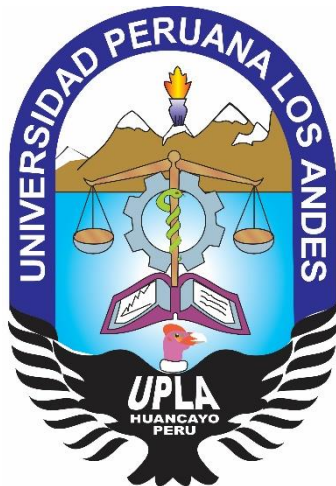


# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

## Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

### Escuela Profesional de Derecho



## TESIS

**TITULO : PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, Y SU INCIDENCIA EN LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, HUANCAYO 2020.**

**PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTORES : ESTRADA FLORES SIMON APARICIO  
: LLAVE MOYA ANTONIO SEVERO**

**ASESOR : DR. CESAR PERCY ESTRADA AYRE**

**LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL : DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS**

**FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN : ABRIL 2021 A MAYO 2021**

**HUANCAYO –PERU**

**2022**

**DEDICATORIA:**

*A mi padre, amigo, y gran concejero, quien son sus sabias palabras hicieron posible el cumplimiento de la meta que siempre nos propusimos.*

*A mi familia por apoyarme siempre en todo momento y de forma incondicional apoyarme cada momento y en los tiempos que siempre lo he necesitado.*

**ASESOR:**

Dr. Cesar Percy Estrada Ayre.

(Catedrático de la Universidad Peruana Los Andes)

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecer a todas las personas quienes se involucraron en este reto de culminar el presente trabajo de investigación, por apoyarnos de forma constante, con lo que se ha requerido para la culminación del presente trabajo de investigación.

# **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, Y SU INCIDENCIA EN LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, HUANCAYO 2020**

## **RESUMEN**

La presente tesis parte de la formulación del problema: ¿En qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020?

El objetivo general fue: Comprobar en qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020;

La Investigación se ubica dentro del método general deductivo, tipo de investigación: Básico; en el Nivel: descriptivo – correlacional; diseño no experimental Transeccional,

La población en estudio estuvo constituida por 50 Abogados especializados, Personal profesional de los Notarios, especialistas judiciales de los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo; con una muestra de 30, habiendo aplicado el tipo de muestreo no probabilístico en su variante intencionado, para la recolección de información se utilizó, la técnica de la encuesta; el instrumento utilizado para la medición de las variables fue validados por 3 abogados expertos en derecho penal y procesal penal, quienes realizaron la evaluación correspondiente

**PALABRAS CLAVE:** Procedimiento, desalojo, intervención, derecho, propiedad, notarial, restitución, seguridad jurídica, arrendamiento, eficacia

# **SPECIAL EVICTION PROCEDURE WITH NOTARIAL INTERVENTION, AND ITS IMPACT ON CELERITY IN THE RESTITUTION OF REAL ESTATE, HUANCAYO 2020**

## **ABSTRAC**

This thesis starts from the formulation of the problem: To what extent is the special eviction procedure with notarial intervention related to the speed of the restitution of the Huancayo real estate, year 2020?

The general objective was: To check to what extent the special eviction procedure with notarial intervention is related to the speed of the restitution of the Huancayo real estate, year 2020;

Research is located within the general deductive method, type of research: Basic; At the Level: descriptive - correlational; non-experimental transectional design,

The study population was made up of 50 specialized lawyers, professional staff of notaries, judicial specialists of the Huancayo Law Courts of the Peace; With a sample of 30, having applied the non-probabilistic type of sampling in its intended variant, the survey technique was used to collect information; The instrument used to measure the variables was validated by 3 lawyers who are experts in criminal law and criminal procedure, who carried out the corresponding evaluation

**KEY WORDS:** Procedure, eviction, intervention, right, property, notarial, restitution, legal security, leasing, effectiveness

## INDICE

DEDICATORIA: .....	II
ASESOR: .....	III
AGRADECIMIENTO .....	IV
RESUMEN .....	V
ABSTRAC .....	VI
INTRODUCCIÓN .....	XIII
CAPITULO I .....	16
1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	16
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	16
1.1.1 Delimitación espacial.....	17
1.1.2 Delimitación temporal .....	17
1.1.3 Delimitación conceptual .....	17
1.2 Formulación del problema .....	18
1.2.1 Problema general .....	18
1.2.2 Problemas específicos.....	18
1.3 Objetivos de la Investigación.....	18
1.3.1 Objetivo general.....	18
1.3.2 Objetivos específicos .....	18
1.4 Justificación de la investigación .....	19
1.4.1 Social.....	19
1.4.2 Científica – teórica.....	19
1.4.3 Metodológica .....	20
CAPITULO II.....	21
2 MARCO TEÓRICO.....	21
2.1 Antecedentes del estudio.....	21
2.1.1 Antecedentes nivel internacional .....	21
2.1.1.1 Antecedente N° 01.....	21

