totalmente en desacuerdo de los encuestados prefirieron no opinar respecto a considerar que el Juzgado de Paz Letrado cumpla con el tiempo de tres días para emitir la resolución judicial en contra del arrendatario que dispone el inmediato desalojo y entrega del inmueble en favor del arrendador, en tanto un 40% indicaron estar en desacuerdo a dicha interrogante.

Tabla 12

*La Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres.*

Frecuencia	Porcentaje
------------	------------

Totalmente en desacuerdo	6	60%
En desacuerdo	4	40%
Total	10	100%

**Interpretación:** En la tabla 12, se confirma a través de los resultados expuestos que el 60% de los encuestados refirieron estar totalmente en desacuerdo respecto a que la Ley N° 30933 es aplicada de manera efectiva en la Provincia de Mariscal Cáceres, en cambio a un 40% los encuestados prefirieron están en desacuerdo respecto a dicha interrogante.

Tabla 13

*La Ley N° 30933 contribuiría a descongestionar la carga procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo.*

	Frecuencia	Porcentaje
NO OPINA	2	20 %
DE ACUERDO	3	30 %
TOTALMENTE DE ACUERDO	5	50 %
Total	10	100%

**Interpretación:**

A partir de las evidencias expuestas en la tabla 13, se confirmó que el 20% de los elementos muestrales refirieron no opinar en que la que la Ley N° 30933 realmente contribuye a minimizar la carga de procesos a nivel judicial en las entidades competentes en la materia durante la ejecución de la exigibilidad de desahucio, no obstante, en un 30% los encuestados manifestaron estar de acuerdo y 50% de los encuestados están totalmente de acuerdo respecto a dicha interrogante.

**3.1.2 Resultados de la entrevista**

## Resultados según objetivos

A continuación, se presentarán los resultados de la investigación conforme los objetivos específicos y luego de haber aplicado las técnicas e instrumentos de recolección de datos.

### 3.1.2.1. Resultado del objetivo específico 1.- Fundamentar jurídicamente si los procesos de desalojos son eficaces y adecuados en la provincia de Mariscal Cáceres.

Para recoger la información correspondiente a este primer objetivo específico consideramos pertinente la aplicación de una guía de entrevista a los 10 participantes, cuyos resultados comparativos se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 1

*¿Cuáles son las principales dificultades que ha encontrado en la aplicación de los procesos de desalojo establecidos por la Ley N° 30933?*

E1	E2	E3	E4	E5
"Una de las principales dificultades que encontramos es la ambigüedad en los procedimientos de desalojo. La ley no siempre es clara en cuanto a los plazos y requisitos específicos, lo que genera confusión tanto para los propietarios como para los inquilinos."	"Los retrasos en el sistema judicial son un gran obstáculo. Muchas veces, los casos se prolongan durante meses, lo que causa frustración para los propietarios que solo desean"	"La resistencia de los inquilinos es un factor complicador. Algunos utilizan tácticas para alargar el proceso, lo que hace que el desalojo se convierta en un proceso tedioso y estresante."	"A menudo enfrentamos problemas al verificar la validez de los contratos de arriendo. Si no están registrados adecuadamente, surgen disputas sobre su legitimidad."	"La falta de información entre los propietarios sobre sus derechos y deberes es preocupante. Muchos llegan sin entender los procedimientos, lo que lleva a errores en la documentación."

---

recuperar su propiedad."

E6	E7	E8	E9	E10
"He visto que la tensión entre arrendadores y arrendatarios a menudo dificulta las negociaciones. Las emociones pueden entorpecer la resolución de conflictos."	"La falta de un protocolo claro para el desalojo a genera inseguridad en el proceso. Sin un proceso definido, todos los involucrados sienten perdidos."	"Las inconsistencias en la normativa crean un entorno confuso. Hay ocasiones en que diferentes interpretaciones de la ley llevan a resultados dispares en los tribunales."	"El sistema de registro de contratos no es eficiente. Sin un registro sólido, surgen disputas sobre la validez de los contratos de arriendo."	"Aunque se obtienen resoluciones favorables, a menudo la ejecución es un reto. La falta de recursos en el sistema judicial dificulta que estas resoluciones se lleven a cabo efectivamente."

---

*Interpretación:* Los entrevistados sostienen una serie de dificultades comunes en la aplicación de la Ley N° 30933 en relación con los procesos de desalojo. Las ambigüedades normativas, los retrasos judiciales y la falta de información y educación legal son algunos de los obstáculos que requieren atención para mejorar la eficacia y la justicia en estos procesos.

Tabla 2

***¿Considera que los tiempos de resolución de los procesos de desalojo son razonables?***

***¿Por qué?***

E1	E2	E3	E4	E5
----	----	----	----	----

"En general, los tiempos de resolución son excesivamente largos. En muchos casos, los procesos de desalojo se prolongan por meses o incluso años, lo que resulta inaceptable para los propietarios que buscan recuperar su inmueble."	"Los plazos establecidos por la ley no se cumplen en la práctica debido a la carga de trabajo en los tribunales. Esto genera un ambiente de incertidumbre tanto para propietarios como para inquilinos."	"Considero que los tiempos de resolución son irracionales. La falta de recursos en el sistema judicial y la complejidad de los casos contribuyen a que los procesos se estiren más de lo necesario."	"Los tiempos de resolución son, sin duda, desproporcionados. Esto causa frustración tanto en los propietarios, que quieren recuperar su propiedad, como en los inquilinos, que viven con la incertidumbre."	"En mi experiencia, los procesos de desalojo tardan mucho más de lo que deberían. La burocracia y los procedimientos engorrosos agravan esta situación."
E6	E7	E8	E9	E10

"Creo que los tiempos de resolución no son razonables. Las demoras afectan gravemente la confianza en el sistema judicial y en la capacidad de la ley para resolver disputas de manera efectiva."	"Los plazos son, en efecto, excesivos. Los propietarios se ven obligados a esperar mucho tiempo para que se resuelvan sus casos, lo que puede llevar a pérdidas financieras significativas."	"No considero que los tiempos de resolución sean razonables. La ineficiencia del sistema judicial afecta la efectividad de la ley en la protección de los derechos de propiedad."	"Los tiempos actuales son inaceptables. La ley debería permitir procesos más ágiles para que los desalojos se gestionen de manera oportuna y justa."	"Sin duda, los tiempos de resolución son un problema. La falta de recursos y la carga de trabajo en los tribunales generan un retraso que impacta negativamente en todas las partes involucradas."
---	--	---	--	--

*Interpretación:* Las opiniones de los entrevistados, son unánimes en cuanto a la insatisfacción con los tiempos de resolución de los procesos de desalojo establecidos por la Ley N° 30933. Todos coinciden en que los plazos son excesivos y que esto genera frustración y pérdida de confianza en el sistema judicial. Para mejorar la situación, es fundamental abordar la carga de trabajo en los tribunales, optimizar los procedimientos y proporcionar



más recursos al sistema judicial, garantizando así una resolución más eficiente y justa de los conflictos de arriendo.

Tabla 3

*¿Ha observado que los propietarios y arrendatarios tengan un conocimiento adecuado sobre sus derechos y obligaciones en el proceso de desalojo?*

E1	E2	E3	E4	E5
"En mi experiencia, la mayoría de los propietarios tiene cierta noción de sus derechos, pero los arrendatarios suelen estar mal informados. Esto puede resultar en situaciones de vulnerabilidad para ellos durante el proceso de desalojo."	"He notado que muchos inquilinos conocen derechos, como el derecho a ser notificados adecuadamente antes de un desalojo. Esta falta de información puede llevar a abusos y conflictos innecesarios."	que "Los propietarios tienden a no asumir que tienen más poder en el proceso y, por lo tanto, no se informan lo suficiente sobre sus obligaciones legales. Esto crea un desequilibrio en la relación entre ambas partes."	"La mayoría de los arrendatarios atendemos tienen conocimiento claro de derechos. Muchos llegan asustados y desinformados, lo que dificulta defenderse adecuadamente."	"Los propietarios a menudo no comprenden la importancia de cumplir con los requisitos legales en el proceso de desalojo. Esto puede llevar a que intenten actuar de manera apresurada y se enfrenten a complicaciones legales."
E6	E7	E8	E9	E10

Es común que tanto propietarios como inquilinos no valoren la necesidad de un contrato bien redactado y registrado. Esto los deja en una posición vulnerable si surge un conflicto."	"En general, hay una falta notable de conocimiento por parte de los inquilinos sobre sus derechos. Esto no solo es preocupante, sino que también puede facilitar abusos por parte de los propietarios."	"Los propietarios a menudo tienen una mejor comprensión de sus derechos, pero aún así carecen de conocimiento sobre el proceso legal adecuado para desalojar a un inquilino. Esto puede llevar a errores costosos."	"Hay una necesidad urgente de educación en este ámbito. Tanto arrendatarios como propietarios deben entender no solo sus derechos, sino también las implicaciones legales de sus acciones."	"La falta de información es un tema recurrente. Muchos propietarios creen que pueden desalojar a un inquilino sin seguir los procedimientos establecidos, lo que puede generar problemas legales."
--	---	---	---	--

*Interpretación:* Los entrevistados coinciden en que tanto propietarios como arrendatarios carecen de un conocimiento adecuado sobre sus derechos y obligaciones en el proceso de desalojo. Esta falta de información crea un terreno fértil para abusos y conflictos, lo que resalta la importancia de implementar iniciativas de educación y sensibilización que informen a ambas partes sobre sus derechos y deberes. Mejorar el conocimiento legal de los involucrados no solo protegerá sus derechos, sino que también contribuirá a una resolución más efectiva y justa de los conflictos de arriendo.

Tabla 4

*¿Qué medidas podrían implementarse para mejorar la eficacia de los procesos de desalojo en su localidad?*

E1	E2	E3	E4	E5
"Se podría establecer un protocolo estandarizado para el proceso de desalojo, que incluya plazos claros y procedimientos simplificados. Esto ayudaría a reducir la ambigüedad y facilitar a ambas partes entender sus derechos y obligaciones."	"Implementar un sistema de mediación obligatoria antes de iniciar un proceso de desalojo podría ser beneficioso. Esto permitiría a las partes resolver sus diferencias de manera más rápida y menos conflictiva."	"Es crucial fomentar la educación legal a través de campañas informativas sobre los derechos de los arrendatarios y propietarios. Talleres y seminarios pueden ayudar a las partes a entender mejor el proceso."	"La creación de una plataforma digital para el registro y seguimiento de contratos de arrendamiento facilitaría la transparencia y permitiría un acceso más fácil a la información sobre los contratos, ayudando a evitar disputas."	"Ofrecer consultas legales gratuitas o a bajo costo para arrendatarios y propietarios podría ayudar a esclarecer dudas y reducir malentendidos en el proceso de desalojo."
E6	E7	E8	E9	E10
"Incluir información sobre los procedimientos de desalojo en los contratos de arrendamiento podría ayudar a ambas partes a tener una visión clara de qué esperar en caso de conflictos."	"Se debería promover la digitalización de los procesos registrales. Un sistema más eficiente permitiría un acceso rápido a la información y una gestión más ágil de los casos de desalojo."	"La capacitación continua de los registradores sobre las leyes de arrendamiento y desalojo es fundamental. Esto aseguraría que estén bien informados y puedan asesorar adecuadamente a los ciudadanos."	"Crear un enlace entre las notarías y el registro público para facilitar la verificación de contratos de arrendamiento ayudaría a prevenir disputas sobre la validez de los mismos."	"Implementar campañas de sensibilización dirigidas a arrendatarios sobre sus derechos podría empoderarlos y hacerlos más conscientes de las acciones que pueden tomar en caso de conflictos."

*Interpretación:* Los entrevistados proporcionan Las medidas propuestas por los expertos apuntan a una mejora integral en la eficacia de los procesos de desalojo. Desde la estandarización de procedimientos hasta la educación y sensibilización de las partes involucradas, hay un consenso en la necesidad de crear un entorno más transparente y accesible. Implementar estas medidas no solo podría reducir la duración y la complejidad de los procesos de desalojo, sino que también podría promover relaciones más equitativas entre propietarios e inquilinos, fortaleciendo la confianza en el sistema legal en su conjunto.

**3.1.2.2. Resultado del objetivo específico 2.- Examinar el contenido y los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933, identificando sus principales características y requisitos.**

Para recoger la información correspondiente a este segundo objetivo específico consideramos pertinente la aplicación de una guía de entrevista a los 10 participantes, cuyos resultados comparativos se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 5

*¿Qué características de la Ley N° 30933 considera más relevantes para la regulación de desalojos en su provincia?*

E1	E2	E3	E4	E5
"La ley establece procedimientos claros para desalojo, lo cual es esencial	"La inclusión de mecanismos notificación crucial, ya garantiza que los inquilinos sean informados adecuadamente	"El hecho de que la ley reconozca la importancia de los contratos de arrendamiento sean formalizados es fundamental. Sin embargo, la falta	"La ley contempla un proceso judicial para desalojos que es esencial para asegurar justicia.	"La ley regula un aspecto positivo, ya que puede

proporcionar un marco legal a ambas partes. Sin embargo, la ambigüedad de ciertos artículos genera confusión sobre los plazos y requisitos." sobre cualquier acción legal en su contra. Esto contribuye a una mayor transparencia en el proceso." de un registro adecuado puede llevar a disputas sobre la validez de estos contratos." embargo, la sobrecarga del sistema judicial puede hacer que estos procesos sean muy largos." la ayudar a resolver conflictos de manera menos confrontacional y más rápida."

