

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

“LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON LA INTERVENCIÓN NOTARIAL RETARDA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES A SUS PROPIETARIOS - HUANUCO 2020”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Reyes Morales, Geraldine Nicol

ASESOR: Martínez Franco, Pedro Alfredo

HUÁNUCO – PERÚ

2022

U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho civil
AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

D

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 73360387

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22423043

Grado/Título: Doctor en derecho

Código ORCID: 0000-0002-7129-3352

DATOS DE LOS JURADOS:

Nº	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Ordaya López, Carlos	Maestro en derecho, mención en ciencias penales	43468916	0000-0002-0765-2832
3	Villanueva Santamaria, Miller	Maestro en ciencias administrativas con mención en gestión pública	42229735	0000-0002-5546-9258

H



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 17:00 horas del día veintiuno del mes de Junio del año dos mil veintidós, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la Sustentante y el Jurado calificador mediante plataforma virtual Google meet integrado por los docentes:

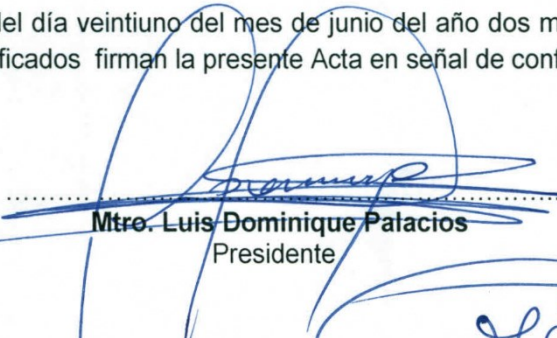
➤ MTRO. LUIS DOMINIQUE PALACIOS	: PRESIDENTE
➤ MTRO. CARLOS ORDAYA LOPEZ	: SECRETARIO
➤ MTRO. MILLER VILLANUEVA SANTAMARIA	: VOCAL
➤ DR. RODOLFO JOSE ESPINOZA ZEVALLOS	: JURADO ACCESITARIO
➤ MTRA. RUTH MARIKSA MONTALDO YERENA	: ASESORA


Nombrados mediante la Resolución N° 932-2022-DFD-UDH de fecha 13 de Junio del 2022, para evaluar la Tesis titulada: "**LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON LA INTERVENCIÓN NOTARIAL RETARDA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES A SUS PROPIETARIOS HUANUCO 2020**" presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **GERALDINE NICOL REYES MORALES** para optar el Título profesional de Abogada.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de 13 y cualitativo de SUFICIENTE.

Siendo las 18:00 horas del día veintiuno del mes de junio del año dos mil veintidós los miembros del jurado calificador ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.


.....
Mtro. Luis Dominique Palacios
Presidente


.....
Mtro. Carlos Ordaya López
Secretario


.....
Mtro. Miller Villanueva Santamaria
Vocal



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
RESOLUCIÓN N° 932-2022-DFD-UDH
Huánuco, 13 de Junio del 2022

Visto, la solicitud con ID: 000004531 **presentado** por la Bachiller **GERALDINE NICOL REYES MORALES** quien solicita se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación (Tesis) titulado: **“LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON LA INTERVENCIÓN NOTARIAL RETARDA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES A SUS PROPIETARIOS HUANUCO 2020”**; para optar el Título Profesional de Abogada; y

CONSIDERANDO:

Que, según Resolución N° 274-2022-DFD-UDH de fecha 28/FEB/22 se nombran Jurados revisores del Informe Final del Trabajo de Investigación a los docentes MTRO. LUIS DOMINIQUE PALACIOS, MTRO. CARLOS ORDAYA LOPEZ Y MTRO. MILLER VILLANUEVA SANTAMARIA;

Que, mediante Resolución N° 853-2022-DFD-UDH de fecha 24/MAY/22 se aprueba el Informe Final del Trabajo de Investigación titulado del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco;

Que, con Resolución N° 891-2022-DFD-UDH de fecha 01/JUN/22 se declara apta a la Bachiller para sustentar la tesis.

Que, debido al estado de Emergencia Sanitaria Nacional a consecuencia del COVID-19 la Sustentación de la Tesis se hará de manera virtual cumpliendo con las exigencias del Reglamento de Grados y Títulos;

Estando a lo dispuesto en el Capítulo VI del Reglamento General de Grados y Títulos a lo establecido en el Art. 68° de la Nueva Ley Universitaria N° 3220; inc. N) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco y la Facultad contemplada en la Resolución N° 795-18-R-CU-UDH de fecha 13/JUL/18 y Resolución N° 001-2021-R-AU-UDH del 05/ENE./21;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- DESIGNAR a los miembros del Jurado calificador del Trabajo de Investigación (Tesis) para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco **GERALDINE NICOL REYES MORALES** para optar el Título Profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación a los siguientes docentes:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| ○ MTRO. LUIS DOMINIQUE PALACIOS | PRESIDENTE |
| ○ MTRO. CARLOS ORDAYA LOPEZ | SECRETARIO |
| ○ MTRO. MILLER VILLANUEVA SANTAMARIA | VOCAL |
| ○ DR. RODOLFO JOSE ESPINOZA ZEVALLOS | JURADO ACCESITARIO |
| ○ MTRA. RUTH MARIKSA MONTALDO YERENA | ASESORA |

El acto de Sustentación se realizará el día 21 de Junio del año 2022 a horas 5:00 pm, mediante la Plataforma Virtual Google meet.

Regístrese, comuníquese y archívese



Distribución.- Exp-Grad.- Interesada.- Jurados.- FCB/gtc

DEDICATORIA

A mis familiares por haberme forjado
como la persona que soy en la
actualidad
ya que han estado apoyándome en mis
metas, a Dios por permitirme llegado
hasta
momento importante para mí.

AGRADECIMIENTO

Agradezco la ayuda a mi maestro quien me ha guiado para poder realizar un buen trabajo.

A la universidad en general por todos los conocimientos otorgados.

Y a las personas que me apoyaron para la elaboración de mi trabajo.

A Dios por haberme dado la vida y guiado día a día.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE.....	iv
ÍNDICE DE TABLAS	vi
ÍNDICE DE FIGURAS.....	viii
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCCION	xii
CAPITULO I.....	13
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	13
1.1. Descripción del Problema.....	13
1.2. Formulación del Problema General	14
1.2.1. Formulación de Problemas Específicos.	14
1.3. Objetivo General.....	14
1.4. Objetivos Específicos.....	14
1.5. Justificación de la Investigación.....	15
1.6. Limitaciones de la Investigación.	15
1.7. Viabilidad de la Investigación.....	15
CAPÍTULO II.....	16
2. MARCO TEÓRICO.....	16
2.1. Antecedentes de la investigación.	16
2.1.1. Antecedentes internacionales.	16
2.1.2. Antecedentes nacionales.	16
2.1.3. Antecedentes locales.	17
2.2. Bases teóricas:	18
2.2.1. Notario. –.....	18
2.2.2. Funciones del Notario. –	19
2.2.3. Institución del Notariado.....	23
2.3. Definiciones conceptuales.	42
2.4. Hipótesis General	42
2.4.1. Hipótesis específicas.....	42

2.5. Variables.....	43
2.5.1. Variable independiente.....	43
2.5.2. Variable dependiente.....	43
2.6. Operacionalización de variables.....	44
CAPÍTULO III.....	45
3. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	45
3.1. Tipo de investigación.....	45
3.1.1. Enfoque:.....	45
3.1.2. Nivel:.....	45
3.1.3. Diseño:.....	45
3.2. Población y muestra.....	45
3.2.1. Población:.....	45
3.2.2. Muestra.....	46
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	46
3.4. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.....	47
CAPÍTULO IV.....	48
4. RESULTADOS.....	48
4.1. Procesamiento de datos.....	48
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.....	59
CAPÍTULO V.....	60
5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	60
5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.....	60
CONCLUSIONES.....	61
RECOMENDACIONES.....	62
REFERENCIAS BILIOGRAFICAS.....	63
ANEXO.....	65

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Ocupación de los entrevistados	48
Tabla 2. ¿Considera Ud., que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios?	49
Tabla 3. ¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	50
Tabla 4. ¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?	51
Tabla 5. ¿Considera usted que, establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo traería ventaja para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	52
Tabla 6. ¿Cree usted que dentro de la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, éste último puede contrastar los medios probatorios y resolver quien tiene el mejor derecho a poseer y que tiene competencia para ello?.....	53
Tabla 7. ¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?	54
Tabla 8. ¿Considera usted que, una vez cursada oficio a la Policía Nacional, éste dotará de efectivos policiales en el plazo de dos días hábiles para que preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo?	55
Tabla 9. ¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?	56
Tabla 10. ¿Considera usted que la ley de desalojo con intervención notarial abarata los costos para obtener la restitución del bien inmueble cuando se incumplen los contratos de arrendamiento?	57

Tabla 11 ¿Cree usted que, las normas 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, el Decreto Legislativo N° 1177, que crea el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y actualmente la Ley N° 30933, han logrado resolver los problemas	58
--	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ocupación de los entrevistados.....	48
Figura 2. ¿Considera Ud., que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	49
Figura 3. ¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	50
Figura 4. ¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	51
Figura 5 ¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?.....	52
Figura 6. ¿Cree usted que dentro de la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, éste último puede contrastar los medios probatorios y resolver quien tiene el mejor derecho a poseer y que tiene competencia para ello?.....	53
Figura 7. ¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?	54
Figura 8. ¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?	55
Figura 9. ¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?	56
Figura 10. ¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?	57

Figura 11. ¿Cree usted que, las normas 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, el Decreto Legislativo N° 1177, que crea el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y actualmente la Ley N° 30933, ¿han logrado resolver los problemas 58