2.1.1.2	Antecedente N° 02.....	22
2.1.2	A nivel nacional .....	23
2.1.2.1	Antecedente N° 01 .....	23
2.1.2.2	Antecedente N° 02.....	25
2.1.2.3	Antecedente N° 03.....	26
2.2	Bases teóricas o científicas. (Variable independiente). .....	27
2.2.1	Desalojo con intervención notarial .....	27
2.2.1.1	Análisis de la Ley 30933. ....	27
2.2.1.2	Procedimiento notarial:.....	31
2.2.1.3	Procedimiento Judicial: .....	32
2.2.1.4	Proceso de desalojo .....	32
2.3	Bases teóricas o científicas. (Variable dependiente).....	34
2.3.1	Celeridad en la restitución del bien inmueble.....	34
2.3.1.1	La posesión .....	34
2.3.1.2	Derecho a la propiedad .....	36
2.3.1.3	El contrato de arrendamiento en el Código Civil .....	39
2.3.1.3.1	Elementos del contrato de arrendamiento.....	40
2.3.1.3.2	Partes contratantes .....	43
2.3.1.3.3	Obligaciones del arrendador.....	44
2.4	Marcos conceptual .....	45
	CAPITULO III.....	48
3	HIPÓTESIS Y VARIABLES .....	48
3.1	Hipótesis .....	48
3.1.1	Hipótesis general.....	48
3.1.2	Hipótesis específicos.....	48
3.2	Variables: .....	48
3.3	Operacionalización de las variables:.....	49



CAPITULO IV.....	51
4 METODOLOGÍA.....	51
4.1 Métodos de investigación .....	51
4.1.1 Métodos generales de investigación .....	51
4.1.1.1 Deductivo.....	51
4.1.2 Método específico.....	51
4.1.2.1 Método descriptivo.....	51
4.1.3 Métodos particulares.....	52
4.1.3.1 Método sistemático.....	52
4.2 Tipo de investigación.....	52
4.2.1 Investigación básica.....	52
4.3 Nivel de investigación.....	53
4.3.1 Descriptivo – explicativo.....	53
4.4 Diseño de la investigación.....	54
4.4.1 Investigación no experimental.....	54
4.4.1.1 Trasversal - descriptivo .....	54
4.5 Población y Muestra .....	55
4.5.1 Población.....	55
4.5.2 Muestra.....	55
4.5.2.1 Muestreo no probabilístico – Muestro intencionado.....	55
4.5.2.2 Muestro intencionado.....	56
4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	56
4.6.1 Técnicas de recolección de datos.....	56
4.6.1.1 Encuesta.....	56
4.6.2 Instrumentos de recolección de datos.....	57
4.6.2.1 Cuestionario.....	57
4.7 Procedimiento de recolección de datos.....	57

4.8	Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....	58
4.8.1	Clasificación .....	58
4.8.2	Codificación.....	58
4.8.3	Tabulación.....	58
4.8.4	Análisis e interpretación de los datos.....	58
CAPITULO V.....		60
5	RESULTADOS.....	60
5.1	Resultados de la variable independiente .....	60
5.2	Resultados de la variable dependiente. ....	63
5.3	Relación entre la variable independiente y dependiente.....	67
5.3.1	prueba de normalidad de las variables .....	69
5.4	Contrastación de la hipótesis .....	70
5.4.1	Contrastación de la hipótesis general.....	70
5.4.2	Contrastación de las hipótesis específicas .....	71
5.5	Análisis y discusión de resultados. ....	73
5.5.1	Análisis y discusión de los resultados.....	73
5.5.1.1	A nivel teórico .....	73
5.5.1.2	A nivel estadístico .....	77
5.5.1.3	A nivel de antecedentes .....	78
RECOMENDACIONES.....		81
RECOMENDACIONES.....		83
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....		84
ANEXOS.....		87