E6	E7	E8	E9	E10
"El establecimiento de requisitos específicos para la presentación de documentos es relevante, aunque a menudo los propietarios e inquilinos no conocen bien estas exigencias, lo que puede complicar el proceso."	"La ley facilita el acceso a la información sobre contratos de arrendamiento, lo que es fundamental para asegurar que las partes conozcan sus derechos y deberes. Sin embargo, el registro efectivo sigue siendo un reto."	"La posibilidad de impugnar contratos de arrendamiento es una característica clave, ya que protege a los inquilinos de contratos abusivos, pero debe implementarse de manera efectiva."	"La regulación del tiempo de respuesta para los desalojos es crucial para garantizar que las decisiones se tomen de manera oportuna. La lentitud actual del sistema judicial limita la efectividad de esta disposición."	"La ley promueve la formalización de contratos de arrendamiento, lo que es esencial para crear seguridad jurídica. Sin embargo, se necesita mayor educación sobre la importancia de este aspecto para evitar conflictos."

*Nota:* Los entrevistados sostienen opiniones, subrayan la importancia de ciertas características de la Ley N° 30933 en la regulación de desalojos, como los procedimientos claros, la mediación previa, y la formalización de contratos. Sin embargo, también se destacan los desafíos relacionados con la ambigüedad normativa, la sobrecarga del sistema judicial y la falta de conocimiento sobre los requisitos legales. Abordar estos aspectos es fundamental para mejorar la efectividad de los procesos de desalojo y proteger los derechos de todas las partes involucradas.

Tabla 6

*¿Cómo evalúa la claridad y accesibilidad de los procedimientos establecidos por la ley para los actores involucrados (propietarios y arrendatarios)?*

<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>
"La ley tiene ciertas disposiciones claras, pero en general, falta claridad en muchos procedimientos. Esto provoca confusión, especialmente en los plazos y requisitos que deben seguir tanto propietarios como arrendatarios."	"La accesibilidad a la información sobre los procedimientos es limitada. Muchos propietarios y arrendatarios no saben dónde buscar o a quién consultar, lo que dificulta su capacidad para actuar de manera informada."	"Aunque los procedimientos están escritos, su lenguaje técnico puede ser un obstáculo. Es crucial que la ley sea más comprensible y que se ofrezcan recursos que expliquen estos procesos de manera más sencilla."	"Los procedimientos son complicados y a menudo requieren interpretación legal, lo que no es accesible para la mayoría de los inquilinos y propietarios. Esto puede llevar a errores que complican aún más los desalojos."	"La falta de guías claras y accesibles para los actores involucrados es evidente. Muchos de ellos llegan a las notarías con dudas y sin el conocimiento adecuado sobre sus derechos y obligaciones."
<b>E6</b>	<b>E7</b>	<b>E8</b>	<b>E9</b>	<b>E10</b>
"La complejidad de los procedimientos puede ser desalentadora para las partes. Muchas veces, incluso con la ley en mano, los usuarios no saben cómo proceder adecuadamente."	"Los procesos son engorrosos y la información no está siempre disponible de forma centralizada. La creación de una plataforma informativa podría ser un"	"Hay una falta de claridad en la forma en que deben registrarse los contratos. Esto crea incertidumbre y puede dar lugar a conflictos innecesarios entre propietarios e inquilinos."	"La ley, aunque proporciona un marco, carece de mecanismos claros de comunicación y educación para los usuarios. Esto es fundamental para que"	"La accesibilidad podría mejorarse significativamente mediante campañas de sensibilización y educación legal, que ayuden a las partes a navegar el proceso de desalojo con mayor confianza."

gran avance para mejorar la accesibilidad.	"	tanto propietarios como arrendatarios entiendan cómo funciona el proceso."
--	---	--

*Interpretación:* Los entrevistados indican que, aunque la Ley N° 30933 establece procedimientos para los desalojos, su claridad y accesibilidad son insuficientes para los actores involucrados. La falta de un lenguaje comprensible, la ausencia de recursos informativos y la complejidad de los procedimientos contribuyen a la confusión y al incumplimiento de los derechos y obligaciones. Mejorar estos aspectos a través de una mayor educación legal y recursos accesibles podría facilitar una experiencia más justa y eficiente para todos los involucrados.

Tabla 7

*¿Ha encontrado diferencias en la aplicación de la ley según el tipo de propiedad (urbana/rural)? ¿Cuáles son?*

E1	E2	E3	E4	E5
En propiedades urbanas, los procedimientos tienden a ser más estandarizados y rápidos debido a la mayor	"Las disputas en zonas urbanas son más frecuentes debido a la alta demanda de alquileres, mientras que, en áreas rurales, los desalojos	"La normativa se aplica de manera más uniforme en entornos urbanos, pero en el contexto rural, hay una dependencia mayor de acuerdos verbales, lo que crea un ambiente de inseguridad	"Los arrendamientos urbanos suelen estar más regulados y documentados, lo que facilita los procesos de desalojo. En el entorno rural,	"Los tiempos de desalojo en áreas urbanas son más cortos debido a la mayor presión del mercado. En zonas

formalidad y documentación disponible. En contraste, en el ámbito rural, a menudo faltan registros formales, lo que complica la verificación de contratos."	y suelen ser menos comunes. Sin embargo, cuando ocurren, a menudo son más difíciles de gestionar por la falta de documentación adecuada."	jurídica."	muchos contratos son informales, lo que complica la resolución de conflictos."	rurales, aunque los casos son menos frecuentes, pueden extenderse debido a la falta de conocimiento sobre la ley."
---	---	------------	--	--

E6	E7	E8	E9	E10
"La formalización de contratos es más común en áreas urbanas. En el ámbito rural, muchos propietarios e inquilinos no ven la necesidad de registrar sus acuerdos, lo que genera confusiones y conflictos."	"En el entorno rural, la falta de infraestructura para el registro de propiedades dificulta la aplicación uniforme de la ley. Esto resulta en una mayor cantidad de disputas no resueltas y en la falta de un marco legal claro."	"La percepción de seguridad jurídica es más sólida en entornos urbanos. En áreas rurales, la incertidumbre sobre la validez de los contratos puede llevar a conflictos prolongados, ya que muchos casos no llegan a los registros."	"En las zonas rurales, el arraigo social y la familiaridad entre arrendatarios y propietarios pueden dificultar los desalojos, ya que a menudo se priorizan las relaciones personales sobre los aspectos legales."	"Las diferencias culturales y sociales en las comunidades rurales también afectan la aplicación de la ley, ya que muchas veces prevalecen las costumbres sobre las normativas legales."



*Interpretación:* Los entrevistados nos mencionan que las diferencias en la aplicación de la Ley N° 30933 según el tipo de propiedad son notables. En áreas urbanas, los procesos tienden a ser más formales y rápidos, mientras que en el contexto rural se observa una mayor informalidad y dependencia de acuerdos verbales. Esto crea un entorno en el que la inseguridad jurídica es más prevalente, y las disputas pueden prolongarse debido a la falta de documentación adecuada y a la familiaridad entre las partes. La necesidad de una mayor formalización y educación legal en áreas rurales es fundamental para mejorar la situación y garantizar que los derechos de todas las partes sean respetados.

Tabla 8

*¿Qué cambios ha notado en las prácticas de arrendamiento desde la implementación de la ley?*

E1	E2	E3	E4	E5
"Desde la implementación de la ley, hemos notado un aumento en la formalización de contratos de arrendamiento. Muchos propietarios ahora optan por registrar sus contratos, lo que proporciona mayor seguridad jurídica."	"La ley ha creado una mayor conciencia sobre los derechos y obligaciones de ambas partes. Sin embargo, aún hay resistencia en algunos sectores, especialmente en áreas rurales donde las prácticas informales son más"	"Se ha incrementado el uso de contratos escritos y formalizados. No obstante, algunos propietarios aún desconfían del proceso de desalojo, lo que puede"	"He observado que muchos arrendatarios están más dispuestos a exigir sus derechos, lo que ha cambiado la dinámica de poder en las relaciones de arrendamiento. Esto es positivo, pero también ha generado más"	"La ley ha incentivado a los propietarios a formalizar sus contratos, aunque todavía hay un número considerable de acuerdos informales, especialmente en zonas menos urbanizadas."

	comunes.".	llevar a conflictos en algunas prácticas más casos." cautelosas en la relación arrendaticia."		
E6	E7	E8	E9	E10
"Desde la ley, hay un mayor enfoque en la documentación. Los arrendatarios ahora piden más información sobre sus derechos y están más alerta a los procedimientos legales."	"He notado un aumento en la cantidad de contratos de arrendamiento que se registran formalmente. Esto es un cambio positivo que ayuda a legitimar las relaciones entre arrendatarios y propietarios."	"A pesar del aumento en la formalización, todavía existen desafíos. Muchos propietarios prefieren no registrar sus contratos por miedo a complicación es legales en el futuro."	"La implementación de la ley ha llevado a una mayor demanda de asesoramiento legal, lo que indica un cambio en la percepción sobre la importancia de conocer y formalizar los derechos en los arrendamientos."	"El número de disputas legales ha aumentado, lo que sugiere que, aunque hay una mayor formalización, también hay una mayor conciencia de los derechos y obligaciones, y una disposición a hacerlos valer."

*Interpretación:* Los entrevistados sostienen La implementación de la Ley N° 30933 ha generado cambios significativos en las prácticas de arrendamiento, destacándose: aumento en la formalización de contratos de arrendamiento, especialmente en áreas urbanas, lo que otorga mayor seguridad jurídica; crecimiento en la conciencia sobre los derechos y obligaciones de arrendatarios y propietarios, modificando las dinámicas en las relaciones arrendaticias, aún existen retos, sobre todo en zonas rurales donde predominan prácticas informales y hay resistencia a registrar contratos.

**3.1.2.3. Resultado del objetivo específico 3.- Proponer modificatoria del Artículo 5 de la Ley N° 30933, implementando el inciso 4, que permita agilizar el proceso de desalojo ante fedatario público.**

Para recoger la información correspondiente a este tercer objetivo específico consideramos pertinente la aplicación de una guía de entrevista a los 10 participantes, cuyos resultados comparativos se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 9

*¿Cuáles son los beneficios prácticos que observan en la implementación de la certificación registral de los contratos de arriendo en términos de seguridad jurídica para propietarios e inquilinos?*

E1	E2	E3	E4	E5
"La certificación registral proporciona una prueba formal del contrato, lo que minimiza disputas sobre la existencia y los términos del acuerdo. Esto da tranquilidad a ambas partes, ya que cuentan con un respaldo legal sólido."	"Al registrar el contrato, establece un marco claro de derechos y obligaciones, lo que reduce la incertidumbre y promueve relaciones más transparentes entre propietarios e inquilinos."	"La seguridad jurídica aumentada significa que los propietarios pueden actuar con confianza al buscar desalojos, sabiendo que su contrato está respaldado por un registro oficial."	"La certificación registral facilita la resolución de conflictos, ya que, en caso de desacuerdos, se puede acudir al registro como referencia. Esto ahorra tiempo y recursos en procesos judiciales."	"Los inquilinos se sienten más protegidos al saber que sus derechos están formalmente reconocidos. Esto puede disuadir a los propietarios de actuar de manera arbitraria."
E6	E7	E8	E9	E10

"La certificación también mejora la capacidad de los propietarios para demostrar la legitimidad de su propiedad en caso de disputas legales, lo que es fundamental para asegurar sus inversiones."	"El registro de contratos proporciona un acceso más fácil a la información sobre las relaciones de arrendamiento, lo que facilita la supervisión y el cumplimiento de las leyes de arrendamiento."	"La formalización de los contratos a través del registro fomenta una cultura de cumplimiento legal y reduce la cantidad de contratos informales que pueden generar problemas a largo plazo."	"Los contratos registrados permiten un seguimiento más eficaz de las propiedades arrendadas, lo que beneficia tanto a los propietarios como a los inquilinos al proporcionar un historial claro de las relaciones arrendaticias."	"La certificación registral ayuda a prevenir abusos por parte de cualquiera de las partes, ya que cada uno tiene un documento legal que respalda su posición y derechos en caso de conflictos."
--	--	--	---	---

*Interpretación:* Los entrevistados destacan la importancia de la certificación registral como una herramienta clave para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de arrendamiento, beneficiando a propietarios e inquilinos por igual.

Tabla 10

*¿Qué desafíos o limitaciones podrían surgir en la práctica al exigir el registro de contratos de arriendo ante un fedatario público, y cómo podrían superarse?*

<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>
Desafío: "La falta de conocimiento sobre la importancia del registro es un gran obstáculo. Muchos propietarios y arrendatarios	Desafío: "Algunos propietarios temen registrar contrato y implicar no complicaciones	Desafío: costos asociados al registro que ser una barrera, especialmente para arrendamientos de bajo valor."	"Los Desafío: burocracia y los largos tiempos de espera para el registro desmotivan a las partes	"La Desafío: "En áreas rurales, hay una falta de acceso a notarios, lo que complica a el registro." Solución: "Implementar

entienden cómo este proceso puede proteger derechos." Solución: crucial implementar programas educativos informen sobre los beneficios del registro. Talleres y campañas informativas en comunidades pueden hacer la diferencia."	legales responsabilidades adicionales." Solución: "Brindar asesoramiento claro y transparente sobre el proceso y los derechos que obtienen al registrar su contrato podría reducir esta resistencia.	o "Considerar tarifas escalonadas o exenciones para contratos menores podría facilitar el acceso al registro."	formalizar sus servicios de notariado itinerante o crear plataformas en línea que permitan registrar contratos a distancia ayudaría a resolver este problema."
---	--	--	--

E6	E7	E8	E9	E10
Desafío: "La variabilidad en la aplicación de la ley entre diferentes regiones confusión y desconfianza." Solución: "Establecer directrices uniformes y capacitaciones para todos los notarios y registradores puede ayudar a asegurar una aplicación consistente de la ley."	Desafío: "Los arrendatarios a menudo no son conscientes de sus derechos, lo que puede llevar a problemas en la formalización." Solución: "Crear materiales educativos y recursos accesibles que expliquen el proceso	Desafío: "Los arrendatarios a menudo no son conscientes de sus derechos, lo que puede llevar a problemas en la formalización." Solución: "Promover casos de éxito y testimonios de propietarios e inquilinos que se beneficiaron del registro puede ayudar a construir confianza en el proceso."	Desafío: "La resistencia cultural a la formalización de contratos, especialmente en comunidades más tradicionales, puede ser un reto." Solución: "Involucrar a líderes comunitarios en la promoción del registro y educar sobre sus	Desafío: "La falta de infraestructura adecuada para el registro puede limitar la eficacia del proceso." Solución: "Inversiones en tecnología y formación del personal son cruciales para asegurar que el sistema de registro funcione de manera

registro y los derechos de ambas partes podría ser muy beneficioso."	beneficios puede ser una estrategia efectiva."
--	--