RESUMEN

La presente investigación trata de procedimiento especial de desalojo mediante la intervención del notario y con ejecución judicial, ya que cada arrendador deberá transitar por dos instancias una administrativa y judicial, con el objetivo de poder lograr el desalojo lo que implica doble proceso, doble cumplimiento de formalidad y doble gasto, la norma aplica para todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble contra el arrendatario que se haya sometido, es decir todos aquellos arrendadores con contratos ya celebrados están obligados a adecuar los mismos por verse favorecidos con lo que intenta proponer esta misma ley. En tal sentido en vez de unificar los diversos procesos de desalojo que existe actualmente en mérito de la causal invocada en la demanda lo que se está haciendo es diversificar aún más los procesos de desalojos; no olvidemos que tenemos desalojo por vencimiento de contrato, por falta de pago, los desalojos derivados de contrato de arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro, los regulados por el Decreto Legislativo N° 1177, desalojo por ocupación precaria y ahora el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Culminado esta investigación con establecer una vía única para el proceso de desalojo ya que la diversificación genera retraso, y, que para que la tutela sea rápida y se tramite a través de un solo proceso eficiente se genere decisiones eficaces. Pues conforme lo establecido en la norma acotada no resulta viable para los fines de celeridad que se pretenden, pues el trámite de desalojo notarial finaliza si no se configura algunas de las causales previstas en el artículo 7 dejando abierta la posibilidad de poder formular diversos medios de defensa por parte del arrendatario que, el notario no tendrá la posibilidad de contrastar ya que no tiene competencia para ello. Se considera que, la gran deficiencia de esta Ley sobre desalojo está en su propio nacimiento, pues la misma da origen a otro procedimiento pensando en facilitar el camino, sin embargo lo que ha generado es retardar la recuperación de inmuebles, por lo que se propone crear una única vía procesal para todo tipo de desalojo existente en nuestro sistema civil peruano a fin de hacer viable la recuperación inmediata del inmueble a sus propietarios.

Palabras clave: Desalojo, notario, juez de paz, ejecución de sentencia.

ABSTRACT

This investigation deals with a special eviction procedure through the intervention of the notary and with judicial execution, since each landlord must go through two instances, one administrative and judicial, in order to be able to achieve the eviction, which implies a double process, double compliance with formality and double spending, the rule applies to anyone who considers having the right to the restitution of a real estate against the tenant who has submitted, that is, all those lessors with contracts already concluded are obliged to adapt them to be favored with the that tries to propose this same law. In this sense, instead of unifying the various eviction processes that currently exist on the grounds of the grounds invoked in the lawsuit, what is being done is to further diversify the eviction processes; Let's not forget that we have evictions due to expiration of the contract, due to non-payment, the evictions derived from the lease contract with a clause of future raid, those regulated by Legislative Decree No. 1177, eviction due to precarious occupation and now the special eviction procedure with notarial intervention. This investigation culminated in establishing a single route for the eviction process since diversification generates delay, and that for the guardianship to be quick and processed through a single efficient process, effective decisions are generated. Well, according to what is established in the limited rule, it is not viable for the expedited purposes that are intended, since the notarial eviction process ends if some of the causes provided for in article 7 are not configured, leaving open the possibility of being able to formulate various means of defense on the part of the tenant that the notary will not have the possibility of contrasting since he has no competence to do so. It is considered that the great deficiency of this Law on eviction is in its own birth, since it gives rise to another procedure thinking of facilitating the way, however what it has generated is to delay the recovery of properties, for which it is proposed create a single procedural avenue for all types of evictions existing in our Peruvian civil system in order to make the immediate recovery of the property viable from its owners.

Keywords: Eviction, notary, justice of the peace, execution of sentence.

INTRODUCCION

Los procesos de desalojo tienen una gran incidencia a nivel social y un gran volumen en el Poder Judicial, en los primeros se manifiestan por el hecho de que la gran mayoría de arrendadores tienen como única fuente de ingresos aquellos que reciben por su arrendamiento, lo cual les sirve para su sustento diario. La ley 30933 publicado el 24 de abril del 2019, se generó pensando en “facilitar” los procesos de desalojo, sin embargo para el caso de esta nueva Ley, no se ha tomado en cuenta lo avanzado a nivel de la judicatura, sobre todo si consideramos que casi todo los contratos de arrendamiento que existen actualmente cuentan con la famosa cláusula de allanamiento a futuro. La situación calamitosa de la administración de justicia en el Perú es ya endémica. Por lo que no puede hablarse de una crisis sino de un mal crónico enquistado en nuestra sociedad, más allá del esfuerzo y valor de muchos jueces y empleados del sistema judicial que tiene que reconocerse, el sistema en sí funciona muy mal con extrema lentitud, con demasiadas nulidades y otros contratiempos que hacen que las personas exijan mecanismos alternativos a los procesos judiciales. La ley 30933 publicado el 24 de abril del 2019 vuelve a confiar en los notarios para llevar en adelante una necesidad social: la de contar con un mecanismo ágil y expeditivo para promover el arrendamiento de inmuebles así como su recuperación al vencimiento de los contratos o ante la falta de pago sin obligación de recorrer el sendero de un proceso judicial largo y bastante impredecible, pero hasta qué punto es posible la intervención en esta materia?, no se está desnaturalizando su identidad como garantes de paz social, terceros imparciales enemigos del conflicto y ajenos a lo contencioso como primer signo de su propia esencia?, ahondando más, el notario estará capacitado para conocer procesos contenciosos de desalojo?, lo que hace impredecible también el recupero del inmueble en esta vía, tanto más cuando el mismo no puede ejecutar su acta de desalojo, generando gastos innecesarios en la población huanuqueña.

CAPITULO I

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema.

Los procesos de desalojo en la ciudad de Huánuco al igual que los procesos de alimentos, tienen una gran incidencia a nivel social y un gran volumen en el Poder Judicial, en los primeros se manifiestan por el hecho de que la gran mayoría de arrendadores tienen como única fuente de ingresos aquellos que reciben por su arrendamiento, lo cual les sirve para sus alimentos; en los segundos es obvio que los alimentos sirven para que principalmente los menores de edad puedan solventar su existencia. La ley 30933 publicado el 24 de abril del 2019, se generó pensando en “facilitar” los procesos de desalojo, sin embargo para el caso de esta nueva Ley, no se ha tomado en cuenta lo avanzado a nivel de la judicatura, sobre todo si consideramos que casi todo los contratos de arrendamiento que existen actualmente cuentan con la famosa cláusula de allanamiento a futuro, y los jueces a efecto de viabilizar y darle celeridad a este tipo de procesos, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en Chiclayo los días 3 y 4 de noviembre del 2017, acordaron por mayoría que, respecto de los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro: *“El acta de conciliación extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el juez debe declarar de plano su improcedencia”*. Es decir, más sumario imposible. Con los ojos opuestos a esta realidad (o quizá por desconocimiento de nuestros legisladores), el ejecutivo se ha empeñado en introducir a la fuerza esta falacia de hacernos creer que a través de la jurisdicción notarial o la creación de un título ejecutivo notarial se va solucionar este problema. La ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, lo cual es producto de varias transformaciones a sus propuestas iniciales,

terminará siendo una nueva reforma de papel, por cuanto enfoca mal el problema desde su origen. La Ley nos menciona que se trata de un procedimiento especial de desalojo, mediante la intervención de notario y con ejecución judicial, en consecuencia, resulta evidente que todo arrendador deberá transitar por dos instancias, una administrativa y otra judicial, a efectos de poder lograr su desalojo, lo que implica doble proceso, doble cumplimiento de formalidades y doble gasto.

1.2. Formulación del Problema General

¿En qué medida la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020?

1.2.1. Formulación de Problemas Específicos.

- Sp₁.** ¿Qué ventajas traería consigo establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020?
- Sp₂.** ¿Qué riesgos genera la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020?

1.3. Objetivo General.

Determinar que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

1.4. Objetivos Específicos.

- OE₁.** Describir las ventajas que traería consigo establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.
- OE₂.** Identificar los riesgos que genera la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

1.5. Justificación de la Investigación.

Mi proyecto de investigación se alega en razón que es requerido establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles en favor de sus propietarios, por ello, en mi proyecto de investigación atenderé el problema ya que viene a hacer una incertidumbre social.

1.6. Limitaciones de la Investigación.

En cuanto a la limitación de mi proyecto de investigación, es en la medida que el tema es de estudio novedoso, razón por la que no existen muchos antecedentes teóricos al respecto.

1.7. Viabilidad de la Investigación.

Mi proyecto de investigación es viable ya que no se presenta ningún impedimento en las instituciones en las que se va a desarrollar, es por eso que tengo la predisposición y cuento con un asesor experto en esta materia, se tiene acceso a la escasa información sobre el tema, tantos documentos bibliográficos, hemerográficos. Asimismo, no se presentará impedimento alguno en la institución en la que me apersonare para desarrollarlo.

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.

Se eligió como antecedentes de investigación a los trabajos más relevantes y coherentes referente a las variables de estudio.

2.1.1. Antecedentes internacionales.

Gustavo David Santamaría Ulloa (2015) "EL PROCESO DE DESOCUPACIÓN O LANZAMIENTO Y EL DERECHO DE DOMINIO DEL ARRENDADOR". Universidad Técnica de Ambato Ecuador, Proyecto de Graduación previa a la obtención del Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador. La presente tesis concluye de la siguiente manera:

El factor que se ha considerado para que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, es la inexistencia de una clara tipificación en la ley de Inquilinato, en la que conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento.