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01: .....	73
Tabla N° 02: .....	75
Tabla N° 03: .....	76
Tabla N° 04: .....	77
Tabla N° 05: .....	79
Tabla N° 06: .....	80
Tabla N° 07: .....	81
Tabla N° 08: .....	82
Tabla N° 09: .....	83
Tabla N° 10: .....	84
Tabla N° 11: .....	85
Tabla N° 12: .....	86
Tabla N° 13: .....	87

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 01: .....	75
Figura N° 02: .....	76
Figura N° 03: .....	77
Figura N° 04: .....	79
Figura N° 05: .....	80
Figura N° 06: .....	81
Figura N° 07: .....	82
Figura N° 08: .....	83

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación surgió a raíz de que se ha identificado dentro del sistema jurídico peruano una falta de sistematicidad y uniformidad en el tratamiento normativo de las causales de desalojo, es decir que no existe un trato uniforme en cuanto a las causales de desalojo, especialmente respecto de la causal de desalojo por falta de pago de la renta.

Se afirma ello, debido a que en la causal mencionada no existe la obligación inmediata y automática de restituir el bien, tal como si ocurre, por el contrario, respecto de las demás causales establecidas en la norma procesal, no se explica, en consecuencia, cómo es que con la sola inejecución de la obligación de pago de la renta y sin que se haya resuelto el contrato, el arrendado pueda demandar el desalojo, a pesar que no se ha configurado plenamente la obligación de devolver el bien, pues en el incumplimiento prestacional el arrendatario mantiene aún su título de posesión vigente.

La incertidumbre de los arrendadores por querer recuperar la posesión del bien inmueble que habían cedido en arrendamiento recurriendo para ello a los órganos jurisdiccionales y que en la mayoría de los casos sintieron desilusión y ser defraudados por no encontrar la respectiva tutela jurisdiccional, debido a que los procesos de desalojo que iniciaron fueron muy largos y, en muchos casos, la sentencia dictada declaraba infundada la demanda, motivó la realización de la presente investigación.

Influyó también en los autores el hecho de haberse promulgado la Ley N° 30933 que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y que entró en vigencia el 25 de abril del año 2019, el análisis de esta ley permite concluir que los procesos de desalojo con intervención notarial son muchos más cortos y eficaces que los llevados en el Poder Judicial, de manera que los arrendadores a partir de entonces

tienen la oportunidad de recuperar la posesión del predio que dieron en arrendamiento, evitándose así un proceso engorroso y lleno de dificultades que se presentan en el Poder Judicial.

En el proceso de desalojo con intervención notarial también intervienen los Juzgados de Paz Letrados y lo hacen cuando los interesados en este caso los arrendadores solicitan el lanzamiento del arrendatario, es en este momento en que el proceso sufre una dilación indebida, pero de todas maneras les conviene más a los arrendadores acudir al desalojo con intervención notarial, puesto que el Notario se limita a constatar las causales invocadas en la solicitud de desalojo, las mismas que son el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y el incumplimiento del pago de la renta pactada, luego de esta constatación declara procedente el desalojo, el Juez de Paz Letrado es el encargado de ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Para estos fines el desarrollo del presente trabajo de investigación se encuentra dividida en cinco capítulos, siendo dividida en la siguiente forma:

En lo que respecta al Primer capítulo se encuentra el planteamiento del problema, donde se desarrolla la descripción de la realidad problemática, el cual está compuesto por la formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo está el Marco Teórico de la investigación, dentro de ella se desarrolla los antecedentes de la investigación, bases teóricas de la investigación, marco conceptual.

En el tercer capítulo se encuentra la hipótesis, donde se desarrolla la hipótesis y la identificación de las variables, así como la operacionalización de las variables.

En el cuarto capítulo se encuentra la Metodología de la Investigación, donde se desarrolla aspectos como: métodos de investigación, tipos de investigación, niveles de investigación, población y muestra, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumentos y técnicas de procesamiento u análisis de datos.

En el quinto capítulo se encuentra los resultados de la investigación, donde se desarrollan la presentación de resultados y la discusión de resultados.

Y finalmente se desarrolla en el presente trabajo lo que son las conclusiones, así como las recomendaciones, las referencias bibliográficas y anexos.

**EL AUTOR.**

## CAPITULO I

### 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática

Al crear la Ley N° 30201 más conocida como la ley de desalojo express, pensaron que podía brindar la seguridad jurídica adecuada respecto al alquiler de un inmueble, pero al transcurrir los años se percataron que no era suficiente la cláusula de allanamiento a futuro, por lo mismo que al ver apelación de por medio hacia que pase meses o años un proceso de desalojo, aparte que para la realización del lanzamiento correspondiente a desalojo la sentencia tendría que estar consentida, en pocas palabras es evidente que no era tan express como se creía. A diferencia de la nueva ley N°30933 Ley de desalojo con intervención notarial.