*Interpretación:* Los entrevistados sostienen los desafíos y limitaciones en el registro de contratos de arriendo son variados, pero las soluciones propuestas por los expertos ofrecen un camino claro hacia la mejora. A través de la educación, la optimización de procesos, la eliminación de barreras económicas y la creación de un entorno de confianza, se puede facilitar la implementación efectiva del registro ante un fedatario público, beneficiando a todos los actores involucrados en el mercado de arrendamiento. Tabla 11

*En su experiencia, ¿cómo podría impactar la certificación registral en la resolución de conflictos relacionados con el arriendo y en la agilización de procesos de desalojo?*

E1	E2	E3	E4	E5
<p><b>Impacto:</b> "La certificación registral proporciona un marco claro de legalidad. Al contar con un contrato registrado, ambas partes tienen una evidencia tangible de sus derechos y obligaciones, lo</p>	<p><b>Impacto:</b> "La formalización del contrato genera mayor confianza entre las partes. Un arrendatario informado sobre derechos y menos propenso a</p>	<p><b>Impacto:</b> "La certificación ayuda a prevenir abusos, tanto por parte de propietarios como de inquilinos, al establecer condiciones desde el principio." <b>Agilización:</b> "Con un registro formal, se simplifica la tramitación de desalojo, ya que el fedatario tiene acceso a la</p>	<p><b>Impacto:</b> "La certificación también actúa como un registro disuasivo ante el incumplimiento de los arrendatarios, ya que los claros s, ya que los arrendatarios son conscientes de que están vinculados legalmente."</p>	<p><b>Impacto:</b> "La claridad en los términos del contrato registrado puede reducir la ambigüedad que a menudo lleva a conflictos, lo que beneficia a ambas partes." <b>Agilización:</b> "El acceso a</p>

que reduce la posibilidad de disputas."	la incumplir, sabiendo que hay consecuencias legales claramente establecidas."	información necesaria para actuar de manera expedita en caso de incumplimiento."	• <b>Agilización:</b> "Al tener un registro claro, los procesos de desalojo pueden llevarse a cabo de manera más rápida, ya que se evita la necesidad de disputas sobre la existencia del contrato."	contratos registrados facilita a los jueces y abogados entender rápidamente la situación legal, lo que acorta los tiempos de resolución."
□ <b>Agilización:</b> "Cuando se presenta un conflicto, un contrato debidamente registrado acelera el proceso judicial. Los jueces pueden basarse en documentación clara y verificable, lo que facilita la resolución más rápida de los casos."	□ <b>Agilización:</b> "En casos de desalojo, la existencia de un contrato registrado permite que el proceso se gestione con mayor rapidez y eficacia, ya que se evita la discusión sobre la validez del contrato."			

E6	E7	E8	E9	E10
□ <b>Impacto:</b> "Un contrato registrado se convierte en una prueba sólida en caso de litigios, lo que puede evitar que el conflicto escale a procesos judiciales prolongados."	□ <b>Impacto:</b> "La certificación registral proporciona seguridad jurídica, lo que es fundamental para la estabilidad en las relaciones de arrendamiento."	□ <b>Impacto:</b> "El hecho de que un contrato registrado reduce disputas sobre su validez, lo que es crucial para la resolución efectiva de conflictos."	□ <b>Impacto:</b> "La certificación a los arrendatarios trae mejor entendimiento de sus derechos, lo que disminuye las tensiones en las relaciones de arrendamiento."	□ <b>Impacto:</b> "La claridad y formalización que trae la certificación ayuda a establecer un entorno más profesional en el sector."
<b>Agilización:</b> "Los plazos para"	<b>Agilización:</b> "Con un"	<b>Agilización:</b> "Un sistema eficiente de registro permite una <u>rápida recuperación</u> "	<b>Agilización:</b> "La"	<b>Agilización:</b> "Los registros claros y"

desalojo se pueden reducir significativamente, ya que el marco legal está claro desde el inicio del arrendamiento."	registro formal, se pueden establecer procedimientos más claros para el desalojo, lo que facilita la respuesta judicial ante incumplimientos."	de información, lo que es esencial en situaciones de desalojo, acortando los tiempos de espera para los propietarios."	capacidad de presentar pruebas documentales claras en juicios de desalojo puede acelerar el proceso, permitiendo que los conflictos se resuelvan de manera más eficiente."	accesibles facilitan el trabajo de los profesionales del derecho, permitiendo un manejo más ágil de los casos de desalojo."
---	--	--	--	---

*Interpretación:* Los entrevistados coinciden en que la certificación registral tiene un impacto positivo significativo en la resolución de conflictos relacionados con el arriendo y en la agilización de procesos de desalojo. Al proporcionar un marco claro de legalidad y formalidad, se reducen las disputas, se mejora la confianza entre las partes y se acelera la respuesta judicial ante incumplimientos. La implementación efectiva de la certificación registral podría transformar la dinámica del arrendamiento, promoviendo un entorno más seguro y eficiente para propietarios e inquilinos.

Tabla 12

*¿Qué modelo de registro y certificación de contratos de arriendo han observado en otros países que podrían servir como referencia para nuestra legislación, y cuáles son sus lecciones clave?*

E1	E2	E3	E4	E5
----	----	----	----	----



Modelo	Modelo	Modelo	Modelo	Modelo
<p><b>observado:</b> "En países como Alemania, el registro de contratos de arrendamiento obligatorio y centralizado. Cada contrato registra en base de datos accesible para propietarios como inquilinos."</p> <p><b>Lecciones clave:</b> "La transparencia y la accesibilidad de la información reducen las disputas y mejoran la confianza en el sistema. Un registro centralizado facilita el acceso a la información y permite un seguimiento efectivo de los contratos."</p>	<p><b>observado:</b> "En el sistema de Nueva Zelanda, se Ley de Arrendamientos obliga a los propietarios a registrar todos los contratos, lo que reduce costos y proporciona un marco legal claro."</p> <p><b>Lecciones clave:</b> "El establecimiento de mediadores en el proceso puede ayudar a resolver disputas antes de que escalen a juicios. Esto disminuye la carga en el sistema judicial y acelera la resolución de conflictos."</p>	<p><b>observado:</b> "En Suecia, el registro de contratos de arrendamiento digital, lo que facilita el acceso a los registros y reduce los costos administrativos."</p> <p><b>Lecciones clave:</b> "La digitalización del registro simplifica los procesos y los hace más accesibles, especialmente para los inquilinos. Esto podría ser un gran paso hacia la modernización en nuestra legislación."</p>	<p><b>observado:</b> "En Francia, los contratos de arrendamiento deben ser formalizados ante un notario, lo que otorga una validez y seguridad jurídica adicional."</p> <p><b>Lecciones clave:</b> "Este enfoque resalta la importancia de la intervención profesional en la formalización de contratos, asegurando que ambas partes comprendan sus derechos y obligaciones."</p>	<p><b>observado:</b> "En los países de contratos de arrendamiento digital, lo que facilita el acceso a los registros y reduce los costos administrativos."</p> <p><b>Lecciones clave:</b> "Este enfoque resalta la importancia de la intervención profesional en la formalización de contratos, asegurando que ambas partes comprendan sus derechos y obligaciones."</p>
E6	E7	E8	E9	E10
Modelo	Modelo	Modelo	Modelo	Modelo
<p><b>observado:</b> "En Japón, los contratos de arrendamiento digital, lo que facilita el acceso a los registros y reduce los costos administrativos."</p>	<p><b>observado:</b> "En los Estados Unidos, el registro de contratos de arrendamiento digital, lo que facilita el acceso a los registros y reduce los costos administrativos."</p>	<p><b>observado:</b> "En Brasil, la ley el Reino Unido, Australia, el"</p>	<p><b>observado:</b> "En el Reino Unido, Australia, el"</p>	<p><b>observado:</b> "En Australia, el"</p>

contratos de arrendamiento deben registrarse, y procedimientos claros para renovación y terminación de los mismos."	de Unidos, existen sistemas de registro de contratos de arrendamientos a nivel estatal, el registro de arrendamientos con requisitos y claros de documentos, certificación que varían según la jurisdicción."	permite el existe un registro de enfoque claro en la regulación de arrendamiento en de parte de un sistema más amplio de derechos de Arrendamiento propiedad, lo que facilita la comprensión de las implicancias y legales."	que establece requisitos de registro y procedimientos de desalojo."
<p>□ <b>Lecciones clave:</b> "La claridad en los procedimientos de renovación y finalización reduce las ambigüedades y conflictos, facilitando un proceso más fluido para ambas partes."</p>	<p>□ <b>Lecciones clave:</b> "La flexibilidad en la legislación permite adaptarse a las necesidades locales, lo que puede ser beneficioso en nuestro contexto. Sin embargo, debe haber estándares mínimos para asegurar la protección de derechos."</p>	<p>□ <b>Lecciones clave:</b> "Este sistema combina la formalidad del registro con la facilidad de acceso público, lo que protege a ambas partes y mejora la transparencia en el mercado de arrendamiento."</p>	<p>□ <b>Lecciones clave:</b> "Incorporar un enfoque holístico que integre el registro de arrendamientos dentro de un marco de derechos de propiedad puede fortalecer la seguridad jurídica y la confianza en el sistema."</p>

**Interpretación:** Los entrevistados destacan los modelos de registro y certificación de contratos de arrendamiento observados en otros países ofrecen valiosas lecciones que podrían enriquecer la legislación nacional. La centralización del registro, la digitalización de procesos, la intervención profesional y la claridad normativa son aspectos clave que contribuyen a un sistema más eficiente y seguro. Implementar algunas de estas prácticas podría no solo facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, sino también mejorar la confianza entre propietarios e inquilinos, reduciendo así los conflictos y

agilizando los procesos de desalojo. La consideración de estos modelos y lecciones clave puede resultar fundamental para fortalecer el marco legal de arrendamiento en el país.

**3.1.2.4. Resultado del objetivo general. - Determinar propuesta es mejorar la seguridad jurídica y la eficacia del procedimiento testamentario mediante la implementación de medidas específicas relacionadas con la digitalización y otras tecnologías emergentes.**

Para recoger la información correspondiente al objetivo general consideramos pertinente la aplicación de una guía de entrevista a los 10 participantes, cuyos resultados comparativos se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 13

*¿Cómo ha afectado la Ley N° 30933 la frecuencia y naturaleza de los conflictos de tenencia en Mariscal Cáceres desde su implementación? ¿Puede proporcionar ejemplos concretos?*

<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<p><b>Observación:</b> "Desde la implementación de la ley, hemos visto una disminución en los conflictos relacionados con arrendamientos no registrados. La necesidad de registrar contratos promovido formalización de acuerdos."</p>	<p><b>Observación:</b> "Los inquilinos ahora son más conscientes de sus derechos gracias a la certificación registral."</p>	<p><b>Observación:</b> "La naturaleza de los conflictos ha cambiado; antes eran mayormente por falta de pago. Ahora hay disputas la interpretación de cláusulas específicas en los contratos."</p>	<p><b>Observación:</b> "También lo hemos visto un aumento en los conflictos sobre propietarios sobre la duración de sus derechos y los contratos. La ley ha permitido a los inquilinos exigir más condiciones claras, lo que a veces lleva a tensiones."</p>	<p><b>Observación:</b> "La educación de los arrendatarios y sobre sus derechos antes de firmar contratos, lo que ha llevado a una disminución de conflictos por desconocimiento."</p>
<p><b>Ejemplo:</b> "Antes, los arrendamientos informales generaban mucha incertidumbre. Ahora, los contratos registrados han permitido que las partes tengan claridad sobre sus derechos, lo que ha reducido las disputas."</p>	<p><b>Ejemplo:</b> "Recientemente, un inquilino que se encontraba en una situación de desalojo pudo presentar su contrato registrado, lo que la llevó a la suspensión del proceso judicial hasta que se resolviera el fondo del asunto."</p>	<p><b>Ejemplo:</b> "He atendido casos donde los propietarios y arrendatarios discuten sobre cláusulas de renovación que no estaban claras en contratos previamente firmados."</p>	<p><b>Ejemplo:</b> "Un caso notable involucró a un propietario que intentó desalojar a un inquilino antes del final del contrato, pero el inquilino pudo demostrar que tenía derecho a permanecer, según lo acordado en el contrato registrado."</p>	<p><b>Ejemplo:</b> "Hemos notado que más inquilinos están solicitando información sobre sus derechos antes de firmar contratos, lo que ha llevado a una disminución de conflictos por desconocimiento."</p>
<b>E6</b>	<b>E7</b>	<b>E8</b>	<b>E9</b>	<b>E10</b>

Observación:	Observación:	Observación:	Observación:	Observación:
"Sin embargo," hay casos donde la falta de asesoría legal sigue generando malentendidos."	"Aunque ha habido una reducción en algunos tipos de conflictos, ahora hay más disputas sobre la interpretación de los contratos."	"Sin embargo," aún existen casos donde la falta de asesoramiento de cláusulas específicas genera confusiones."	"Los conflictos por implementación de la ley, hemos notado una disminución en los conflictos relacionados con un arrendamiento claro e informales. La obligación de registrar los contratos ha fomentado la formalización de estos acuerdos."	"Desde la implementación de la ley, hemos notado una disminución en los conflictos relacionados con un arrendamiento claro e informales. La obligación de registrar los contratos ha fomentado la formalización de estos acuerdos."
<b>Ejemplo:</b> "Recientemente, un inquilino firmó un contrato sin entender bien las condiciones, lo que llevó a un conflicto sobre el depósito de seguridad. La falta de claridad en la redacción del contrato fue el principal problema."	<b>Ejemplo:</b> "Un caso reciente mostró cómo dos partes interpretaban de manera diferente las condiciones de mantenimiento de la propiedad, lo que llevó a un desacuerdo sobre responsabilidades."	<b>Ejemplo:</b> "Un caso involucró a un inquilino que, al no entender bien una cláusula sobre la renovación del contrato, se encontró en una situación de conflicto cuando el propietario intentó desalojarlo antes de lo acordado."	<b>Ejemplo:</b> "Una situación notable fue la de un propietario que no quería devolver el depósito de seguridad. El inquilino presentó el contrato registrado, que especificaba la devolución al final del arrendamiento, lo que obligó al propietario a cumplir."	<b>Ejemplo:</b> "Recientemente, un caso de desalojo fue resuelto rápidamente porque el contrato estaba registrado. El inquilino pudo demostrar su derecho a permanecer en la propiedad, lo que evitó un litigio prolongado."