Comentario: El aporte del tesista radica, básicamente en que no hay una norma clara en la ley del inquilinato que haga eficaz el lanzamiento a fin de garantizar el recupero del inmueble en el plazo más breve.

2.1.2. Antecedentes nacionales.

Delly Katherine García Barrera (2017) "LA CLÁUSULA DE DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA" Universidad Cesar Vallejo (Tesis para optar el título de abogado).

La tesista llega a la conclusión que respecto a las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento concluyo que; esta medida traerá consigo grandes

beneficios al momento de proteger un derecho que a razón de un sistema jurídico ambiguo ha sido gravemente vulnerado ocasionándole un desmedro patrimonial al arrendador; siempre que este establecida de forma previa será una solución, ya que brindará celeridad referido al tiempo de espera procesal y rapidez en la devolución del inmueble, además del alivio que generará en el órgano jurisdiccional al insertarse correctamente evitando el aumento de número de procesos de desalojo que tienden a durar años de litigio y así disminuir la carga procesal que existe en los juzgados. Por otro lado, el inicio de otro proceso distinto al establecido en el contrato traería consigo pérdida de tiempo en la restitución del inmueble, ya que no se puede incoar un proceso de desalojo por ocupación precaria previa cláusula de desahucio pues así haya fenecido el título que dio origen a la posesión del arrendatario este deviene en errado ya que existe una cláusula dentro del mismo contrato de arrendamiento que establecerá los mismos efectos en la restitución del inmueble y que por sí misma representa un título válido de posesión que necesita ser ejecutado no reconocido.

Comentario: La tesista mediante su investigación pretende incorporar una cláusula de desahucio, pretendiendo hacer célere el desalojo por ocupante precario, con lo cual no coincide, pues se estaría proponiendo otra forma más de desalojo a nuestro sistema civil peruano que se encuentra colapsado con procesos infructíferos que no hacen más que los propietarios pierdan su tiempo y los procesos sean largos muy lejos de ser céleres.

2.1.3. Antecedentes locales.

CURI ROCCA Alejandro David (2017) “LA INEFICACIA DE LA LEY N° 30201, EN LOS PROCESOS SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO, PARA LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN EN EL PLAZO LEGAL, EN EL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO ENERO - JULIO DE 2017” Universidad de Huánuco (Tesis para optar el título profesional de abogado).

El tesista llega a la conclusión de que, Estando a los veinte expedientes revisados y analizados en la presente investigación sobre desalojo por falta de pago, seguidos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo en el periodo de enero a julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, fueron tramitados por el lapso mínimo de uno a dos años, y otros se encuentran pendientes de sentencia, de lo que se infiere que la Ley N° 30201 es ineficaz para una pronta restitución de bien inmueble sujeto a contrato de arrendamiento, dentro del plazo de quince días que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil..

Comentario: Como es de advertir de la investigación, los plazos establecidos en las normas de desalojos “céleres”, no se cumplen, ello debido a que no existe un proceso único de desalojo que haga viable el pronto recupero del inmueble en favor de sus propietarios.

2.2. Bases teóricas:

De la variable independiente: Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

2.2.1. Notario. –

Es aquel profesional de derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, para ello formaliza la voluntad de los otorgantes redactando los instrumentos a los que confiere la autenticidad conserva los originales y expide los traslados correspondientes, su función también corresponde la comprobación de los hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. Es Dicha persona natural encargado de prestar el servicio notarial y considerado servidor público. Se encuentra investido por la ley para dar fe pública de los actos y hechos realizados por las personas. Los notarios compiten entre ellos: en calidad, no en precios.

Puedes elegir al notario que prefieras y éste debe asesorarte imparcialmente y prestarte el servicio notarial que le pidas. *INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA (2006) P. 17.*

2.2.2. Funciones del Notario. –

Son funciones del notario:

- a. Encargado de la elaboración y trámite de escrituras públicas para los hechos y actos que la ley disponga o cuando sea voluntad de las partes hacerlo.
- b. Elaboración de escrituras públicas para la cancelación de hipotecas.
- c. Guarda, apertura y publicación de testamentos cerrados.
- d. Reconocimiento de documentos privados, dejando constancia de la manifestación del interesado y el contenido del documento.
- e. Autenticaciones, haciendo precisión del documento que tuvo a la vista para realizarla. Puede autenticar copias o firmas.
- f. Fe de vida: testimonio escrito de la supervivencia de una persona.
- g. Expedición de copias de las escrituras públicas.
- h. Realización de notas de referencia, en los casos en los que se lleve a cabo una actuación que afecte otras escrituras, deberá hacer la nota de referencia respectiva.
- i. corrección de errores de las escrituras públicas.
- j. Guardar y conservar los archivos notariales

Historia: Instituto de investigación Jurídica (2006). Desde las antiguas civilizaciones se había pensado en la necesidad de dejar constancias auténticas de los diferentes tratados realizados entre las personas. La palabra notaría viene del latín *Notare* que significa designar, escribir, anotar, marcar con una señal, tomar nota. La función de las notarías ha

tenido gran importancia porque son ellas quienes comprueban, legitiman y dan fe pública de los actos y hechos pactados entre las personas. Todo esto en cabeza de la figura del notario. Desde los comienzos de la civilización humana, el hombre siempre busco la forma de darle carácter formal a sus contrataciones, para ellos desde la antigüedad el hombre utilizo pruebas como la testimonial para afianzar sus negociaciones, y a partir de allí siguió evolucionando los medios hasta llegar a la prueba escrita y perfeccionarla hasta lo que hoy en día conocemos los actos notariales.

Civilizaciones Antiguas: Desde mucho antes de la invención de la escritura, las necesidades de la vida han llamado a los hombres a contratar entre ellos, las personas siempre han estado interesadas en poner testigos o poseer algún escrito para dejar constancia de su negocio jurídico. Eran los tiempos en que la prueba testimonial era la única que se podía establecer las obligaciones reciprocas, pues en la antigüedad, las convenciones se hacian ante numerosas personas presentes para que sirvieran de testigos de las mismas.

Época Antigua. - Esta etapa se extiende aproximadamente desde el siglo XIII A.C. hasta la caída del Imperio de Occidente en poder de los visigodos, o sea la ocupación de Roma en el año 476, que marca el comienzo de la Edad Media. Antes de la invención de la escritura alfabética, los actos se celebraban verbalmente, ya sea en presencia de testigos, o mediante ceremonias destinadas a perpetuar la memoria de estos. Pero a medida que evolucionaron las civilizaciones, los contratos verbales fueron sustituidos por la expresión escrita, y con la aparición de estos documentos surgieron también distintos funcionarios encargados de la redacción de los mismos. No cabe duda que en éstas existió un tipo de funcionario que en algo se asemeja al Notariado de hoy: el ESCRIBA o ESCRIBA PROFESIONAL. Eran personas idóneas en el conocimiento de las leyes, tanto las religiosas como morales y jurídicas. Se formaban en las denominadas Escuelas de Escribas, que eran escuelas especiales donde recibían una denominada preparación, principalmente en el arte de la escritura y en la redacción de los documentos.

1. **Los Escribas del Rey**, que tenían como función autenticar los actos del Rey;
2. **Los Escribas de la Ley**, cuyo cometido era interpretar los textos legales con toda pureza y fidelidad, dando lectura de estos ante el pueblo y aplicándolo a los casos prácticos
3. **Los Escribas del pueblo**, conocedores de las leyes y las costumbres, asesoraban a los ciudadanos que los requerían, y redactaban los documentos en que constaran las concesiones que éstos necesitaban otorgar, tales como contratos de matrimonio, ventas, arrendamientos, etc
4. **Los Escribas del Estado**, que ejercían funciones de secretarios y escribanos del Consejo de Estado, de los Tribunales y de todos los establecimientos públicos. Ellos eran los únicos que tenían derecho de poner sello público sobre las leyes, las sentencias de los Tribunales y los actos de los particulares que debían adquirir autenticidad para poder ejecutarse.

La civilización Egipcia.- En la sociedad egipcia los Escribas eran los encargados de la redacción del documento, pero este documento carecía de autenticidad; para que la tuviera debía recurrirse al Magistrado, el cual autenticaba lo redactado por el Escriba por medio de un sello que imprimía al instrumento. La actuación del Escriba se cumplía generalmente mediante el uso de tablillas de arcilla humedecidas en las que éste iba grabando mediante la utilización de palillos especiales, los caracteres cuneiformes, típicos de la escritura. Quienes lo habían solicitado estampaban su sello personal en conformidad con el mismo.

Los romanos. - En Roma la función notarial existió desde los primeros tiempos pero no estuvo a cargo de una sola persona sino que la misma se atribuyó a distintos funcionarios. Dentro de este período es posible constatar la existencia de, los jurisconsultos, los notarios, los tabularios y los tabeliones.

- **Los Jurisconsultos.** - Los jurisconsultos eran aquellas personas señaladas por su alta jerarquía intelectual, y ante los cuales se

recurría en busca de asesoramiento en el grado de máxima profundidad; se trata de personas conocedoras del derecho, a quienes se consultaba.