Posteriormente se da la Ley N° 30933, publicada el 24 de Abril de 2019 en el Diario Oficial El Peruano, el cual surge, entre otros, para agilizar el trámite de los procesos de desalojo contra el arrendatario moroso o el arrendatario que, ante el vencimiento del contrato de arrendamiento, sigue en posesión del inmueble, las cuales son causales estipuladas en el artículo 7° de dicha norma, lo que aparentemente puede resultar beneficiosa para el titular del inmueble puesto que, lo que se pretende con esta ley es brindar mayor seguridad jurídica y predictibilidad de recuperar la posesión del inmueble cedido mediante un contrato de arrendamiento temporal en un plazo más corto de las otras leyes que existen sobre esta materia, por lo que, esta Ley parece ser finalmente la adecuada para conseguir los objetivos que se esperaban con la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177.

La ley presente del desalojo notarial, tiene características propias, una de ellas se hará como se mencionó con anterioridad, los cuales son: El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o el incumplimiento de pago de la renta según acordado en



el contrato, encaso no ha vencido el plazo se efectuara la aplicación del inciso 1 del artículo 1697 del código civil peruano, que hace mención “los contratos de arrendamiento pueden solucionarse, cuando el inquilino no ha pagado el alquiler del mes anterior y no pago otro mes y no paga quince días, solo importa el vencimiento de un solo periodo, si es en periodos menores solo se efectuara si venzan tres periodos de arrendamiento. “A efectos que se realizaran las causales el notario evaluara solo las constancias de depósitos de pago o transferencia en una cuenta de abono siempre y cuando se haya acordado por las partes en el mismo contrato de arrendamiento.

### **1.1.1 Delimitación espacial**

La delimitación espacial donde se va ejecutar el trabajo de investigación es la Fiscalías provincial de la provincia de Chanchamayo – sede Selva Central –

### **1.1.2 Delimitación temporal**

El presente trabajo de investigación Comprenderá parte del periodo 2020.

### **1.1.3 Delimitación conceptual**

#### **Variable 1: Desalojo con intervención notarial.**

- Análisis de la Ley 30933.
- Procedimiento notarial
- Procedimiento Judicial
- Proceso de desalojo

#### **Variable 2: Celeridad en la restitución del bien inmueble**

- La posesión.
- Derecho a la propiedad
- El contrato de arrendamiento en el Código Civil

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general**

¿En qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020?

### **1.2.2 Problemas específicos**

- ¿En qué medida la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020?
- ¿En qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020?

## **1.3 Objetivos de la Investigación**

### **1.3.1 Objetivo general**

Comprobar en qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020

### **1.3.2 Objetivos específicos**

- Demostrar la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020
- Explicar en qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020

## **1.4 Justificación de la investigación**

### **1.4.1 Social**

La justificación a nivel social encuentra su fundamento en que el desarrollo y los resultados que se obtenga va contribuir a la colectividad social en la necesidad de conocer el tiempo que duran los procesos de desalojo llevados en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial y los llevados en el procedimiento especial con intervención nacional, regulado por la Ley N° 30933, con la finalidad de establecer que dicha ley conviene más a los arrendantes, pues con prontitud recuperarían su predio arrendado.

### **1.4.2 Científica – teórica**

La justificación científica teórica encuentra su fundamento en que el planteamiento del problema permitirá efectuar un estudio detallado y exhaustivo de la institución del desalojo, a partir del análisis de la Ley 30933, precisando puntualmente las causales para las que puede instaurarse válidamente en nuestro ordenamiento y aclarando si es efectivamente legítima, coherente y sistemática la invocación de la causal de falta de pago de la renta.

No se trata, sin embargo, solo de un debate puramente doctrinal, pues en este caso vamos a determinar una controversia de hondo contenido práctico, ya que se analizará si, efectivamente, se debe resolver previamente el contrato de arrendamiento por la causal del incumplimiento del pago de la renta, para luego demandar el desalojo, como propone uno de los autores antes citados, o si dicha resolución no es necesaria como se propone desde otro punto de vista con amparo en la legislación y jurisprudencia vigentes, la misma que se analizara en su coherencia sistemática. Debate que, además, tiene consecuencias decisivas en el terreno práctico, como excluir la competencia del

Juez de Paz Letrado o plantear una revisión completa de la jurisprudencia que admite el desalojo por la referida causal sin el requisito del desalojo.