*Interpretación:* Los entrevistados indican que la Ley N° 30933 ha tenido un impacto positivo al reducir conflictos derivados de arrendamientos informales y mejorar la claridad en las relaciones entre propietarios e inquilinos. Sin embargo, también ha dado lugar a nuevos tipos de disputas, principalmente relacionadas con la interpretación de contratos. La necesidad de

educación legal y claridad en la redacción de contratos sigue siendo fundamental para minimizar futuros conflictos y mejorar la efectividad del sistema de arrendamiento en Mariscal Cáceres.

Tabla 14

*¿En qué medida considera que los procedimientos de desalojo establecidos por la ley son accesibles y comprensibles para los propietarios y arrendatarios?*

E1	E2	E3	E4	E5
"Considera que los procedimientos son accesibles, pero a menudo la terminología legal puede resultar confusa para los propietarios y arrendatarios"	"Señala que, aunque la ley está escrita de manera formal, la falta de orientación y asesoramiento práctico dificulta su comprensión. Sugiere la necesidad de capacitación para ambas partes."	"Cree que, aunque la ley establece procedimientos claros, la burocracia y los tiempos de espera pueden hacer que el proceso sea frustrante y poco accesible."	"Opina que los procedimientos son comprensibles, pero los arrendatarios a menudo no están informados sobre sus derechos, lo que puede llevar a abusos."	"Menciona que, si bien la información está disponible, no siempre es fácil de encontrar, lo que afecta la accesibilidad para los inquilinos."
formación legal. Recomienda ofrecer material explicativo sencillo."				
E6	E7	E8	E9	E10

Considera que la simplificación de los formularios y procesos podría mejorar la experiencia de todos los involucrados.	Afirma que el acceso a la información es clave. La digitalización de documentos ha mejorado la accesibilidad, pero aún queda trabajo por hacer en la divulgación de derechos.	Sostiene que, aunque la ley es clara, la falta de apoyo legal para los arrendatarios puede llevar a malentendidos y conflictos.	Cree que la complejidad de algunos casos hace que el proceso sea menos accesible, sugiriendo la necesidad de servicios de mediación.	Considera que es esencial brindar recursos educativos sobre los procedimientos de desalojo, ya que muchos propietarios y arrendatarios no conocen bien sus derechos y obligaciones.
--	---	---	--	---

*Interpretación:* Los encuestados precisan que, si bien los procedimientos de desalojo son estructurados, su accesibilidad y comprensión pueden ser mejoradas a través de mayor educación, simplificación de procesos y recursos informativos, La accesibilidad y comprensibilidad de los procedimientos de desalojo varía según la perspectiva de los diferentes actores involucrados.

Tabla 15

*¿Qué mejoras ha observado en la protección de los derechos de propiedad para ambas partes (propietarios y arrendatarios) a raíz de la Ley N° 30933?*

<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<p>Observa que la ley ha establecido un marco más claro para los derechos y obligaciones de propietarios y arrendatarios, lo que ha reducido la ambigüedad en casos de desalojo. Esto permite a ambas partes conocer mejor sus derechos.</p>	<p>Destaca que la Ley N° 30933 ha mejorado la protección de los derechos de los arrendatarios al proporcionar mecanismos más claros para contestar desalojos injustificados. Esto ayuda a prevenir abusos por parte de los propietarios.</p>	<p>Señala que la ley ha facilitado la formalización de contratos de arrendamiento, lo que beneficia a ambas partes. La claridad en los contratos permite una mejor resolución de conflictos y promueve la confianza entre propietarios y arrendatarios.</p>	<p>Indica que ha habido una mayor concienciación sobre los derechos de los arrendatarios, lo que ha llevado a una reducción de conflictos. La ley ha empoderado a los inquilinos para defender sus derechos de manera más efectiva.</p>	<p>Comenta que la ley ha permitido una mejor regulación de las condiciones del arrendamiento, lo que protege a los propietarios de arrendatarios incumplidores y a los inquilinos de propietarios abusivos.</p>
--	--	---	---	---

<b>E6</b>	<b>E7</b>	<b>E8</b>	<b>E9</b>	<b>E10</b>
<p>“la ley ha permitido una mejor regulación de las condiciones del arrendamiento, lo que protege a los propietarios de arrendatarios incumplidores y a los inquilinos de propietarios abusivos.”</p>	<p>“Considera que, aunque hay mejoras, aún existen desafíos en la implementación efectiva de la ley. Sin embargo, reconoce que ha habido avances significativos en la protección de los derechos de ambas partes.”</p>	<p>“Señala que la ley ha mejorado la transparencia en las transacciones de arrendamiento y propiedad. Esto reduce el riesgo de fraudes y protege mejor los derechos de ambas partes.”</p>	<p>“Menciona que la implementación de procedimientos más claros ha facilitado la resolución de disputas, proporcionando un mecanismo más efectivo para hacer valer los derechos de propiedad.”</p>	<p>“Cree que la ley ha promovido una mayor formalización de contratos, lo que ha llevado a una relación más equilibrada entre propietarios y arrendatarios, minimizando los abusos.”</p>

*Interpretación:* Los entrevistados sostienen en general, la Ley N° 30933 ha sido vista como un avance en la protección de los derechos de propiedad tanto para propietarios como para



arrendatarios. Las mejoras incluyen una mayor claridad en los derechos y obligaciones, mejor acceso a información, y la formalización de contratos, lo que ha contribuido a relaciones más equilibradas y justas. Sin embargo, algunos profesionales también resaltan la necesidad de seguir trabajando en la implementación efectiva de estas disposiciones.

Tabla 16

*¿Cuáles son los principales desafíos o limitaciones que enfrenta la aplicación de la ley en la provincia, y qué cambios propondría para abordarlos?*

<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>
"Señala que uno de los principales desafíos es la falta de información adecuada para propietarios y arrendatarios. Propone la creación de campañas de concienciación y recursos informativos accesibles que expliquen claramente los derechos y procedimientos."	"Menciona que la burocracia en los procesos legales es un obstáculo significativo. Sugiere la simplificación de los procedimientos y la implementación de procesos digitales que agilicen las gestiones."	"Destaca que la capacitación de los actores involucrados, especialmente en las comunidades rurales, limita la comprensión de la ley. Propone la realización de talleres y capacitaciones dirigidas a ambas partes para promover un mejor entendimiento de sus derechos."	"Indica que la resistencia al cambio por parte de algunos propietarios puede ser un obstáculo. Sugiere la promoción de la formalización de contratos y mediante incentivos fiscales beneficios que motiven a los propietarios a cumplir con la ley."	"Observa que la ineficiencia en la atención de los casos de desalojo puede llevar a retrasos innecesarios. Propone la creación de un sistema de mediación que resuelva los conflictos de manera más ágil y eficiente antes de llegar a instancias legales."
<b>E6</b>	<b>E7</b>	<b>E8</b>	<b>E9</b>	<b>E10</b>
"Señala que la falta de recursos económicos de algunos arrendatarios puede dificultar su acceso a asesoría legal. Sugiere el	"Resalta que la falta de digitalización de documentos y procesos en algunas provincias crea dificultades en el acceso a la	"Menciona que la falta de coordinación entre diferentes instituciones que manejan temas de propiedad y arrendamiento puede generar	"Indica que la falta de seguimiento a las resoluciones judiciales puede llevar a que las decisiones no se implementen efectivamente."	"Sostiene que la falta de capacitación continua para los funcionarios encargados de aplicar la ley es un desafío. Propone la

---

establecimiento de servicios de asistencia legal gratuita o de bajo costo para ayudar a quienes no pueden costear estos servicios."	información. Propone invertir en tecnología para digitalizar registros y facilitar su acceso a todos los usuarios."	confusión. Sugiere creación de un organismo interinstitucional que centralice la información y facilite la comunicación entre las partes involucradas."	Propone la establecer un mecanismo de seguimiento que asegure que las resoluciones y cumplan en un tiempo razonable."	implementación de programas de formación que continúen que mantengan se actualizados a los profesionales sobre cambios y mejores prácticas en la aplicación de la ley."
---	---	---	---	---

---

*Interpretación:* Los entrevistados sostienen que nos encontramos con desafíos en la aplicación de la Ley N° 30933 son variados e incluyen la falta de información, burocracia, resistencia al cambio, y escasez de recursos. Las propuestas de mejora apuntan a la educación, simplificación de procesos, digitalización, y mejor coordinación entre instituciones. Implementar estos cambios podría facilitar una aplicación más efectiva de la ley, beneficiando tanto a propietarios como a arrendatarios.

### **3.2. Aporte práctico**

#### **Fundamentación**

Mediante la modificación textual correspondiente, la Ley N° 30933 prevé la Certificación Registral del contrato de arriendo, la que conste que la propiedad es dada en arriendo, que agilicen el proceso de desalojo ante fedatario público, permitiendo a los propietarios garantizar una adecuada seguridad jurídica a su inmueble.

**Proyecto de Ley N** ° .....

#### **PROPUESTA LEGISLATIVA QUE MODIFICA AL ARTÍCULO 5 DE LA LEY 30933 AL PROPONER LA IMPLEMENTACIÓN DEL INCISO 4**

El bachiller **Peña Torres, Rocío Del Pilar**, de la escuela de postgrado Derecho de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el derecho de iniciativa Legislativa que confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa.

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La gestión de procesos de desalojo en Perú ha enfrentado diversos desafíos que afectan la eficacia y la rapidez con la que se resuelven los conflictos de tenencia. La Ley N° 30933 ha permitido un avance significativo en este ámbito, pero la necesidad de modernizar y agilizar los trámites se vuelve imperativa para garantizar un acceso efectivo a la justicia. En este contexto, proponemos la creación de un sistema administrativo digital que permita la presentación y gestión de documentos relacionados con el desalojo.

## **FÓRMULA LEGAL**

### **LEY QUE PROPONE LA MODIFICA AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 30933 AL PROPONER LA INCORPORACION DEL INCISO 4**

#### **Artículo 4. Requisitos de procedibilidad**

Para proceder con la exigibilidad del desahucio de un bien inmueble en litigio vía legal, es imprescindible cumplir con los requerimientos siguientes:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del

Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.
4. Creación de un sistema administrativo de registro y certificación de contratos de arriendo que permita la presentación digital de documentos relacionados con el desalojo, facilitando así el proceso para los propietarios y reduciendo la carga de trabajo de los fedatarios.

## **Incorporación**

La implementación de un sistema administrativo digital para la gestión de documentos relacionados con procesos de desalojo se presenta como una solución innovadora y necesaria ante los desafíos que enfrenta la legislación actual. La Ley N° 30933 ha establecido un marco normativo fundamental, pero su efectividad se ve limitada por la burocracia y la falta de accesibilidad en los procedimientos. Por ello, la incorporación de un sistema digital se vuelve esencial para garantizar la eficiencia, transparencia y equidad en la resolución de conflictos de tenencia.

### *Estrategias para la Incorporación*

1. **Desarrollo de la Plataforma Digital:** Crear una interfaz amigable y segura que permita a los usuarios registrar sus solicitudes y presentar documentos pertinentes.

2. **Capacitación de Usuarios:** Implementar programas de formación para propietarios, inquilinos y fedatarios sobre el uso del sistema, asegurando que todos los actores comprendan su funcionamiento y beneficios.
3. **Establecimiento de Protocolos de Seguridad:** Asegurar que la plataforma cuente con medidas de protección de datos y privacidad, garantizando la confidencialidad de la información presentada.
4. **Evaluación y Mejora Continua:** Establecer mecanismos para recoger retroalimentación de los usuarios y realizar ajustes constantes al sistema, garantizando que se adapte a las necesidades cambiantes de la población.

La incorporación de un sistema administrativo digital para la gestión de documentos de desalojo es un paso crucial hacia la modernización del marco legal en Perú. Esta propuesta no solo busca optimizar procesos y ampliar el acceso a la justicia, sino que también refleja un compromiso con la innovación y la eficiencia en la administración pública. Al facilitar el manejo de trámites, se garantiza que tanto propietarios como inquilinos puedan ejercer sus derechos de manera justa y equitativa, contribuyendo así a un entorno más armonioso y respetuoso de las normativas vigentes.

## **ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO**

De aprobarse esta iniciativa legislativa, se requerirán ingentes recursos económicos, la mayoría de los cuales son costos de oportunidad, pero los beneficios serán aún mayores, pues cada cambio tiene un costo, tal como lo define el Art Cinco de la ley N° 30933. La propuesta introduce nuevos requisitos para garantizar la seguridad jurídica de los arrendamientos, ya que el certificado de registro garantiza que la

propiedad está arrendada y evita que los inquilinos intenten apoderarse de la propiedad de otra persona en el futuro.

El análisis costo-beneficio demuestra que la creación de un sistema administrativo digital para la presentación de documentos de desalojo es una inversión valiosa y necesaria. A pesar de los costos iniciales, los beneficios en términos de eficiencia, inclusión, transparencia y sostenibilidad justifican plenamente esta iniciativa. Implementar este sistema no solo modernizará el proceso de desalojo, sino que también mejorará la experiencia de los usuarios y fortalecerá la confianza en el sistema legal.