- **Los Notarios.** - Estos funcionarios tomaron la denominación de notarios a causa de su forma de escribir, que era por notas o signos; el notario tomaba notas, con rapidez, de los discursos políticos en general. No debían necesariamente poseer conocimientos jurídicos y no eran controlados por el Estado Romano.
- **Los Tabularios.** - Eran funcionarios del Estado de carácter municipal, encargados de llevar las cuentas y guardar los archivos de una ciudad. Por la importancia de su función asesoraban también a los ciudadanos sobre sus derechos y obligaciones.
- **Los Tabeliones.** - Eran profesionales con carácter privado que redactaban y conservaban testamentos o instrumentos que se les encomendaba. Eran verdaderos escribas públicos, tenían algunos conocimientos jurídicos. Podemos decir que estamos ante los verdaderos antepasados del notario moderno.
- **Características de los documentos.** - Instrumentos públicos eran únicamente los que emanaban de las autoridades públicas del Estado, como por ejemplo el emperador, los magistrados o un Tribunal competente en razón de la materia o del territorio, y que redactaba de oficio un funcionario adecuado

Edad Media. - Con la caída del Imperio de Occidente en el año 476, da comienzo una nueva época llamada Edad Media (siglos V y XV). Es la época que se caracteriza por la falta casi completa de datos sobre la evolución de la Institución Notarial; la Caída de Occidente trae como consecuencia la desaparición del notariado tal como se había constituido en la civilización romana. Surge un nuevo notariado con un doble origen, público y privado, relacionado con los dos poderes que surgen de las naciones y que son los señores y la Iglesia. Debemos distinguir por un lado un primer período que abarca los siglos V a X y es la denominada

Alta Edad Media, en el cual los particulares debieron recurrir para la redacción de los documentos y la formalización de los testamentos, a los monjes y clérigos; así dio origen el Notariado Eclesiástico para asuntos temporales. En el periodo siguiente Baja Edad Media, que comprende los siglos X a XV se amalgaman la función legitimadora y la función que autentica, y se ponen en mano del Escribano.

Características de los Documentos: Los documentos notariales en la Edad Media eran documentos públicos; el Escribano aparecía investido con el poder de dar fe.

Época Moderna. - La época posterior a la Edad Media se caracteriza por presentar un notariado desarrollado en los países de origen latino, y poco evolucionado en los países de origen Sajón. La primera Ley Orgánica Notarial que encontramos es la Ley Francesa del año XI de la Republica, 16 de marzo del 1803. Vinculados al descubrimiento de América, se conocen algunos casos de escribanos o notarios que en alguna u otra forma intervinieron en el magno acontecimiento del descubrimiento y en las primeras manifestaciones de la conquista Española. Sin embargo, quien se señala como el primer notario de América fue “Don Rodrigo de Escobedo” escribano de cuadra y del consulado del mar, que era en esos tiempos la institución encargada de regular las relaciones y las actividades marítimas-comerciales en España, quien en ejercicio de sus funciones acompañó a Colon en su primer viaje y levanto un acto que da cuenta de la toma de posesión de la isla de Guanahani, en nombre de los Reyes, isla que el Almirante llamo San Salvador. *Instituto de investigación Jurídica (2006) p. 26.*

2.2.3. Institución del Notariado

➤ **(origen): Gaceta Jurídica Tomo 72 Pág. 129**

La institución del notario como tal tiene su origen en la edad media y se desarrolla en los países del derecho escrito, bajo la influencia del Derecho Romano. En los inicios de la práctica notarial como función regida por el Estado los nombramientos se hacían por influencias de tipo

político, social o religioso. La multiplicidad de notarios fue tal que hubo de ser minuciosamente reglamentada por la autoridad real. Las solicitudes para actuar como notarios en Francia eran de tal magnitud que se les llegó a considerar antes de la Era Napoleónica como una plaga porque además de los notarios reales todas las jurisdicciones señoriales tenían notarios especiales. Había notarios episcopales, imperiales y apostólicos, todos ejercían sus funciones con brusquedad y en virtud de una investidura a menudo dudosa.

➤ **Historia del Colegio de Notarios de Lima Perú:**

El día 6 de febrero de 1890, el diario El Comercio publicó una crónica, comunicando que los Notarios Públicos se reunieron con el objeto de organizar un cuerpo colegiado, a fin de conseguir el mayor decoro de la profesión, el auxilio recíproco de sus asociados y la uniformidad en las diversas prácticas establecidas para el mejor cumplimiento de la ley. En dicha reunión se nombró al Dr. Carlos Sotomayor para que formule los estatutos de dicho cuerpo, que se llamaría Colegio "Notarial de Lima". Asimismo se acordó cambiar la denominación de escribanos públicos que se les daba según ley de Arancel, en los actos oficiales del Ministro de Justicia y en el Registro de Propiedad; adoptando el nombre de Notarios Públicos. Varias décadas después, se formó el Colegio Notarial de Lima y Callao, como asociación voluntaria de los Notarios pertenecientes a esas áreas geográficas, hasta que el 23 de junio de 1967, se promulgó la Ley N° 16607. Esta ley estableció la creación de los Colegios de Notarios del Perú como personas jurídicas de derecho público interno, dispuso además que en los Distritos Judiciales donde hubiere más de cinco Notarios habría un Colegio de Notarios, siendo indispensable para poder ejercer la función notarial reunir los requisitos exigidos por la Ley del Notariado y estar obligatoriamente inscrito en el respectivo Colegio. Nuestro Colegio, es uno de los más importantes del país, su membresía representa las tres cuartas partes del notariado peruano, y desde su fundación se ha caracterizado por su constante defensa de los principios deontológicos y éticos, su permanente actualización y su contribución a lograr la paz social, mediante la

seguridad jurídica que brinda la Función Notarial.
<https://www.elnotariado.com/historia-colegio-notarios-lima-peru-2969.html>.

➤ **Desalojo –**

Definición. - NINAMANCCO, Ford (2019). Acción judicial que tiene por objeto recuperar la posesión de un inmueble, el cual se despoja a una persona de la posesión material por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega. Tiene por objeto recuperar el uso y goce de inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso sin pretensiones a la posesión. La titularidad de dicha pretensión corresponda no sólo al propietario, sino también al poseedor a título de dueño, al usufructuario, al usuario, y, en general, a todo aquel que tenga un derecho de uso y goce del inmueble.

Clases de Desalojo. -

Los procesos de desalojo aplicables al caso son:

1. Desalojo por vencimiento de contrato: Este proceso tiene como base la existencia de un contrato a plazo determinado, el que a la fecha de inicio del proceso de desalojo debe encontrarse vencido.
2. Desalojo por falta de pago: La ley señala que debe haber un retraso de por lo menos dos meses de pago de renta más 15 días, si se ha transcurrido ese periodo solamente el propietario puede exigir el pago dándole un plazo, en caso si en caso no cumple el propietario puede dejar sin efecto el contrato al dejar sin efecto el contrato el inquilino se convierte en ocupante precario.
3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro: Cabe señalar que en este tipo de proceso requiere que los contratos de arrendamiento cumplan un par de requisitos: Que se haya

estipulado la denominada “Cláusula de allanamiento a futuro” y que las firmas de los contratantes se encuentren legalizadas ante notario público o fedatario. El solo hecho de cumplir con tales requisitos, te faculta a recuperar el inmueble arrendado a través de un proceso célere

4. Desalojo conforme a lo regulado por el D. Leg, N° 1177: Si bien es cierto no existe casuística muy conocida respecto a lo establecido por el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, no cabe duda de que el procedimiento establecido para el desalojo de los inmuebles arrendados bajo su regulación constituiría el escenario ideal para viabilizar los procesos de desalojo en general.
5. Desalojo por ocupación precaria: Según Lama More Héctor,

Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

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

Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.

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

Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

- Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.
- La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.
- Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.
- La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

- En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.
- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

PROCEDIMIENTO NOTARIAL DEL DESALOJO – Según LIMO SÁNCHEZ JULIO FRANCISCO EN LA PUBLICACIÓN DE GACETA CIVIL (junio 2019) pág. 91, la LEY N° 30933 Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial. - Tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley. No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

Competencia. - Son competente para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley:

1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo.
2. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Requisitos de procedibilidad. - Para solicitar el desalojo de un bien

inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

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.

Contenido del contrato de arrendamiento. - El contrato de arrendamiento debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo. La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento. En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Requisitos de la solicitud. - La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.

A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

- El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.
- El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

Causales. - El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido

plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo. - El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley. El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación.

El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

- a. La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b. La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;
- c. El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo,

lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.

2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9.

El trámite de desalojo notarial finaliza si:

- No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
- Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

Trámite judicial de lanzamiento. - Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo. El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía

para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial. Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

Según OMAR SUMARIA BENAVENTE; la Ley 30933, tiene como objetivo establecer un mecanismo rápido para la desocupación de un inmueble y su inmediata restitución del propietario o de quien tenga ese derecho, no obstante es una incomprensión teórica – técnica con el sacrificio del proceso y la seguridad jurídica ante una supuesta eficacia. Es así que este trámite de desalojo, estipulado en el artículo 585 del Código Procesal Civil es sencillo rápido y que no debería durar más de quince días, en la realidad se convierte en un sufrimiento y ello genera el temor de los propietarios en arrendar sus bienes. La modificación puntualmente estableció cual es la manera de proceder en caso de que contractualmente, se acuerde que un inquilino (arrendatario) que incumpla en el pago (arriendos) o tenga vencido su contrato acepta devolver al arrendador el inmueble objeto del alquiler, mediante la figura de allanamiento a futuro. Ya que el único requisito es que el la cláusula esté debidamente plasmada en el contrato de arrendamiento así como que las firmas de celebrantes estén debidamente legalizadas ante un notario o fedatario correspondiente. La finalidad de la Nueva Ley pretendió viabilizar los procesos de desalojo mediante el pacto de allanamiento futuro y de esta, manera, reducir los plazos que demoraría el proceso de desalojo desde la presentación de la demanda hasta la recuperación del inmueble.