### **1.4.3 Metodológica**

La justificación a nivel metodológica encuentra su fundamento en que los aspectos metodológicos, empleados tales como, métodos generales, tipo de investigación, nivel de investigación, diseño de investigación, población, muestra, procedimiento de recolección de datos procedimientos y las técnicas e instrumentos que se han diseñados y empleados en el desarrollo del presente trabajo de investigación, van servir para que otros investigadores puedan tomar como fuente de información primaria; en ello encuentra sustento nuestra justificación metodológica, puesto que el presente trabajo es factible a ser estudiado, y poder analizado y aplicado en su totalidad, ya que existe suficiente soporte metodológico que permite se guía de investigaciones futuras.

## CAPITULO II

### 2 MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Antecedentes del estudio

##### 2.1.1 Antecedentes nivel internacional

###### 2.1.1.1 Antecedente N° 01

Escarez, E. (2012), *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. [Tesis de pregrado, Universidad Austral de Chile; Valdivia – Chile]; recuperado de: <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>; Quien llego a la siguiente Conclusión:

Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N° 695 del Código Civil aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado. (...) El concepto de Derecho Registral Inmobiliario ha sido trabajado por diversos autores a lo largo de la historia. En nuestra tesis hemos querido abordarlo como un derecho de carácter autónomo y heterogéneo. (...) La clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos. (p. 37)

## Comentarios

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede deducir en que este partiendo desde un enfoque cualitativo, análisis – síntesis, siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

El aporte de la tesista radica en que el Capitalismo otorga seguridad Jurídica a la propiedad inmueble; siendo así, que desde esta perspectiva para el caso Peruano existiría una seguridad jurídica aparente, toda vez que no se protege de manera absoluta la transferencia de la propiedad inmueble, como lo estipula el artículo 70° de la Constitución Política, que dice que el Estado protege el derecho a la propiedad, lo cual no sucede en la actualidad, porque la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa pues al tener la inscripción declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere.

### 2.1.1.2 Antecedente N° 02

Enrique, F. (2016), *Las relaciones de carácter legal entre propietarios y arrendatarios, y su comportamiento al margen de la ley, provocando pérdidas económicas y detrimento de la propiedad*. [Tesis de pregrado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil; Guayaquil - Ecuador]; recuperado de: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/681/1/T-ULVR-0882.pdf>; Quien llego a la siguiente Conclusión:

En la celebración de los contratos de arrendamiento surgen 3 clases de conflictos, siendo el de mayor incidencia cuando los inquilinos caen en mora al no pagar el canon de arrendamiento, ya que el 77% de los casos descritos por

los abogados es por esta situación, luego, separado por noventa puntos, se encuentra el de consignación de valores por cuanto el propietario se reusa a recibir la pensión, en tercer lugar están las arbitrariedades del propietario en suspender uno de los servicios básicos y por último las rewertas que no tienen incidencia de importancia. (...) Los conflictos se derivan de la renta, pero no por el precio, sino por el retraso, y el no pago del valor. En esto coinciden tanto los abogados y propietarios, y que es ratificado por los mismos inquilinos. Así se lo corrobora en la investigación documental y en las encuestas realizadas a los abogados, en las cuales se indica que el índice de morosidad es de mayor incidencia. Todos consideran que la ley debe ser más enérgica para quienes ocasionan estos conflictos. (p. 115).

## **Comentarios**

Observada la investigación antes citada se puede observar que esta parte desde un enfoque cuantitativo, en cuanto al método general el método inductivo - deductivo y, siendo ello así en el desarrollo del presente trabajo de investigación se parte del empleo del método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

### **2.1.2 A nivel nacional**

#### **2.1.2.1 Antecedente N° 01**

Romero, R. (2019) *Carpio, F. (2018); Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*; [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo Perú, Lima]; recuperado de: [file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Romero\\_ORA-SD%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Romero_ORA-SD%20(2).pdf); Quien llego a la siguiente Conclusión:

Se concluye que la Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una

novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de cognición. (...) Se concluye que de existir incremento de la carga procesal esto tendría que ser contrastado con la práctica dado que no existe datos para una debida comparación. por diferentes factores como son desincentivo por parte de los arrendatarios a seguir un proceso judicial, exclusión de etapa de cognición, mínima participación judicial y establecimiento de menores plazos, por consiguiente, no se puede determinar que en la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional. (...) Se determina que la ley N°30933 no contiene afectación al debido proceso en etapa notarial puesto que podría ser fácilmente resuelto en aplicación supletoria por la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos- Ley N° 26662, en relación a los terceros perjudicados los cuales no han sido parte de la relación contractual sin embargo se puede indicar que existe una omisión en la normativa al no estar mencionados lo cual podría generar diversas interpretaciones. (p. 45).