## **EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La propuesta Ley 30933 del art. 5., la introducción del párrafo 4 tiene por objeto atender uno de los temas principales y por lo tanto no modifica ni contradice la Constitución Política del Perú ni ninguna otra disposición vigente. Pregunta relacionada la eficacia de los notarios en el proceso de desahucio. Esto otorga a las partes una mayor seguridad jurídica sobre su propiedad como derecho constitucional.

La vigencia de normas como la Ley N° 30933 tiene un efecto profundo en la legislación nacional, aportando beneficios significativos en términos de claridad y eficacia en los procesos legales. Sin embargo, también plantea desafíos que deben ser abordados para evitar abusos y garantizar la equidad en el acceso a la justicia. Es fundamental que se implementen mecanismos de supervisión y protección para asegurar que la norma cumpla con su propósito de manera justa y equitativa.

## **CONCLUSIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA**

La creación de un sistema administrativo digital para la presentación de documentos de desalojo representa un avance significativo en la modernización y eficiencia del marco legal en Perú. Esta propuesta no solo busca optimizar los procesos notariales y judiciales, sino también garantizar un acceso más equitativo a la justicia para propietarios e inquilinos.

A través de la digitalización, se anticipan múltiples beneficios, incluyendo la reducción de tiempos de trámite, la disminución de costos operativos y el fortalecimiento de la transparencia en la gestión de documentos. Además, el sistema facilitará la inclusión de personas que, por diversas razones, no pueden acceder fácilmente a los procesos tradicionales.

Sin embargo, es crucial que la implementación de esta propuesta se realice con un enfoque en la protección de los derechos de todas las partes involucradas. Se deben establecer mecanismos de supervisión que prevengan abusos y aseguren que la norma funcione en beneficio de la justicia y la equidad.

En definitiva, esta propuesta no solo es viable desde un punto de vista técnico y económico, sino que también es necesaria para fomentar un sistema legal más ágil, accesible y justo. La creación de este sistema digital promete transformar la gestión de desalojos en Perú, contribuyendo a un entorno más armonioso y respetuoso de los derechos de todos los ciudadanos.



### **3.3. Discusión de resultados**

#### **3.2.1. Discusión de resultados de cuestionario**

En pro de dar a conocer la problemática del estudio se tuvo que recurrir a la elaboración de un cuestionario integrado por 12 interrogantes realizadas en consideración a las variables (Ley N° 30933 y procesos de desalojo), el cual de manera consecuente fue aplicable a los notarios, fiscales, abogados y jueces vinculados en las litigaciones de dichos en la jurisdicción de la Provincia de Mariscal Cáceres.

Consecuentemente y con la obtención de la información necesaria provenientes de las respuesta obtenidas tras la aplicabilidad de los cuestionario, posteriormente se realizó la analítica descriptiva en el programa estadístico SPSS 26, cuyos resultados dieron a conocer que en la Provincia de Mariscal Cáceres la Ley N° 30933 no es aplicada de manera efectiva en los proceso judiciales de desalojo, todo lo contrario, se viene denotando la falta de celeridad y eficiencia por parte instancias judiciales hasta el punto de acrecentar la carga procesal, pues lo más relevante como resolución decisoria frente a dichos casos suele ser el orden de archivamiento, vulnerando de este modo los derechos que como normativa legal corresponden propiamente a los dueños de los bienes en litigio.

Ante esta pavorosa problemática la autora resalta la importancia de proponer facilidades económicas mediante normativas facultativas que agilicen los procesos de desalojo a través de la vía notarial, garantizando de este modo mayor celeridad y efectividad frente a la aplicabilidad de la Ley N° 30933 por parte de los jueces, fiscales y abogados.

Frente a esta realidad el estudio realizado por Lima y Lauar (2022) representa gran contribución al estudio por cuanto pone en evidencia que en los procesos de desalojo interpuesta como causal la falta de pago de un arrendatario, además del incumplimiento de las políticas del contrato de arrendamiento del mismo resulta de gran importancia la intervención de un funcionario público con cargo notarial el cual agilice los procedimientos del caso litigado en las instancias judiciales, garantizando de este modo salvaguardar los intereses económicos que solicita el propietario del bien en disputa como parte de sus derechos que por ley le pertenecen.

Es así como el aporte o fundamento teórico de González (2018) toma gran relevancia al destacar que la persona o especialista en materia jurídica más idónea para brindar mayor celeridad a los procedimientos de desalojo de inmuebles por el incumplimiento contractual o impago del arriendo es el notario o representante de índole jurídico que ejerza cargo notarial, pues los mismos tienen como responsabilidad verificar las causales de la solicitud de desalojo para determinar el grado de urgencia que requiere para determinar los plazos de tiempo que tendrán los arrendatarios para desocupar el bien inmueble en litigio.

Del mismo modo, el análisis investigativo de Algaba (2021) es de gran contribución para el estudio dado que demuestra la importancia que tiene los requerimientos, requisitos o políticas legislativas en los procesos de desahucio o desalojo, pues estos garantizan el control de las rentas arrendatarias y la preservación de los derechos del propietario del bien en litigio, es así que ante estos casos la autora destacó de manera relevante el apoyo de los poderes públicos o jurídicos como es el caso de un especialista en materia notarial el cual sea interviniente en el proceso de recuperación de los bienes inmuebles a través de la solicitud de celeridad y efectividad

en la aplicabilidad de las normas legislativas por parte de las instancias judiciales. Del mismo modo resulta relevante precisar la contribución teórica de Romero (2019), por cuanto el mismo afirmó que dentro de las funciones del notario sobresale la delegación de autenticar y dar veracidad durante los actos y contratos que se celebran ante su presencia sobre los procesos de desahucio, por lo que su participación en todo momento deberá ser equitativa para ambas partes.

Por otro lado, también resultó de gran contribución la pesquisa realizada por Valencia (2021) quien reveló la necesidad de reformular legalmente la normativa vigente en Ecuador que permita garantizar la efectividad de los procesos de desahucio para la recuperación de un bien inmueble en alquiler, pues para poder recuperar un bien en litigio el propietario tiene que recurrir a la intervención notarial mediante el apoyo de funcionarios públicos, por cuanto el art. 363 del Código orgánico General no garantiza el desahucio inmediato de los arrendadores morosos.

Al mismo tiempo, el trabajo investigativo realizado por Torres (2019) quien puso en evidencia que en Chile existe un carente control y regulación en cuanto a las políticas y normas jurídicas que avalen los contratos arrendatarios y los procesos de desahucio en el caso de incumplimiento de estos; en efecto la inexistencia de un marco jurídico y legal conlleva a la arbitrariedad en los procesos de desalojo, poniendo en riesgo la integridad de los involucrados litigantes.

Ahora bien, analizando la realidad jurídica del territorio peruano se finiquita que el acrecentamiento de las irregularidades existentes en las diferentes instancias o jurisdicciones públicas encargadas de prevalecer la total transparencia y celeridad en los procesos judiciales que se interponen en las mismas, resultan ser alarmantes frente a los actos ilícitos que cometen los propios funcionarios que por ética deberían hacer cumplir

la administración de la justicia en todo momento; sin embargo, el alto índice de tráfico de influencias además de los casos de cohecho pasivo cometido por los mismos son las conductas funcionales más cometidas a nivel nacional, situación que viene generando en muchas ocasiones el encubrimiento de casos judiciales categorizados como graves e incluso leves, siendo estos los casos de violación, corrupción, demandas por desalojo entre otros.

Frente a ello el estudio realizado por Reátegui (2020) resulto ser de gran contribución para la investigación dado que mediante el análisis realizado por el autor se puso en evidencia que en la provincia de San Martín la aplicabilidad de la ley en estudio es limitante, por cuanto los funcionarios lo consideran de carácter tardío, por ello llego a concluir que aplicar esta ley en los procesos de desalojo y recuperación del bien inmueble alquilado requiere no solo de la intervención notarial sino también de cumplir con el principio de celeridad a fin de velar por los derechos humanos de los involucrados.

De igual manera, resulta favorable tomar en cuenta la pesquisa realizada por Tarazona (2021) dado que puso en manifiesto lo relevante que representa la intervención o participación de un competente notario para garantizar mayor celeridad y cumplimiento de normas regulatorias en los procesos de desalojo, llegando de este modo a concluir que la ley especial de desalojo requiere de manera esencial la colaboración de un funcionario público cuya función notarial conlleve a obtener resultados efectivos en los procesos contenciosos de desahucio.

Ante la falta de efectividad e importancia que se da a la aplicabilidad de la Ley N° 30933 en la provincia de Mariscal Cáceres, la autora resalta la importancia de crear cambios en las instancia judiciales respecto a las normativas y requerimientos que

establecen dicha ley frente a los casos de desalojo de aquellas viviendas cuyos arrendatarios no cumplen con los contratos y las políticas de arrendamiento, para ello busca proponer mediante su aporte práctico ciertas normativas que modifiquen o mejoren la presente ley en estudio a través de criterios o requerimientos idóneos que garanticen la celeridad de los procesos de desalojo, prevaleciendo en todo momento el respeto y cumplimiento de los derechos del propietario.

### **3.2.3. Discusión de resultados de entrevista**

**En el objetivo específico 1:** Los resultados de las entrevistas con notarios, dependientes notariales y registradores públicos resaltan varios desafíos críticos en los procesos de desalojo bajo la Ley N° 30933. A continuación, se resumen los hallazgos más relevantes: Falta de Conocimiento, tanto propietarios como arrendatarios presentan un preocupante déficit de información sobre sus derechos y obligaciones. Esta falta de conocimiento genera confusiones, abusos y complicaciones en la resolución de conflictos, afectando especialmente a los inquilinos, quienes a menudo desconocen sus derechos fundamentales, como el derecho a una notificación adecuada. Ambigüedad Normativa, la falta de claridad en la ley y en los procedimientos de desalojo contribuye a interpretaciones incorrectas y a una aplicación inconsistente, lo que prolonga los procesos y genera tensiones entre las partes. Sobrecarga del Sistema Judicial, los prolongados tiempos de espera para la resolución de casos de desalojo crean incertidumbre y estrés, tanto para propietarios como para inquilinos. Esta sobrecarga resalta la necesidad de recursos adecuados dentro del sistema judicial para gestionar de manera efectiva la carga de trabajo. Estrategias de Retraso, algunos inquilinos utilizan tácticas para prolongar los desalojos, lo que puede generar un

desgaste emocional y financiero para los propietarios. Esto añade una capa de complejidad al proceso y afecta la dinámica de la relación arrendataria.

Propuestas de Mejora, las recomendaciones incluyen la estandarización de los procedimientos, la implementación de mediación obligatoria, la creación de plataformas digitales para el registro de contratos, y el fortalecimiento de la educación legal. Estas medidas buscan facilitar la transparencia, mejorar la comunicación y empoderar a las partes involucradas. Rol Proactivo de Notarios y Registradores, los notarios y registradores deben adoptar un enfoque más proactivo en la educación de las partes sobre sus derechos y deberes. Proporcionar recursos y talleres informativos podría ayudar a mitigar la falta de conocimiento y a promover una resolución más justa de los conflictos.

En conclusión, los resultados reflejan una urgente necesidad de reformas en los procesos de desalojo, enfatizando la importancia de la educación legal y la claridad normativa para promover relaciones de arrendamiento más justas y efectivas. Estas mejoras no solo beneficiarían a los individuos directamente involucrados, sino que también fortalecerían la confianza en el sistema legal en general.

**En el objetivo específico 2:** La evaluación de la claridad y accesibilidad de los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933 revela una serie de preocupaciones comunes entre notarios, dependientes notariales y registradores públicos. A continuación, se analizan los hallazgos más relevantes. Falta de Claridad en la Normativa, la mayoría de los entrevistados coincidió en que, aunque la ley contiene disposiciones formales, la falta de claridad en varios procedimientos crea confusión tanto para propietarios como para arrendatarios. Esta ambigüedad puede dar lugar a interpretaciones erróneas y a una aplicación inconsistente, lo que dificulta la resolución de conflictos. La necesidad de

simplificar el lenguaje legal y hacer que los procedimientos sean más comprensibles es un punto recurrente en sus respuestas.

Accesibilidad de la Información, un tema crítico es la limitada accesibilidad a la información sobre los procedimientos legales. Muchos propietarios e inquilinos no saben dónde encontrar recursos o a quién acudir para obtener asesoramiento, lo que contribuye a una falta de preparación en la toma de decisiones. La creación de plataformas informativas centralizadas podría ser una solución efectiva para mejorar este aspecto, permitiendo que las partes tengan acceso a información clara y concisa sobre sus derechos y obligaciones.

Impacto en la Eficiencia del Proceso, la complejidad y falta de claridad de los procedimientos no solo afectan el conocimiento de las partes, sino que también tienen un impacto directo en la eficiencia del sistema. Los errores en la presentación de documentos y la incertidumbre sobre los pasos a seguir pueden prolongar los procesos de desalojo, aumentando la carga emocional y financiera tanto para inquilinos como para propietarios. Esta situación resalta la importancia de una normativa más accesible que facilite la resolución rápida de los conflictos.

Necesidad de Educación Legal, los resultados subrayan una urgente necesidad de programas de educación legal que capaciten a los actores involucrados sobre sus derechos y procedimientos. Los notarios y registradores públicos pueden desempeñar un papel crucial en la educación de las partes, promoviendo talleres y recursos informativos que expliquen de manera sencilla los aspectos fundamentales de la ley. Esta educación podría empoderar a los propietarios e inquilinos, permitiéndoles actuar de manera más informada y efectiva.

Formalidad vs. Informalidad, los resultados indican que, en entornos urbanos, los procedimientos de desalojo suelen ser más estructurados y formales. Esto se debe a una

mayor documentación y a la regulación de los contratos de arrendamiento, lo que facilita la aplicación de la ley. En contraste, en áreas rurales, la informalidad predomina, con muchos acuerdos realizados verbalmente y sin un respaldo legal adecuado. Esta falta de formalización no solo complica la resolución de disputas, sino que también genera un ambiente de inseguridad jurídica para ambas partes.