ANALISIS DE LA LEY N° 30933.- Gaceta Civil & Procesal Civil, (2019), La ley enfoca mal el problema desde su origen:

- En el artículo 1 de la ley nos menciona que se trata de procedimientos especial de desalojo, mediante la intervención del notario y con ejecución judicial, ya que cada arrendador deberá transitar por dos

instancias una administrativa y otra judicial, con el objetivo de poder lograr el desalojo lo que implica doble proceso, doble cumplimiento de formalidad y doble gasto.

- En el artículo 2, la ley señala que la norma aplica para todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble contra el arrendatario que se haya sometido, es decir todos aquellos arrendadores con contratos ya celebrados están obligados a adecuar los mismos por verse favorecidos con lo que intenta proponer esta misma ley. En tal sentido en vez de unificar los diversos procesos de desalojo que existe actualmente en mérito de la causal invocada en la demanda lo que se está haciendo es diversificar aún más los procesos de desalojos; no olvidemos que tenemos desalojo por vencimiento de contrato, por falta de pago, los desalojos derivados de contrato de arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro, los regulados por el Decreto Legislativo N° 1177, desalojo por ocupación precaria y ahora el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, opino que sería suficiente con establecer una vía única para el proceso de desalojo ya que genera retraso, para que la tutela sea rápida y se tramite a través de un solo proceso eficiente que genere decisiones eficaces.
- En el artículo 4, la ley establece que dentro de los requisitos de procedibilidad el contrato de arrendamiento debe estar contenido en un formulario único de arrendamiento (FUA) o en escritura pública; en este aspecto hay mucho que decir ya que la utilización de un formulario regulado por el D.L 1177 carece de aplicabilidad por lo que no es entendible por que los legisladores o el ejecutivo insiste en obligar a los contratantes a utilizar un formulario que según el propio Decreto Legislativo tiene un desarrollo adicional a su aplicación.
- El artículo 5, de la nueva Ley establece que el contenido del contrato de arrendamiento exige la cláusula de allanamiento a futuro, así como la cláusula de sometimiento expreso a la competencia del notario para la constatación de la causal y la ejecución del desalojo por parte

del juez de paz letrado, es decir es el arrendador ya no podría ir a otra vía, (directamente por la vía judicial).

- Respecto al artículo 6, la Ley establece los requisitos de la solicitud, señalando que se debe adjuntar el FUA o la escritura pública del contrato de arrendamiento, lo cual deben cumplir los requisitos de los artículos 4 y 5 de la Ley; carta notarial cursado al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual.
- En el artículo 8 de la Ley, se establece el procedimiento a seguir por parte de la notaria. El cual no resulta viable para los fines de celeridad que se pretenden. El trámite de desalojo notarial finaliza si no se configura algunas de las causales previstas en el artículo 7 dejando abierta la posibilidad de poder formular diversos medios de defensa por parte del arrendatario que el notario no tendrá la posibilidad de contrastar ya que no tiene competencia para ello.
- Respecto al trámite judicial de lanzamiento regulado en el artículo 9 de la ley, cabe señalar que el trámite requiere otro gasto a nivel judicial, tasa judicial, pago de honorarios al abogado, y la gestión de oficios para que el notario redacte el expediente notarial y el acta no contenciosa. En este aspecto el artículo 8.4.2 señala que el notario remite la copia de legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito donde se encuentra el inmueble arrendado, sin embargo el artículo 9.1 señala que el pedido de lanzamiento se realizará a solicitud del interesado, sin embargo en el artículo 9.2 señala que dentro del plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución del lanzamiento, tendría que preguntarse a que se refiere la ley cuando señala que el juez “verifica los requisitos “ pues pareciera que el juez solamente es una especie de mesa de partes de las notarías lo cual no coincide con sus funciones determinadas por mandato constitucional.

PASCO, Alan (2019) Los procesos de desalojo en el Perú, al igual que los procesos de alimentos, tiene una gran incidencia a nivel social y una gran volumen en el Poder Judicial, en los primeros se manifiesta por el hecho de que la gran mayoría de arrendadores tiene como única fuente de ingresos aquellos que reciben por su arrendamiento, lo cual les sirve para sus alimentos.

Se considera que la gran deficiencia de esta nueva Ley sobre desalojo está en su propio nacimiento, pues la misma se generó pensando en facilitar el camino

De la variable dependiente: Retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020.

a) **La propiedad:** FORNO, Hugo (1993). El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

El doctor AVENDAÑO nos ilustra de la siguiente manera:

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y

frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.

Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.

La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. Creemos que la reivindicación se podrá ejercer cuando exista una amenaza o agresión al derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad, como en la prescripción adquisitiva o los interdictos de recobrar o de retener que se manifiestan en la defensa posesoria, de lo contrario el propietario no podrá ejercer la reivindicación, ya que solo genera persecutoriedad sobre cualquier persona que atenta (habitante precario o poseedor ilegítimo) contra el derecho de propiedad, se ejercita la reivindicación en el momento preciso que el propietario se sienta o crea que es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad y por último si el propietario no se ve en la necesidad de defender su propiedad ante la amenaza de un tercero creemos que no será necesario considerar como atributo de la propiedad a la reivindicación debido a que este atributo (reivindicación) no sería constante y que solo se perfeccionaría en los momentos de ejercer la persecución del bien considerándole un atributo relativo y no absoluto.

b) **Atributos de la propiedad.**- Son el uso, el disfrute y la disposición. La reivindicación no es un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad del cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor

hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cual recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos.

Caracteres de la propiedad, son cuatro:

1. Es un derecho real. - La propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.
2. Es un derecho absoluto. - Porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo en cambio no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.
3. La propiedad es exclusiva. - (o excluyente, podría decirse mejor), porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros.
4. La propiedad es perpetua. - Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara

la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.

5. Es un derecho inviolable. - El derecho de propiedad por mandato legal es respetado y así lo reconoce la Constitución Política del Perú en su art. 70 "a nadie se le puede privar de su propiedad, salvo en caso de seguridad nacional e interés público".

c) **La teoría del título y modo.** - No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría.

Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho; y el

Modo, es el acto (consistente, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real). DÍEZ PICAZO, sostiene que la tradición por sí sola no sirve para transmitir el dominio, pues la entrega o la transferencia de la posesión es en si misma un acto incoloro y ambiguo,

al que solo dota de sentido el negocio jurídico antecedente celebrado por las partes, que justifica la transmisión. El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia, para nosotros el título es la fuente, la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad. El proceso adquisitivo se produce, pues en dos etapas. En la primera, como consecuencia del Título, el futuro adquirente recibe ya un derecho de crédito a que el futuro transmitente le transfiera el derecho real de que se trate. Se está entonces en el campo del derecho de obligaciones. Uno puede exigir y el otro debe realizar una prestación: la conducta que consiste en transmitir el derecho real. En la segunda etapa, el enajenante cumple su obligación, que consiste en realizar el modo o acto transmitido del repetido derecho. La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: uno de ellos opina que el sistema peruano de adquisición de la propiedad este articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo consensos para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo. En los bienes muebles se establecen que si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la transferencia de propiedad inmueble opera en dos momentos: uno que refiere al título (que genera el efecto obligatorio) y otro que se produce con el modo (que transfiere la propiedad), es así que no resultara necesario que en el momento de la suscripción del título el vendedor sea propietario, lo que si será indispensable al momento de la tradición.

HUGO FORNO, nos ilustra, como se sabe, en el derecho romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento.

d) **Restitución de inmueble.** - Es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha restitución está precedida por la terminación del contrato de

arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

2.3. Definiciones conceptuales.

CABANELLAS, Guillermo (2001).

Ocupante Precario: Aquella persona que ocupa un predio sin título u autorización alguna, o, también a aquellas personas que lo ocupan en virtud de un título que ya feneció

Título inscribible: El susceptible de inscripción en el registro de la propiedad.

Arrendamiento: arrendamiento se da cuando el propietario de un bien cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta.

Inmueble: Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas.

Restitución: Devolución de una cosa a quien la tenía antes.

2.4. Hipótesis General

Hi: La ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

2.4.1. Hipótesis específicas.

HE₁. Establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo agiliza la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

HE₂. Existen riesgos que genera la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

2.5. Variables.

2.5.1. Variable independiente.

Ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

2.5.2. Variable dependiente.

Retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020.

2.6. Operacionalización de variables.

Variable	Dimensiones	Indicador
V. Independiente	Seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> Exigencia de formalidades deficientes que retardan la restitución del bien.
Ley de procedimiento o especial de desalojo con intervención notarial	Cumplimiento de funciones por parte de los Notarios.	Procedimiento especial de desalojo innecesario y oneroso.
V. Dependiente	Tutela del derecho de propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> Acción de desalojo.
Retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020	Arrendamiento	Desalojo notarial e intervención del juez en la ejecución judicial.

CAPÍTULO III

3. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación.

La investigación fue un estudio de tipo aplicada, porque se investigó un problema de la realidad.

3.1.1. Enfoque:

Por la naturaleza del estudio se ubicó dentro del enfoque cuantitativo, ya que aborda una problemática social.

3.1.2. Nivel:

La presente investigación pertenece al nivel descriptivo – explicativo.

3.1.3. Diseño:

En el estudio se aplicará el diseño exploratorio simple.

M ←———— O

M. Muestra

O. Observación.

3.2. Población y muestra.

3.2.1. Población:

La población para la presente investigación estará constituida por todos los expertos abogados en materia de derecho civil que patrocinan casos de desalojo, siendo esto aproximadamente 50 expertos entre abogados y magistrados; asimismo como objeto de estudio los 10 expedientes administrativos de desalojo con intervención notarial tramitados en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.