Impacto en la Resolución de Conflictos, las diferencias en la documentación y la formalidad tienen un impacto directo en la resolución de conflictos. En zonas urbanas, donde los procesos son más rápidos y estandarizados, los propietarios pueden actuar con mayor confianza en la recuperación de sus propiedades. Por el contrario, en áreas rurales, la falta de registros claros y la dependencia de relaciones personales pueden prolongar los conflictos y dificultar los desalojos. Esta situación resalta la necesidad de una mayor atención a la formalización de contratos en el ámbito rural.

Cultura y Relaciones Sociales, Los testimonios de los entrevistados revelan que las relaciones sociales y la cultura local influyen significativamente en la aplicación de la ley en zonas rurales. La familiaridad entre propietarios e inquilinos puede llevar a una resistencia a los desalojos, priorizando las relaciones personales sobre los aspectos legales. Esta dinámica puede obstaculizar el acceso a la justicia, ya que las partes a menudo prefieren resolver sus diferencias de manera informal. Educación Legal y Sensibilización, una de las conclusiones más relevantes es la necesidad urgente de programas de educación legal, especialmente en áreas rurales. Muchos arrendatarios y propietarios carecen de conocimiento sobre sus derechos y obligaciones, lo que agrava la situación. La implementación de talleres y recursos informativos podría ayudar a empoderar a las partes, fomentando una mayor comprensión de la importancia de formalizar los contratos y seguir los procedimientos legales establecidos.



Impacto en la Formalización, el aumento en la formalización de contratos de arrendamiento indica un avance significativo hacia la regulación del sector. Esto no solo mejora la seguridad jurídica, sino que también puede facilitar el acceso a créditos y otros beneficios para ambas partes involucradas. Conciencia de Derechos, la mayor comprensión de los derechos y obligaciones ha empoderado tanto a arrendatarios como a propietarios, lo que puede llevar a relaciones más equitativas. Este cambio en la percepción es crucial para fomentar un entorno de confianza y colaboración.

Desigualdades Regionales, la persistencia de prácticas informales en zonas rurales destaca la necesidad de enfoques diferenciados. En estas áreas, la falta de recursos y la resistencia cultural a la formalización pueden obstaculizar la efectividad de la ley. Esto sugiere que se requieren estrategias específicas para abordar las particularidades de cada región. Educación Legal y Concienciación, la necesidad de continuar con campañas de educación legal es evidente. Aumentar el conocimiento sobre la ley y sus beneficios podría contribuir a una mayor aceptación y cumplimiento. Esto es especialmente relevante en comunidades donde el acceso a la información es limitado. Minimización de Disputas, al fomentar la formalización y la educación, se espera que disminuyan las disputas legales relacionadas con el arrendamiento. Esto no solo beneficia a los individuos, sino que también alivia la carga sobre el sistema judicial.

**En el objetivo específico 3:** La recopilación de datos a través de entrevistas con notarios, dependientes notariales y registradores públicos ha revelado un panorama complejo y multifacético en torno a la Ley N° 30933 y su impacto en el ámbito de los arrendamientos en Mariscal Cáceres. A continuación, se presentan las principales conclusiones de los hallazgos, organizadas en torno a temas clave que emergieron de las discusiones.

La certificación registral de los contratos de arriendo ha demostrado ser un mecanismo valioso para mejorar la seguridad jurídica. La formalización de los contratos proporciona un marco claro que reduce la incertidumbre y protege los derechos tanto de propietarios como de inquilinos. Los entrevistados coincidieron en que el registro no solo actúa como un respaldo legal, sino que también previene disputas al establecer claramente los derechos y obligaciones de cada parte desde el inicio.

Los expertos señalaron que la existencia de un contrato registrado permite una resolución más rápida de conflictos y desalojo. Al contar con documentación clara y oficial, los procesos judiciales se agilizan, lo que es especialmente crucial en un contexto donde el sistema judicial puede estar sobrecargado. La capacidad de presentar pruebas sólidas en litigios contribuye a minimizar el tiempo y los recursos gastados en disputas legales.

Un aspecto importante que surgió de las entrevistas es el aumento en la conciencia de derechos y responsabilidades entre las partes involucradas. Sin embargo, se identificó una necesidad de educación legal continua, especialmente en áreas rurales donde la formalización de contratos es menos común. La promoción de programas de educación que informen sobre el registro de contratos y los derechos de los arrendatarios puede empoderar a las partes y facilitar relaciones más equilibradas.

A pesar de los beneficios, también se han identificado desafíos significativos en la implementación de la certificación registral. La resistencia cultural a la formalización, así como la falta de conocimiento sobre los beneficios del registro, limita su eficacia. Muchos propietarios e inquilinos todavía temen las complicaciones legales o los costos asociados con el registro. Es fundamental abordar estas barreras mediante la simplificación de procesos, la promoción de tarifas reducidas y la utilización de plataformas digitales para hacer el sistema más accesible.

La comparación con modelos de registro y certificación en otros países ofrece valiosas lecciones. La centralización y digitalización del registro, la inclusión de mediación como mecanismo de resolución de conflictos, y la intervención profesional en la formalización de contratos son prácticas que podrían adaptarse para mejorar el sistema local. Estos enfoques no solo promueven la seguridad jurídica, sino que también fomentan la confianza en el sistema legal.

La Ley N° 30933 y la certificación registral de contratos de arriendo presentan una serie de beneficios significativos, incluyendo la mejora en la seguridad jurídica, la reducción de conflictos y la agilización de procesos judiciales. Sin embargo, es esencial abordar los desafíos existentes, como la falta de conocimiento y la resistencia cultural, a través de la educación legal y la optimización de procesos.

Los modelos internacionales ofrecen un marco útil para futuras mejoras en la legislación local. Implementar lecciones aprendidas de otras jurisdicciones puede transformar el panorama del arrendamiento, beneficiando a propietarios e inquilinos por igual y fomentando un entorno más justo y equitativo en el mercado de arrendamientos. La colaboración entre notarios, registradores y la comunidad es crucial para maximizar el impacto positivo de estas medidas y avanzar hacia un sistema más eficiente y confiable.

**En el objetivo general:** Los resultados obtenidos de las entrevistas a notarios, dependientes notariales y registradores públicos sobre la Ley N° 30933 en Mariscal Cáceres proporcionan una visión integral de su impacto en los conflictos de tenencia y la dinámica de los arrendamientos. A continuación, se analizan los hallazgos más relevantes: Uno de los hallazgos más destacados es la notable disminución de conflictos derivados de arrendamientos informales. La obligatoriedad de registrar contratos ha promovido una mayor formalización, lo que brinda a ambas partes un marco claro para entender sus

derechos y obligaciones. Este cambio ha disminuido las disputas previas, que a menudo surgían por la falta de claridad contractual y confianza.

Aunque la ley ha reducido ciertos tipos de conflictos, ha generado nuevas disputas, particularmente en la interpretación de cláusulas contractuales. Esto resalta la importancia de redactar contratos de manera clara y precisa para evitar malentendidos. La aparición de conflictos interpretativos indica una necesidad de educación legal adicional sobre la redacción adecuada de contratos para ambos, propietarios e inquilinos.

Los testimonios reflejan un aumento en la conciencia de los derechos de los arrendatarios, lo cual es crucial para empoderar a los inquilinos en la negociación de sus contratos. Sin embargo, algunos inquilinos todavía enfrentan dificultades debido a la falta de asesoría adecuada. Esto pone de relieve la necesidad de implementar programas de educación legal que informen sobre los procedimientos de arrendamiento y los derechos implicados.

La certificación registral se ha evidenciado como un elemento clave en la resolución de conflictos. Los casos con contratos registrados han mostrado una resolución más ágil de disputas, evitando procesos judiciales prolongados. Este hallazgo sugiere que una implementación efectiva de la ley, acompañada de buenas prácticas registrales, puede contribuir a un entorno de arrendamiento más seguro y confiable.

Los resultados también muestran que, a pesar de los avances, persisten desafíos relacionados con la accesibilidad de la información sobre procedimientos de desalojo. La terminología legal y la burocracia son barreras significativas que dificultan la comprensión de los procesos. La necesidad de materiales explicativos sencillos y recursos educativos es crucial para mejorar la comprensión y el acceso a la información.

La falta de conocimiento sobre derechos y obligaciones se ha destacado como una limitante importante. Muchos arrendatarios carecen de información adecuada, lo que puede resultar en abusos. La implementación de programas de capacitación y asesoramiento es esencial para empoderar a ambas partes en sus relaciones arrendaticias.

La digitalización de documentos se ha identificado como un avance positivo que facilita la accesibilidad, aunque no elimina la necesidad de servicios de mediación y orientación legal. La mediación puede ofrecer un espacio para resolver disputas antes de que se conviertan en conflictos legales, lo que podría mejorar significativamente las relaciones entre propietarios e inquilinos.

la Ley N° 30933 ha generado mejoras significativas en la dinámica de los conflictos de tenencia en Mariscal Cáceres, promoviendo la formalización de arrendamientos y aumentando la conciencia sobre derechos y obligaciones. Sin embargo, se identifican áreas críticas que requieren atención, como la claridad en la redacción de contratos, la accesibilidad a la información y la capacitación continua. Abordar estos desafíos mediante educación legal y servicios de mediación es fundamental para garantizar un sistema de arrendamiento más justo y eficiente. La implementación efectiva de estas recomendaciones podría maximizar los beneficios de la ley y mejorar las relaciones arrendaticias en la provincia.

## **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **4.1. Conclusiones**

1. Los procesos de desalojo establecidos por la Ley N° 30933 presentan un potencial significativo para mejorar la eficiencia en la resolución de conflictos arrendaticios en la Provincia de Mariscal Cáceres. Sin embargo, la eficacia y adecuación de estos procesos están comprometidas por la falta de formalización de contratos, el acceso limitado a información legal y la persistencia de prácticas informales. La combinación de estos factores limita la capacidad de la ley para cumplir con su propósito.
2. La Ley N° 30933 establece un marco que mejora la eficiencia en los procesos de desalojo al introducir procedimientos claros y ágiles. Sin embargo, su efectividad se ve limitada por la informalidad de muchas relaciones arrendaticias y la falta de conocimiento sobre la ley. La necesidad de formalizar contratos y la comprensión de los procedimientos son críticas para maximizar los beneficios de esta legislación.
3. La incorporación del inciso 4 al artículo 5 de ley 30933, como requisito de procedibilidad, para el desalojo, es la Certificación Registral del contrato de arriendo, la que conste que la propiedad es dada en arriendo, Este registro no solo facilitaría la validación de los contratos en caso de disputas, sino que también promovería la formalización en el sector, disminuyendo la informalidad que predomina en muchas áreas. Al contar con un sistema de registro claro y accesible, tanto propietarios como arrendatarios tendrían mayores certezas sobre sus derechos y obligaciones.

4. La integración de la digitalización y tecnologías emergentes en el procedimiento testamentario puede mejorar significativamente la seguridad jurídica y la eficacia de este proceso. Al facilitar el acceso, la validación y la comunicación, se reducirán los riesgos de fraudes y disputas, y se ofrecerá un servicio más ágil a los ciudadanos. Esta modernización es esencial para adaptarse a las necesidades actuales y futuras de la sociedad.

#### **4.2. Recomendaciones**

1. Implementar programas de capacitación para notarios en Mariscal Cáceres sobre la aplicación de la ley y mediación en conflictos de tenencia. Fomentar campañas de concientización para informar a la comunidad sobre sus derechos y el proceso de desalojo notarial, es pertinente recomendar a los jueces que participen de las litigaciones sobre casos de desalojo tener en consideración para el tratamiento penal y jurisprudencial los hechos cometidos por el inquilino en contra de los arrendatarios para establecer de manera correcta la decisión final vía legal sobre los efectos jurídicos que encaminan a la recuperación de un bien inmueble en litigio.
2. Se propone implementar programas de educación legal dirigidos a propietarios e inquilinos para informarles sobre la importancia de la formalización de contratos y los procedimientos de desalojo. Esto incluiría la creación de recursos informativos accesibles, como guías y plataformas digitales, que expliquen claramente los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933. Además, se sugiere incentivar la formalización de contratos mediante campañas que destaquen los beneficios legales y financieros de contar con acuerdos escritos. Es crucial realizar estudios periódicos

sobre la aplicación de la ley para identificar áreas de mejora y ajustar los procedimientos a las realidades locales. También se debe facilitar el acceso a asesoría legal gratuita o a bajo costo para aquellos que no puedan costear servicios legales, asegurando así que todos tengan la oportunidad de hacer valer sus derechos. Estas acciones buscan fortalecer la comprensión y efectividad de los procesos legales en materia de arrendamiento, promoviendo un entorno más justo y equitativo.

3. Se recomienda avanzar con la modificación propuesta y promover campañas de sensibilización sobre la importancia del registro de contratos de arrendamiento. Además, es crucial garantizar que el proceso de registro sea sencillo y accesible, para incentivar a todas las partes a formalizar sus acuerdos. Esto contribuirá a crear un entorno más equitativo y seguro en las relaciones de arrendamiento, fortaleciendo la confianza en el sistema legal.
4. Se recomienda la creación de un plan de implementación gradual que contemple las medidas propuestas, acompañándolo de campañas de sensibilización para informar a la población sobre los beneficios de estos cambios. Además, es fundamental colaborar con entidades gubernamentales y privadas para asegurar la infraestructura tecnológica necesaria y establecer un marco normativo que respalde la digitalización del procedimiento testamentario. Estas acciones contribuirán a una mayor confianza en el sistema jurídico y a una gestión más efectiva de los testamentos.



## REFERENCIAS

- Agurto, J. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio. Revista de Investigación de la Corte Superior de Justicia de Huánuco*, 3(3), 15-35. <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Ala, B. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa – 2020*. [Tesis de grado, Universidad Tecnológica del Perú]. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674#:~:text=La%20investigaci%C3%B3n%20sobre%20la%20Eficacia,de%20los%20tr%C3%A1mites%20de%20desalojo%2C>
- Algaba, S. (2021). El control de la renta en el arrendamiento de vivienda. *InDret Privado: Revista para el Análisis del Derecho*, 1(4), 46-86. <https://indret.com/el-control-de-la-renta-en-el-arrendamiento-de-vivienda/>
- Arbaiza, L. (2019). *Cómo elaborar una tesis de grado*. Esan Ediciones
- Arias, O. (2019). *La función del notario en la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*. Gaceta Civil & Procesal Civil
- Arias Garcia Alberto, Condor Bazan Jean Enzo. (2023). *CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y NIVEL DE EFICACIA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, HUANCAYO 2021*". Repositorio UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES. [https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/6259/T037\\_4650719\\_3\\_70183138\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/6259/T037_4650719_3_70183138_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Arguedas, O. A. (2010). *Elementos básicos de bioética en investigación*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica. Obtenido de [https://www.scielo.sa.cr/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0001-60022010000200004](https://www.scielo.sa.cr/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0001-60022010000200004)
- Carrasco, S. (2019). *Metodología de la investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Editorial San Marcos.
- Carreon, E. (2020). Medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo. *Revista de Derecho*, 5(2), 119-127. <https://doi.org/10.47712/rd.2020.v5i2.94>
- Córdoba, D. y Alfaro, J. (2021). *Falta de regulación expresa de la figura jurídica del depósito de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda en la Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos (LGAUS) y en la realidad, en la práctica judicial costarricense (Propuesta regulatoria en la LGAUS)*. [Tesis de grado, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/2022/05/Tesis-Josue-Alfaro-y-Dayanna-Cordoba.pdf>
- Coronado, L. (2023). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *YachaQ: Revista de Derecho*, 1(14), 69-77. <https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/1061/1267>
- Corte Suprema de Justicia de la República (2018). Casación 1344-2017 – San Martín. Lima: 20 de marzo de 2018. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-1344-2017-San-Martin-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/07/Casacion-1344-2017-San-Martin-Legis.pe_.pdf)

- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. *Revista INVI*, 35(94), 51-76. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v33n94/0718-8358-invi-33-94-00051.pdf>
- Diestro, E. (2020). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el Código Civil*. [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6103/TESIS%20DIESTRO%20Y%20LE%20C3%93N%20Ernesto%20Lessing.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Espinosa, N. (2020). *Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile*. [Tesis de grado, Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-Chile.pdf?sequence=1>
- Eugenio, F. (2021). *La intervención del Notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021*. [Tesis de grado, Universidad César Vallejo]. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/83779/Eugenio\\_RFV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/83779/Eugenio_RFV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Francisco, S. S. (2022). *“La Ley N° 30933, Ley del Desalojo con Intervención Notarial y el Derecho del Arrendador cuando se produzca la Intervención de un Tercero”*. Trujillo: Repositorio UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO. [https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12759/11261/REP\\_ADRIAN.SAAVEDRA\\_LEY.DEL.DESALOJO.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12759/11261/REP_ADRIAN.SAAVEDRA_LEY.DEL.DESALOJO.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Feria, H., Matilla, M., y Mantecón, S. (2020). La entrevista y la encuesta: ¿Métodos o técnicas de indagación empírica? *Revista Didasc@lia*, 11(3), 62–79.  
<http://revistas.ult.edu.cu/index.php/didascalía/article/view/992/997>

Fuentes, A. (2019). *El proceso de desahucio*. Editorial Colex

Gonzaga, I. y Marquina, G. (2021). *Viabilidad de la ley N° 30933 y su incidencia en la descarga procesal jurisdiccional*. [Tesis de grado, Universidad Nacional de Trujillo].  
<https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/17644/MARQUINA%20BENITES%20G.%20y%20GONZAGA%20ALCALDE%20I.%20%28protegia%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gonzalez Espiritu, J. B. (2023). *El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023*. Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo.  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/133655/Gonzalez\\_EJB-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/133655/Gonzalez_EJB-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw Hill Education.  
<http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/handle/54000/1292>

JOSE GILBERTO, O. H. (2020). *PRINCIPIOS ETICOS DE LA INVESTIGACION EN SERES HUMANOS Y EN ANIMALES*. Buenos Aires: Revista de Medicina. Obtenido de <http://www.medicinabuenosaires.com/revistas/vol60-00/2/principioseticos.htm#:~:text=Principio%20de%20beneficencia&text=Se%20trata%20del%20deber%20%20C3%A9tico,deriven%20posibles%20da%C3%B1os%20o%20lesiones>.

Juzgado Civil Transitorio – Mariscal Cáceres (2022). Participación y pronunciamiento de los funcionarios públicos sobre la Ley N°30933.

Marín Moscoso, M. M. (05 de agosto de 2023). *OCUPACIÓN PRECARIA COMO AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD*. Lima: Repositorio de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega.  
<http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/7887/TSP%20MARIAN%20MOSCOSO%20MARIANA%20MILUSKA%20RP.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Nieves Cheng Cesar Alberto; Ramos Correa Ricardo Manuel. (2023). *EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023*. Huancayo: Repositorio de la UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES.  
[https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/7257/T037\\_08198587\\_25621014\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/7257/T037_08198587_25621014_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Lacut, A. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa – 2020*. [Tesis de grado, Universidad Tecnológica del Perú].  
<https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674#:~:text=La%20investigaci%C3%B3n%20sobre%20la%20Eficacia,de%20los%20tr%C3%A1mites%20de%20desalojo%2C>

Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. (24 de abril de 2019). *Diario el Peruano*.

<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1>

Lima, G. y Lauar, M. (2022). Mecanismo de desalojo y la aplicabilidad del principio de buena fe a la luz de la jurisprudencia brasilera. *Sur Academia: Revista Académica-Investigativa de la Facultad Jurídica, Social y Administrativa*, 9(18), 26-35.  
<https://doi.org/10.54753/suracademia.v9i18.1383>

López, J. (2022). *Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador, 2022*. [Tesis de grado, Universidad Peruana de Las Américas].  
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1952/TESIS%20EN%20WORD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Manjarrés, S. M. (2013). *APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS ÉTICOS A LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN*. Toledo \_España: Aplicación de los principios éticos a la metodología de la investigación . Obtenido de [https://enfermeriaencardiologia.com/wp-content/uploads/58\\_59\\_02.pdf](https://enfermeriaencardiologia.com/wp-content/uploads/58_59_02.pdf)

Martel, R. (2022). *La tutela ejecutiva en el proceso civil*. Fondo Editorial

Mayena, R. (2019). *Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Antonio de Abad del Cusco].  
[https://repositorio.unsaac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12918/4965/253T20191195\\_TC.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unsaac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12918/4965/253T20191195_TC.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mayor, M. y Salas, S. (2022). *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*. Editorial Aranzadi, S.A.U

- Moreno, R. (2021). *Manual de derecho inmobiliario*. Editorial Aranzadi, S.A.U
- Niño, V. (2019). *Metodología de la investigación: Diseño, ejecución e informe*. (2º ed.). Ediciones de la U
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. (5ª ed.). Ediciones de la U
- Otzen, T., y Manterola, C. (2017). *Técnicas de muestreo sobre una población a estudio*. *International Journal of Morphology*, 35(1), 227–232.  
<https://scielo.conicyt.cl/pdf/ijmorphol/v35n1/art37.pdf>
- Parreño, J., Domínguez, J. y Moreno, C. (2021). Etnificación, desahucio por impago de alquileres y desplazamiento residencial en una ciudad turística insular (Las Palmas de Gran Canaria – España). *Revista Estudios Geográficos*, 82(291), 1-22.  
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.202192.092>
- Pavón, R. (2020). *La exigibilidad del derecho a la vivienda en la jurisprudencia de la Corte Constitucional ecuatoriana*. [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar].  
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7456/1/T3253-MDC-Pav%C3%B3n-La%20exigibilidad.pdf>
- Pelli, V. y Bernabela, M. (2022). El abordaje de la carencia habitacional de la población en situación de pobreza. *Revista A&P Continuidad*, 9(16), 1-12.  
<https://doi.org/10.35305/23626097v9i16.378>
- Pozo, J. (18 de agosto de 2021). Los cuatro procesos de desalojo en el Perú. *Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>

- Reátegui, L.I. (2020). *El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019*. [Tesis de grado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/56117>
- Reyes, G. (2022). *Ley de procedimiento especial de desalojo con la intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios - Huánuco 2020*. [Tesis de grado, Universidad de Huánuco]. <http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3669/REYES%20MORALE%20GERALDINE%20NICOL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rolnik, R., Andrade, I. y Marín, A. (2021). El arriendo formal e informal como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista Invi*, 36(103), 19-53. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63623/68668>
- Romero, R. (2019). *Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. [Tesis de grado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/43757>
- Sánchez, C. (05 de octubre de 2020). La vivienda, un derecho humano más que fundamental. *El País*. [https://elpais.com/elpais/2020/10/03/seres\\_urbanos/1601712595\\_609620.html](https://elpais.com/elpais/2020/10/03/seres_urbanos/1601712595_609620.html)
- Saravia, M. (2021). *Eficacia del proceso único de ejecución de desalojo vs el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario*. [Tesis de grado, Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/9874/Saravia%20Garcia%20Miguel%20Angel.pdf?sequence=6&isAllowed=y>



- Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen, Revista de la Facultad de Derecho*, 17(2), 320-332. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>
- Torres, T. (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. *Revista de Derecho*, 32(1), 193-215. <https://www.scielo.cl/pdf/revider/v32n1/0718-0950-revider-32-01-193.pdf>
- Valderrama, S. (2019). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica: Cuantitativa, cualitativa y mixta* (5th ed.). Editorial San Marcos.
- Valencia, F. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador*. [Tesis de grado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17506/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-756.pdf>
- Vargas, E. (2022). *El desahucio en jurisdicción notarial*. Editorial E-Books del Ecuador
- Vásquez, L. (2021). *Procedimiento especial de desalojo notarial regulado por la ley N° 30933 constituye una vía más idónea que el proceso de desalojo en sede judicial, Trujillo- 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72126/V%c3%a1squez\\_RLI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72126/V%c3%a1squez_RLI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ventura, J. (2017). ¿Población o muestra?: Una diferencia necesaria. *Revista Cubana de Salud Pública*, 43(3), 648-649. <http://scielo.sld.cu/pdf/rcsp/v43n4/spu14417.pdf>

Yuni, J. y Urbano, C. (2021). *Metodología y técnicas para investigar: Recursos para la elaboración de proyectos, análisis de datos y redacción científica*. Amazon Digital Services LLC - KDP Print US

## **ANEXOS**

## Anexo 1. Matriz de consistencia

### Título: Análisis de la Ley N°30933, desalojo notarial y su aplicación en la Provincia de Mariscal Cáceres.

Formulación del Problema	Objetivos		Técnicas e Instrumentos	
¿Cuál es la efectividad e importancia de la aplicación de la Ley N°30933 sobre los procesos de desalojo en la provincia de Mariscal Cáceres?	<p><b>Objetivo general:</b> Evaluar la efectividad y las implicancias de la Ley N° 30933 sobre desalojo notarial en la provincia de Mariscal Cáceres, analizando su impacto en la resolución de conflictos de tenencia y la protección de derechos de propiedad.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fundamentar jurídicamente si los procesos de desalojos son eficaz y adecuado en la provincia de Mariscal Cáceres.</li> <li>2. Examinar el contenido y los procedimientos establecidos por la Ley N° 30933, identificando sus principales características y requisitos.</li> <li>3. Proponer modificatoria <b>del ARTÍCULO 5 DE LA LEY 30933 AL PROPONER LA IMPLEMENTACIÓN DEL INCISO 4</b>, conste que la propiedad es dada en arriendo, que agilicen el proceso de desalojo ante fedatario público.</li> </ol>		<p><b>Técnicas:</b> Encuesta Entrevista</p>	
	<b>Hipótesis</b>		<p><b>Instrumentos:</b> Cuestionario</p>	
	La correcta aplicación de la Ley N°30933 en Mariscal Cáceres puede contribuir a agilizar y facilitar los procesos de desalojo de manera eficaz, garantizando los derechos de los propietarios y resolviendo de forma rápida y justa los conflictos de ocupación ilegal de propiedades.			
Tipo y diseño de la Investigación	Población y muestra		Variables y dimensiones	
<p><b>Tipo</b> Aplicada</p> <p><b>Diseño</b> No experimental</p>	Población:	Muestra	Variable independiente	Dimensiones
	Estará conformada por jueces, fiscales, abogados y notarios de la Provincia de Mariscal Cáceres.	Estará conformada por 10 especialistas en la materia de estudio (notarios, dependientes notariales y registradores publicos).	Ley N° 30933	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Competencias de notarios dentro de los procesos de desalojos</li> <li>- Código de ética del Notariado</li> <li>- Normas legales.</li> </ul>
			Variable dependiente	Dimensiones
Procesos de desalojo	- Ley Notarial			

## Anexo 2. Operacionalización de variables

<b>Variables de estudio</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Escala de medición</b>
<b>Variable independiente</b> <b>LEY N° 30933</b>	Normativa legal cuyo fin es regular o legitimar el procedimiento especial de desahucio o comúnmente denominado desalojo que involucra o requiere la intervención notarial con mediación jurídica. (Diario El Peruano, 2019)	El análisis de la Ley N° 30933 se analizarán mediante un cuestionario de preguntas, aplicados a los dos notarios de la Provincia de Mariscal Cáceres.	Competencias de notarios dentro de los procesos de desalojos	Tratamiento procesal  Opinión de expertos sobre la Ley  Desalojos con intervención judicial y notarial	Escala de Likert: - Totalmente de acuerdo - De acuerdo - No opina - En desacuerdo - Totalmente en desacuerdo
			Código de ética del Notariado		
			Normas legales		
<b>Variable Dependiente</b> <b>PROCESOS DE DESALOJO</b>	Es la aplicabilidad de la exigibilidad jurídica con mediación de un especialista en la materia para cumplir con el acto u orden sin apelación alguna de la recuperación de un bien inmueble a favor del propietario delimitando con ello la viabilidad de la ley afecta en dichos casos. (Agurto, 2020)	La aplicación y pertinencia de la ley se abordará mediante cuestionario a los dos notarios de la Provincia de Mariscal Cáceres	Ley Notarial	Objeto de desalojo Formalidad Plazos Notarías Poder judicial Jurisprudencia de Casos de desalojo vía notarial.	