Composición de la población de estudio

Unidad de estudio	Cantidad	Total
Experto: (abogados en materia de derecho civil que patrocinan casos de desalojo de inmuebles)	50	60 Unidades de estudio
Expedientes administrativos de desalojo con intervención notarial tramitados en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.	10	

3.2.2. Muestra

La muestra de tipo no probabilística ya que se ha seleccionado a criterio del investigador, por tanto, de naturaleza intencional, la misma que estará constituida por 10 abogados expertos en materia de desalojo en la ciudad de Huánuco: asimismo estarán conformado por 5 expedientes administrativos de desalojo con intervención notarial tramitados en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.

Composición de la muestra de estudio.

Unidades de estudio	Cantidad	Total
Experto: (abogados expertos en materia de derecho civil que patrocinan desalojo de inmuebles en la ciudad de Huánuco)	10	15 unidades de estudio
Expedientes administrativos de desalojo con intervención notarial tramitados en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.	5	

Fuente: C

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos
El fichaje	Fichas textuales, bibliográficos y resumen para el recojo de información para el marco teórico.
Entrevista	Ficha de entrevista aplicados a los expertos.
Análisis de escrituras públicas	Ficha de análisis de expedientes administrativos de desalojo con intervención notarial tramitados en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.

3.4. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como el análisis de contenidos la encuesta, entre otros, se procederá al conteo para luego proceder a su análisis a través de la estadística descriptiva, considerando la frecuencia y el porcentaje simple; pasándose a realizar la interpretación a partir de nuestro marco teórico y de los mismos resultados obtenidos para esto proceso utilizaremos las tablas en forma de barras. Para la comunicación de los resultados se utilizarán los cuadros de distribución estadística y los gráficos estadísticos simples

CAPÍTULO IV

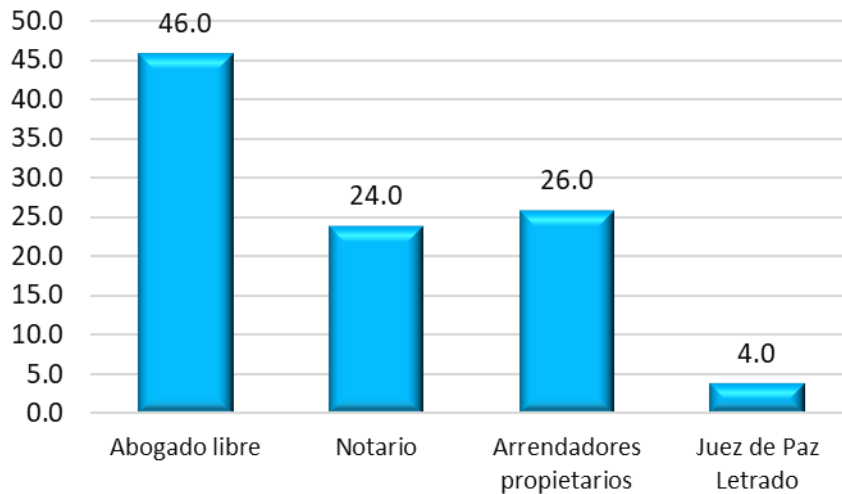
4. RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos.

Tabla 1.
Ocupación de los entrevistados

Ocupación	fi	%
Abogado libre	23	46.0
Notario	12	24.0
Arrendadores propietarios	13	26.0
Juez de Paz Letrado	2	4.0
Total	50	100.0

Figura 1.
Ocupación de los entrevistados



En la tabla 1 y figura 1 se muestra la ocupación de los encuestados, donde el 46,0% son abogados libres, 24,0% notarios, 26,0% arrendadores propietarios y 3,3% juez de paz letrado.

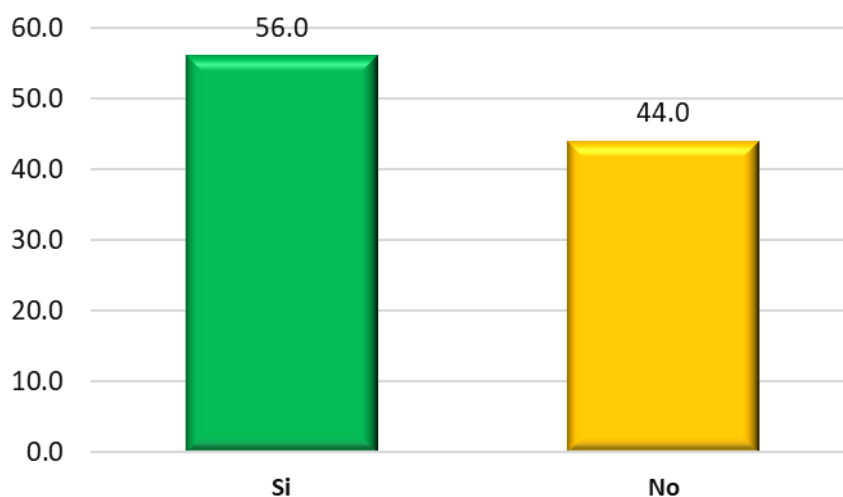
Tabla 2.

¿Considera Ud., que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios?

Respuesta	fi	%
Si	28	56.0
No	22	44.0
Total	50	100.0

Figura 2.

¿Considera Ud., que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios?



En la tabla 2 y figura 2 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera Ud., que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios? Donde 56,0% responden que si, y 44,0% indican no.

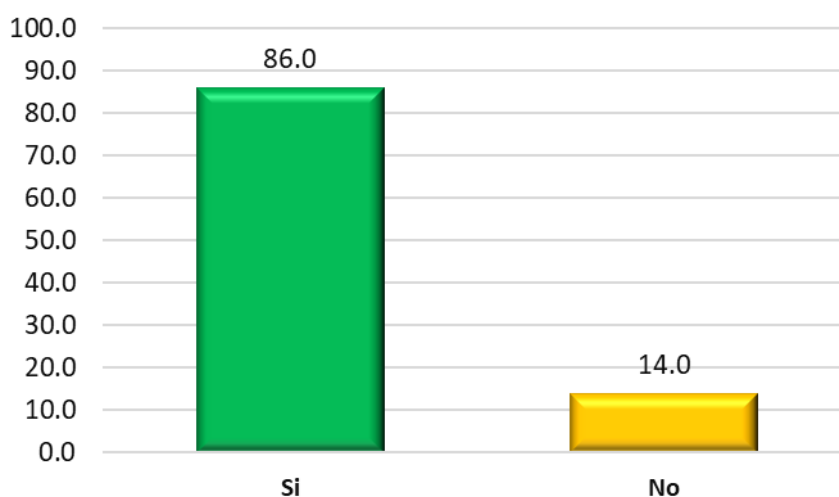
Tabla 3.

¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?

Respuesta	fi	%
Si	43	86.0
No	7	14.0
Total	50	100.0

Figura 3.

¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?



En la tabla 3 y figura 3 se muestra la respuesta a la pregunta *¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?* Donde 86,0% responden que si, y 14,0% indican no.

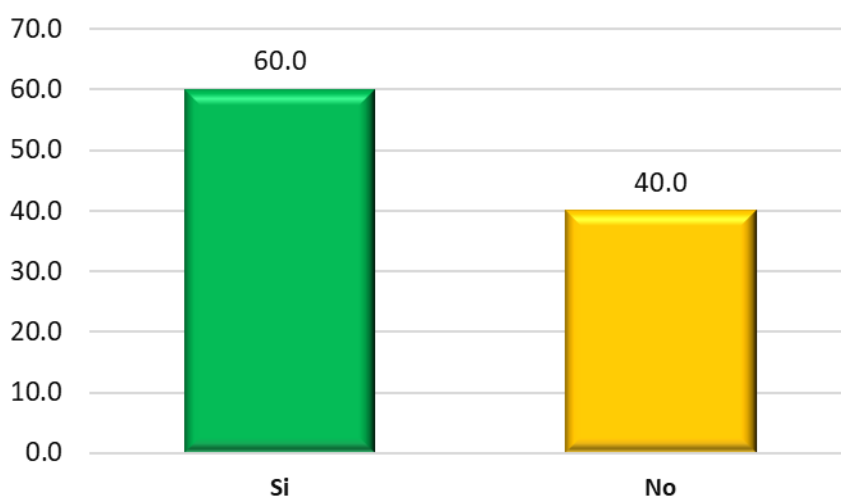
Tabla 4.

¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?

Respuesta	fi	%
Si	30	60.0
No	20	40.0
Total	50	100.0

Figura 4.

¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?



En la tabla 4 y figura 4 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios? Donde 40,0% responden que si, y 60,0% indican no.

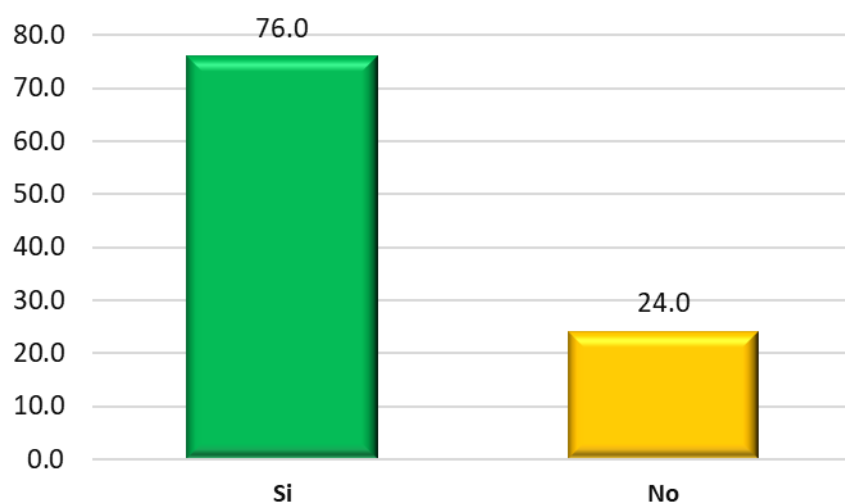
Tabla 5.