### Anexo 3. Instrumentos de recolección de datos



## CUESTIONARIO PARA LA RECOPIACIÓN DE DATOS SOBRE LA INVESTIGACIÓN: ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES

### OBJETIVO:

El presente cuestionario está dirigido a Notarios Públicos de la Provincia de Mariscal Cáceres - Juanjuí, para conocer sus opiniones relacionado a las funciones, facultades y atribuciones del Notario de conformidad a la Ley N° 30933, cuando realiza las diligencias respectivas sobre procesos de desalojos vía notarial.

El cuestionario es anónimo, por lo que se les solicita marcar la respuesta que considere pertinente, siendo totalmente sinceros y aplicando sus conocimientos y reflejando su experiencia de magistrados en los casos de Desalojos por vía notarial; así mismo se les agradece por contribuir con el desarrollo de la presente investigación.

### INSTRUCCIÓN:

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo con 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.

### ESCALA DE MEDICIÓN:

<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>

VARIABLE INDEPENDIENTE		Escala de medición				
LEY N° 30933		1	2	3	4	5
<b>1</b>	¿Considera que la intervención notarial de acuerdo con la Ley N° 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo?					
<b>2</b>	¿Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales?					

3	¿Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según los tipificado por la Ley 30933?					
4	¿Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 son efectivas?					
5	¿Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial?					
6	¿Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas?					
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>						
<b>APLICACIÓN EN PROCESOS DE DESALOJO</b>						
7	En su calidad de notario ¿Considera usted que el desalojo por intervención del notario es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo?					
8	¿Cree usted que el desalojo por intervención notarial se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?					
9	¿Considera que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio?					
10	¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución judicial en la que dispondrá el lanzamiento en contra del arrendatario o quien esté en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial?					
11	¿Cree usted que la Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres?					
12	¿Considera que la Ley N° 30933 contribuiría a descongestionar la carga procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo?					

**Guía de Entrevista**

**Objetivo:**

**ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES**

**Instrucciones:** Responda a cada una de las preguntas con objetividad, fundamentando de forma adecuada su percepción y valoración sobre el problema que se estudia.

**Entrevistado:** \_\_\_\_\_

**Puesto Actual:** \_\_\_\_\_

**Experiencia Profesional:** \_\_\_\_\_

1. ¿Cuáles son las principales dificultades que ha encontrado en la aplicación de los procesos de desalojo establecidos por la Ley N° 30933?

---

---

---

2. ¿Considera que los tiempos de resolución de los procesos de desalojo son razonables?  
¿Por qué?

---

---

---

3. ¿Ha observado que los propietarios y arrendatarios tengan un conocimiento adecuado sobre sus derechos y obligaciones en el proceso de desalojo?



---

---

---

4. ¿Qué medidas podrían implementarse para mejorar la eficacia de los procesos de desalojo en su localidad?

---

---

---

5. ¿Qué características de la Ley N° 30933 considera más relevantes para la regulación de desalojos en su provincia?

---

---

---

6. ¿Cómo evalúa la claridad y accesibilidad de los procedimientos establecidos por la ley para los actores involucrados (propietarios y arrendatarios)?

---

---

---

7. ¿Ha encontrado diferencias en la aplicación de la ley según el tipo de propiedad (urbana/rural)? ¿Cuáles son?

8. ¿Qué cambios ha notado en las prácticas de arrendamiento desde la implementación de la ley?

---

---

---

9. ¿Cuáles son los beneficios prácticos que observan en la implementación de la certificación registral de los contratos de arriendo en términos de seguridad jurídica para propietarios e inquilinos?

---

---

---

10. ¿Qué desafíos o limitaciones podrían surgir en la práctica al exigir el registro de contratos de arriendo ante un fedatario público, y cómo podrían superarse?

---

---

---

11. En su experiencia, ¿cómo podría impactar la certificación registral en la resolución de conflictos relacionados con el arriendo y en la agilización de procesos de desalojo?

---

---

---

12. ¿Qué modelo de registro y certificación de contratos de arriendo han observado en otros países que podrían servir como referencia para nuestra legislación, y cuáles son sus lecciones clave?

---

---

---

13. ¿Cómo ha afectado la Ley N° 30933 la frecuencia y naturaleza de los conflictos de tenencia en Mariscal Cáceres desde su implementación? ¿Puede proporcionar ejemplos concretos?

---

---

---

14. ¿En qué medida considera que los procedimientos de desalojo establecidos por la ley son accesibles y comprensibles para los propietarios y arrendatarios?

---

---

---

15. ¿Qué mejoras ha observado en la protección de los derechos de propiedad para ambas partes (propietarios y arrendatarios) a raíz de la Ley N° 30933?

---

---

---

16. ¿Cuáles son los principales desafíos o limitaciones que enfrenta la aplicación de la ley en la provincia, y qué cambios propondría para abordarlos?

---

---

---

#### Anexo 4. Validación y confiabilidad de instrumentos



### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE INDEPENDIENTE Y DEPENDIENTE

<b>1. NOMBRE DEL NOTARIO</b>		Eduardo Adler Bardalez Cochagne
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	Abogado
	<b>GRADO ACADÉMICO (máximo)</b>	Abogado Notario
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	15 años
	<b>CARGO</b>	Notario
<b>Título de la Investigación: ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Rocío del Pilar Peña Torres
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		1. Guía de entrevista ( ) 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( ) 5. Ficha documental
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>		Determinar la efectividad e importancia de la aplicación de la Ley N° 30933 “sobre los procesos de desalojo en la provincia de Mariscal Cáceres.
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en “SÍ” si está de ACUERDO o en “NO” si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias		

N°	VARIABLES / ÍTEMS VARIABLE DEPENDIENTE	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
1	¿Considera que la intervención notarial de acuerdo a la Ley N° 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo?	X		X		X		

2	¿Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales?	X		X		X		
3	¿Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según los tipificado por la Ley 30933?	X		X		X		
4	¿Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 son efectivas?	X		X		X		
5	¿Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial?	X		X		X		
6	¿Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas?	X		X		X		
VARIABLE DEPENDIENTE								
7	En su calidad de notario ¿Considera usted que el desalojo por intervención del notario, es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo?	X		X		X		
8	¿Cree usted que el desalojo por intervención notarial, se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?	X		X		X		
9	¿Considera que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio?	X		X		X		
10	¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado	X		X		X		

	dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución judicial en la que dispondrá el lanzamiento en contra del arrendatario o quien esté en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial?						
11	¿Cree usted que la Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres?	X		X		X	
12	¿Considera que la Ley N° 30933 contribuiría a descongestionar la carga procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo?	X		X		X	

El presente instrumento es (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

01 de enero del 2023.

  
 Adly Eduardo Bardalez Cochagne  
 ABOGADO - NOTARIO PÚBLICO  
 REG. CNSM N° 0034  
 Sello y Firma del Experto

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota: Suficiencia, cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión, de la cantidad de afirmaciones (Sí) está en un 90% a 100%**



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE  
LA VARIABLE INDEPENDIENTE Y DEPENDIENTE**

<b>1. NOMBRE DEL EXPERTO</b>		JESUS ALBERTO HERRERA VEGA
<b>2.</b>	<b>PROFESIÓN</b>	ABOGADO
	<b>GRADO ACADÉMICO (máximo)</b>	
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	23 AÑOS
	<b>CARGO</b>	ABOGADO
<b>Título de la Investigación: ANÁLISIS DE LA LEY N° 30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACIÓN EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES APELLIDOS</b> Y	Rocio del Pilar Peña Torres
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA POSTGRADO</b> DE	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>	1. Guía de entrevista ( ) 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( ) 5. Ficha documental	
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>	Determinar la efectividad e importancia de la aplicación de la Ley N° 30933 “sobre los procesos de desalojo en la provincia de Mariscal Cáceres.	
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en “SÍ” si está de ACUERDO o en “NO” si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias		

N°	VARIABLES / ÍTEMS VARIABLE DEPENDIENTE	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SÍ	NO	SÍ	NO	SÍ	NO	
1	¿Considera que la intervención notarial de acuerdo a la Ley N° 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo?	X		X		X		



2	¿Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales?	X		X		X	
3	¿Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según los tipificado por la Ley 30933?	X		X		X	
4	¿Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 son efectivas?	X		X		X	
5	¿Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial?	X		X		X	
6	¿Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas?	X		X		X	
VARIABLE DEPENDIENTE							
7	En su calidad de notario ¿Considera usted que el desalojo por intervención del notario, es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo?	X		X		X	
8	¿Cree usted que el desalojo por intervención notarial, se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?	X		X		X	
9	¿Considera que la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio?	X		X		X	
10	¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución	X		X		X	

	judicial en la que dispondrá el lanzamiento en contra del arrendatario o quien esté en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial?							
11	¿Cree usted que la Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres?							
12	¿Considera que la Ley N° 30933 contribuiría a descongestionar la carga procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo?							

El presente instrumento es (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable [  ]      Aplicable después de corregir [  ]      No aplicable [  ]

01 de enero del 2023.

  
 Jesús Alberto Herreña Vega  
 ABOGADO  
 D.A.A. MAL N° 3555  
 \_\_\_\_\_  
 Sello y Firma del Experto

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

**Nota:** Suficiencia, cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión, de la cantidad de afirmaciones (Sí) está en un 90% a 100%

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE  
LA VARIABLE INDEPENDIENTE Y DEPENDIENTE**

<b>1. NOMBRE DEL ABOGADO</b>		LUIS ENRIQUE NINAQUISPE GASPAR
<b>2.</b>	<b>PROFESION</b>	Abogado
	<b>GRADO ACADÉMICO (máximo)</b>	Bachiller
	<b>EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)</b>	14
	<b>CARGO</b>	Abogado
<b>Título de la Investigación: ANALISIS DE LA LEY N.º 30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU APLICACION EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CACERES</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
<b>3.1</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	Luis Enrique Ninaquispe Gaspar
<b>3.2</b>	<b>PROGRAMA DE POSTGRADO</b>	Maestría en Derecho Notarial y Registral
<b>4. INSTRUMENTO EVALUADO</b>		1. Guía de entrevista <input type="checkbox"/> 2. Cuestionario <input checked="" type="checkbox"/> 3. Lista de Cotejo <input type="checkbox"/> 4. Diario de campo <input type="checkbox"/> 5. Ficha documental
<b>5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO</b>		Determinar la efectividad e importancia de la aplicación de la Ley N.º 30933 "sobre los procesos de desalojo en la provincia de Mariscal Cáceres.
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (X) en "SI" si está de ACUERDO o en "NO" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias		

N.º	VARIABLES / ITEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	¿Considera que la intervención notarial de acuerdo a la Ley N.º 30933 contribuye a garantizar mayor efectividad en los procesos de desalojo?	X						

2	¿Estaría de acuerdo usted que se efectúe la modificatoria de la Ley 30933 respecto a los requisitos para los procesos de desalojos notariales?	X						
3	¿Considera que existiría menos carga procesal con el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial según los tipificado por la Ley 30933?	X						
4	¿Considera que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N.º 30933 son efectivas?	X						
5	¿Considera que los requisitos de procedibilidad para solicitar el desalojo con intervención notarial son menos complejos que los requeridos para iniciar un proceso de desalojo en sede judicial?	X						
6	¿Considera usted que la Ley 30933 son desproporcionales, onerosas y burocráticas?	X						
	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>							
7	En su calidad de abogado ¿Considera usted que el desalojo por intervención del notario, es la alternativa más eficaz para dar celeridad a un proceso de desalojo?	X						
8	¿Cree usted que el desalojo por intervención notarial, se presenta en igual similitud en tiempo, al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?	X						
9	¿Considera que la Ley N.º 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple de manera efectiva y célere los procesos de desalojo y recuperación de los bienes inmuebles en litigio?	X						
10	¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado dentro del plazo de tres días, podrá emitir la resolución	X						

	judicial en la que dispundra el lanzamiento en contra del arrendatario o quien este en el inmueble, así como la orden en caso de que alguien pone resistencia al cumplimiento del mandato judicial?							
11	¿Cree usted que la Ley 30933 está siendo aplicada efectivamente en la Provincia de Mariscal Cáceres?	X						
12	¿Considera que la Ley N° 30933 contribuiría a descargestionar la carga procesos del Poder Judicial en materia de los procesos de desalojo?	X						

El presente instrumento es (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable []      Aplicable después de corregir []      No aplicable []

01 de enero del 2023.



Luis Enrique Minquiripi Gaspar  
ABOGADO  
REG. C.A.B. 1003

\_\_\_\_\_  
Sello y Firma del Experto

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el significado del ítem en cuestión, puesto es directo

## Anexo 5. Acta de aprobación de asesor



### APROBACIÓN DEL INFORME DE TESIS PARA SUSTENTACIÓN

El Docente: **Mg. José Rolando Cardenas Gonzales**

---

APRUEBA la Tesis:

**"ANÁLISIS DE LA LEY N°30933, DESALOJO NOTARIAL Y SU  
APLICACIÓN EN LA PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES"**

---

PRESENTADA POR: **Bach. Peña Torres, Rocio del Pilar**

---

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JR', written over a horizontal line.

Chiclayo, 25 de setiembre de 2024.

---

**José Rolando Cardenas Gonzales**  
DNI: 46843587

*Secretario*