¿Considera usted que, establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo traería ventaja para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?

Respuesta	fi	%
Si	38	76.0
No	12	24.0
Total	50	100.0

Figura 5

¿Considera Ud., que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial genera riesgos en la restitución de inmuebles a sus propietarios?



En la tabla 5 y figura 5 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera usted que, establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo traería ventaja para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios? Donde 76,7% responden que si, y 23,3% indican no.

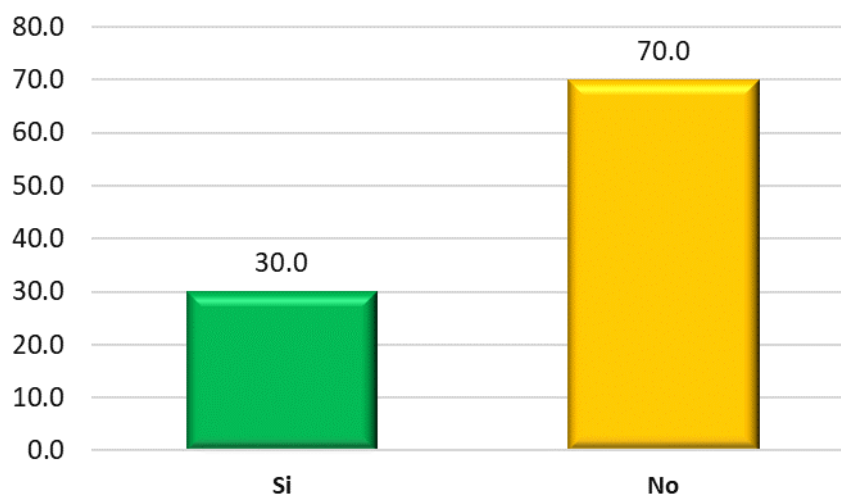
Tabla 6.

¿Cree usted que dentro de la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, éste último puede contrastar los medios probatorios y resolver quien tiene el mejor derecho a poseer y que tiene competencia para ello?

Respuesta	fi	%
Si	15	30.0
No	35	70.0
Total	50	100.0

Figura 6.

¿Cree usted que dentro de la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, éste último puede contrastar los medios probatorios y resolver quien tiene el mejor derecho a poseer y que tiene competencia para ello?



En la tabla 6 y figura 6 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Cree usted que dentro de la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, éste último puede contrastar los medios probatorios y resolver quien tiene el mejor derecho a poseer y que tiene competencia para ello? Donde 50,0% responden que si, y 50,0% indican no.

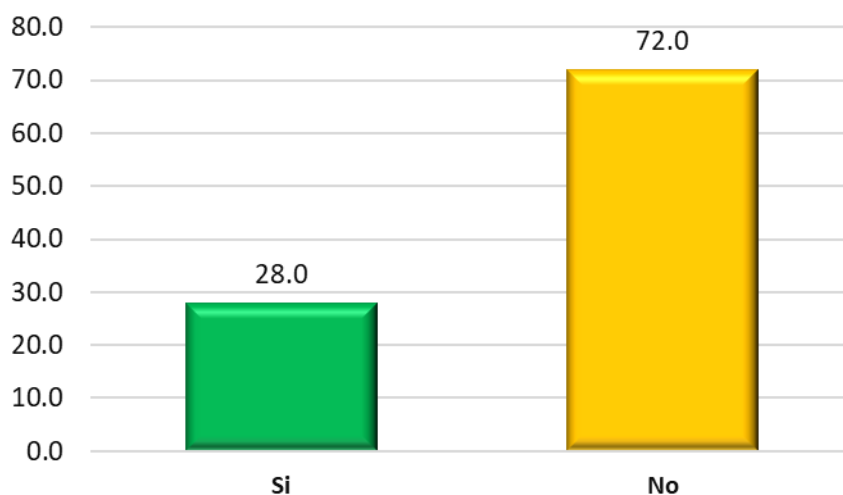
Tabla 7.

¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?

Respuesta	fi	%
Si	14	28.0
No	36	72.0
Total	50	100.0

Figura 7.

¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?



En la tabla 7 y figura 7 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento? Donde 28,0% responden que sí, y 72,0% indican no.

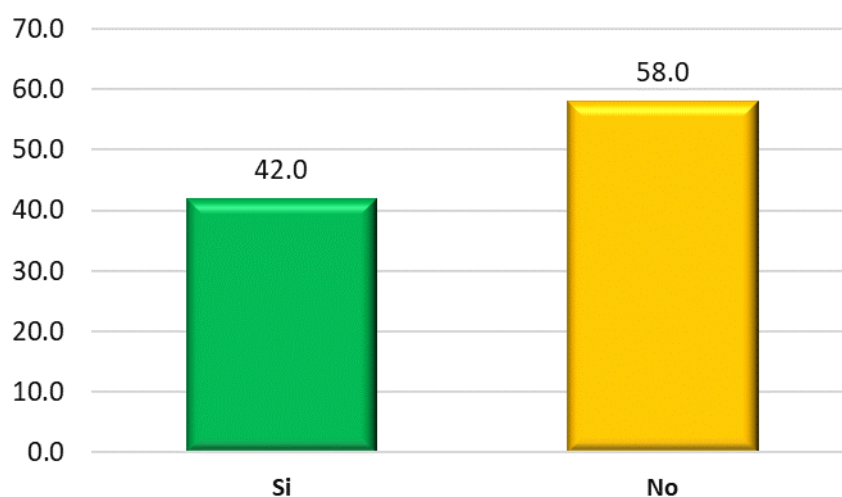
Tabla 8.

¿Considera usted que, una vez cursada oficio a la Policía Nacional, éste dotará de efectivos policiales en el plazo de dos días hábiles para que preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo?

Respuesta	fi	%
Si	21	42.0
No	29	58.0
Total	50	100.0

Figura 8.

¿Considera usted que, el plazo de tres días de recibida la solicitud o las copias certificadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente cumplirá con emitir la resolución del lanzamiento?



En la tabla 8 y figura 8 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera usted que, una vez cursada oficio a la Policía Nacional, éste dotará de efectivos policiales en el plazo de dos días hábiles para que preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo? Donde 42,0% responden que sí, y 58,0% indican no.

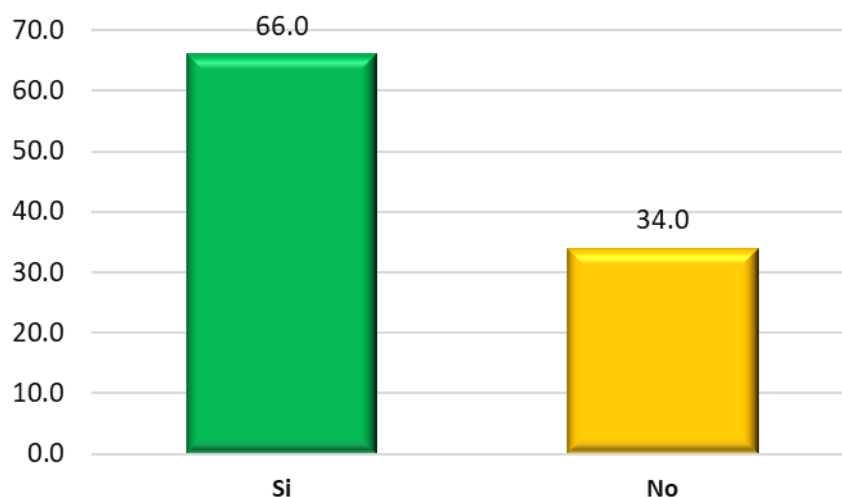
Tabla 9.

¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?

Respuesta	fi	%
Si	33	66.0
No	17	34.0
Total	50	100.0

Figura 9.

¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?



En la tabla 9 y figura 9 se muestra la respuesta a la pregunta ¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional? Donde 66,0% responden que si, y 34,0% indican no.

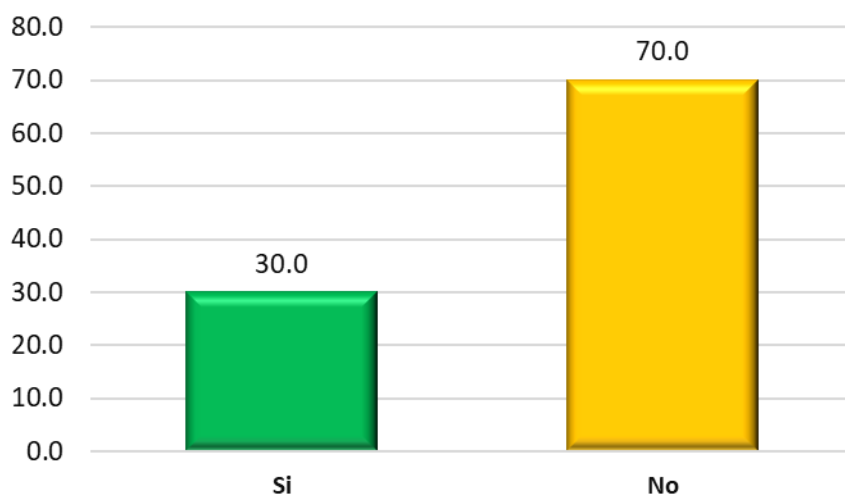
Tabla 10.

¿Considera usted que la ley de desalojo con intervención notarial abarata los costos para obtener la restitución del bien inmueble cuando se incumplen los contratos de arrendamiento?

Respuesta	fi	%
Si	15	30.0
No	35	70.0
Total	50	100.0

Figura 10.

¿Considera usted que, al ser la demanda de desalojo un proceso contencioso, la ley 30933, ley de desalojo con intervención notarial es inconstitucional?



En la tabla 10 y figura 10 se muestra la respuesta a la pregunta *¿Considera usted que la ley de desalojo con intervención notarial abarata los costos para obtener la restitución del bien inmueble cuando se incumplen los contratos de arrendamiento?* Donde 30,0% responden que si, y 70,0% indican no.

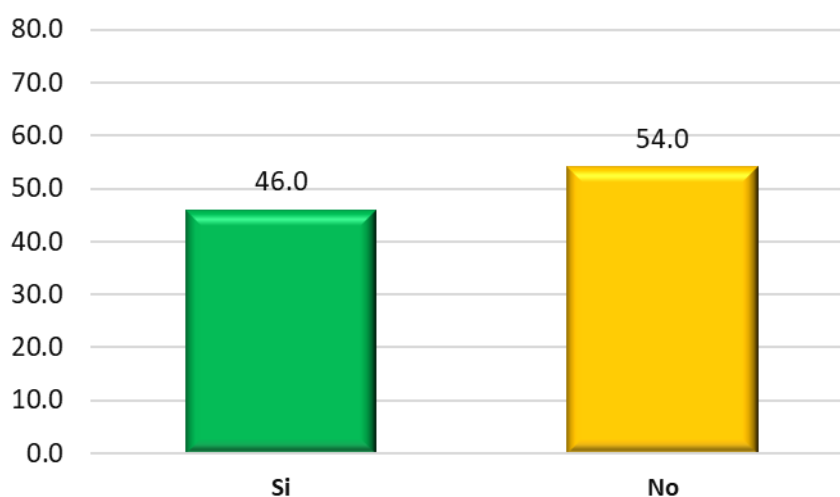
Tabla 11

¿Cree usted que, las normas 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, el Decreto Legislativo N° 1177, que crea el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y actualmente la Ley N° 30933, han logrado resolver los problemas

Respuesta	fi	%
Si	23	46.0
No	27	54.0
Total	50	100.0

Figura 11.

¿Cree usted que, las normas 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, el Decreto Legislativo N° 1177, que crea el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y actualmente la Ley N° 30933, ¿han logrado resolver los problemas



En la tabla 11 y figura 11 se muestra la respuesta a la pregunta *¿Cree usted que, las normas 30201, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, el Decreto Legislativo N° 1177, que crea el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda y actualmente la Ley N° 30933, ¿han logrado resolver los problemas de desalojo en el plazo más célere?* Donde 46,0% responden que si, y 54,0% indican no.

4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis

En la presente investigación se han formulado la siguiente hipótesis La ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020. En este extremo luego de haber realizado las encuestas a los abogados litigantes, notarios, registrador público, se pudo advertir que el 56,0% responden que sí, y 44,0% indican no; asimismo, el 86,0% de los encuestados responden que, se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios y el 14,0% indican no.

Por lo tanto estando a que la hipótesis general versa sobre la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios en el distrito de Huánuco 2020; con el presente trabajo se llegó a establecer que, el trámite de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios, razón por la cual se debe establecer una vía única en todo los procesos sobre desalojo con la finalidad de evitar dilaciones en el recupero de inmuebles por parte de los propietarios.

CAPÍTULO V

5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación

A) Con las bases teóricas

Partiendo de las bases teóricas, podemos deducir que, la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios.

Consecuentemente los datos mostrados en el cuadro 2, advertimos que el 56% de los encuestados consideran que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios y el 44% de los encuestados responden que no.

B) Con los objetivos planteados

En el presente trabajo nos planteamos describir las ventajas que traería consigo establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios. Estos objetivos fueron alcanzados pues se demostró en el cuadro 3, a la pregunta ¿Considera Ud., que se debería establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios?, donde el 86,0% de los encuestados responde que sí, y 14,0% de los encuestados responden que no.

C) Con las hipótesis

Asimismo, se han demostrado las hipótesis planteadas, pues la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios la que conlleva a la inseguridad jurídica, por lo que se debe establecer una vía única para agilizar la restitución de inmuebles.

CONCLUSIONES

- La ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios generando riesgos y gastos a sus propietarios en la provincia de Huánuco.
- Qué, el plazo de lanzamiento estipulado en la ley de procedimiento especial es ilusorio, por cuanto los tres días estipulado, es insuficiente para que, el juez de paz letrado competente cumpla con emitir la resolución del lanzamiento y la ejecución de la misma.
- En nuestro sistema existe una diversidad de procesos de desalojos: desalojo por vencimiento de contrato, desalojo por falta de pago, los desalojos derivados de contrato de arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro, los regulados por el Decreto Legislativo N° 1177, desalojo por ocupación precaria y el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, por lo que, sería suficiente establecer una vía única para el proceso de desalojo ya que genera retraso, para que la tutela sea rápida y se tramite a través de un solo proceso eficiente que genere decisiones eficaces.

RECOMENDACIONES

- Al poder legislativo, promulgar leyes que haga más viable la recuperación de inmuebles a sus propietarios mediante la estipulación de una única vía procedimental a fin de evitar riesgos y gastos innecesarios en la tramitación de desalojo en la provincia de Huánuco.
- A la Policía Nacional, prestar las garantías y facilidades en la ejecución de la resolución de lanzamiento dotando efectivos policiales suficientes en el plazo más breve para que preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en un tiempo más célere en la provincia de Huánuco.
- En un procedimiento especial de desalojo, mediante la intervención de notario y con ejecución judicial, resulta evidente que todo arrendador deberá transitar por dos instancias: una administrativa y otra judicial, a efectos de poder lograr su desalojo, lo que implica doble proceso, doble cumplimiento de formalidades y doble gasto. Por lo que a fin de evitar gastos innecesarios se debe establecer una única vía procesal para todo tipo de desalojo existente en nuestro sistema civil peruano.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- CABANELLAS, Guillermo (2001) Editorial Heliasta Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 26ª Edición, Argentina- Tomo II.
- CABANELLAS, Guillermo (2008) Editorial Heliasta S.R.L Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual 29º Edición, Argentina –Tomo V.
- CURI, Alejandro (2017) “La ineficacia de la ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el segundo juzgado de paz letrado de Huánuco periodo enero - julio de 2017” Universidad de Huánuco.
- FORNO, Hugo (1993) El Contrato con Efectos Reales, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, N°. 7, Lima pp.79. (77-87).
- Gaceta Civil & Procesal Civil, (2019), Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, edición, Lima.
- GARCÍA, Delly (2017) “La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria” Universidad Cesar Vallejo.
- Instituto de investigación Jurídica (2006) Editora “Fecat” Derecho Notarial, sinopsis histórica del notariado Lima.
- LAMA, Héctor (2017) Los Plenos Casatorios Civiles, edición Instituto Pacifico, Primera Edición Lima. Pág. 253 y sgtes.
- NINAMANCCO, Ford (2019) El otro sendero del desalojo express y ¿contradicctio ina idiecto? recuperado de <https://laley.pe/art/7727/el-otro-sendero-del-desalojo-express-i-contradicctio-in-adiecto>
- PASCO, Alan (2019) “Horrores en la ley de desalojo notarial” recuperado de <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>

SANTAMARÍA, Gustavo (2015) “El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador”. Universidad Técnica de Ambato Ecuador.

<https://www.elnotariado.com/historia-colegio-notarios-lima-peru-2969.html>

<https://www.elnotariado.com/doctrina-derecho-notarial-origen-notario>

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO

LEY DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL RETARDA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES A SUS PROPIETARIOS HUANUCO 2020

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema General ¿En qué medida la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020?</p>	<p>Objetivo General Determinar que la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020.</p>	<p>Hipótesis La ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020.</p>	<p>Variable Independiente VI (X) Ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.</p>	<p>a) Seguridad Jurídica b) Cumplimiento de funciones por parte de los Notarios.</p>	<p>Exigencia de formalidades deficientes que retardan la restitución del bien. Procedimiento especial de desalojo innecesario y oneroso.</p>	<p>Tipo de investigación Aplicada. Enfoque Al desarrollo de la investigación le corresponde el enfoque cuantitativo Alcance o nivel El proyecto de investigación está dentro del nivel descriptivo explicativo</p>
<p>Problemas Específicos Pe1: ¿Qué ventajas traería consigo establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020? Pe2: ¿Qué riesgos genera la ley de procedimiento especial de desalojo</p>	<p>Objetivos Específicos OE1: Describir las ventajas que traería consigo establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo para agilizar la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020. OE2: Identificar los riesgos que genera la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la restitución de</p>	<p>Sh1: Establecer una vía única en el procedimiento especial de desalojo agiliza la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020. Sh2 La ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, conlleva a la inseguridad jurídica en la restitución de inmuebles a sus</p>	<p>Variable Dependiente. Retarda la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020.</p>	<p>a) Tutela del derecho de propiedad. b) Arrendamiento.</p>	<p>Acción de desalojo. Desalojo notarial e intervención del juez en la ejecución judicial.</p>	<p>Diseño Exploratorio simple: M ← O Donde M=Muestra O=Observación INSTRUMENTOS 2 Guía de entrevista</p>

<p>con intervención notarial en la restitución de inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020?</p>	<p>inmuebles a sus propietarios Huánuco 2020.</p>	<p>propietarios Huánuco 2020.</p>				<p>3 Fichas 4 ¿Matriz de análisis?</p>
--	---	-----------------------------------	--	--	--	--