### **Comentario**

En el antecedente de tesis citado en líneas precedentes se puede observar que este parte desde un enfoque cuantitativo, para ello se emplea el tipo de investigación descriptiva, descriptiva, exploratoria, diseño no experimental respecto al presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.



### 2.1.2.2 Antecedente N° 02

Salvatierra & Odicio, (2019), “*El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019*”. [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte; Perú, Lima]; [http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU\\_DERECHO\\_2020\\_TESIS\\_MANUEL-SALVATIERRA\\_OSCARODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU_DERECHO_2020_TESIS_MANUEL-SALVATIERRA_OSCARODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y);

Quien llego a la siguiente Conclusión:

Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves. (...) Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada. (...) A los arrendadores les conviene acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por ser más corto y eficaz. (...) A los arrendatarios les conviene evitar que sus arrendadores lo emplacen en la vía notarial, para ello deben cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento respecto al cumplimiento del plazo del contrato y el pago de la renta pactados. (p. 152).

### Comentario

En el antecedente de investigación citado en líneas precedentes, parte de una investigación cuantitativa, novel correlacional, diseño no experimental, en el presente trabajo de investigación se empelará como método general el método deductivo - inductivo, y como método específico método hermenéutico, y métodos particulares, será el sistemático.

### 2.1.2.3 Antecedente N° 03

Pintado & Puscan, (2020); *resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*; [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo; Cajamarca - Lima]; <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>; Quien llego a la siguiente Conclusión:

Del análisis sistemático de los artículos pertinentes, de la doctrina y de la jurisprudencia, se ha logrado demostrar que la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerrequisito esencial para el desalojo, porque sin ella (la resolución), no existe la obligación de restituir el bien, el cual es la finalidad del desalojo. (...) En virtud de las normas del arrendamiento, es imprescindible que el arrendador decida previamente resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien, de lo contrario este (arrendatario) conserva el título que legitima su posesión, aunque se encuentre moroso respecto de su obligación de pagar la renta. (...) Del análisis detallado de las distintas causales de desalojo previstas en el Código Procesal Civil se ha logrado poner en evidencia que, salvo en la referida a la falta de pago, en las demás causales si existe la obligación de restituir el bien, obligación que no se configura de manera automática en la causal de falta de pago de la renta. Asimismo, la Ley 30933, al regular la acción de desalojo respecto a la causal de falta de pago de la renta, nos remite a la observancia del artículo 1699 del Código Civil, esto es al procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento, como requisito de la solicitud del desalojo en esta vía extrajudicial. (p. 82).

## **Comentarios**

En el antecedente de tesis citado que antecede en líneas precedentes, se observó que partió de una investigación de enfoque cualitativo, tipo de investigación básica, diseño no experimental método hermenéutico, en el desarrollo del presente trabajo, consideramos como método general el método deductivo - inductivo, y como método específico método hermenéutico, y métodos particulares, será el sistemático.

### **2.2 Bases teóricas o científicas. (Variable independiente).**

#### **2.2.1 Desalojo con intervención notarial**

##### **2.2.1.1 Análisis de la Ley 30933.**

Debido a la repercusión social y económica que aún se mantiene cabe señalar que para que se derive el desalojo de inquilinos que se encuentran diversas causales y procedimientos, se le suma la reciente Ley N° 30933, publicado con fecha 24 de abril de 2019, denominada Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, conocida como ley de desalojo notarial express, que busca establecer un procedimiento especial con intervención notarial y ejecución judicial.

Sin embargo, diversos especialistas de derecho, han tomado diferentes posturas a favor y en contra de la suscitada ley:

El autor, Pasco, (2019), ha indicado que “la presente Ley N°30933, contempla incoherencias por mala redacción que constituyen problemas de cara a su aplicación práctica, en mención a algunos artículos de la Ley”. en este mismo el autor, Mc. Gregor, (2019) sostiene que “esta ley vulnera una serie de garantías constitucionales de carácter procesal, esto a razón sobre la competencia del notario”.

Es importante mencionar que la referida ley el notario carece de competencia para emitir alguna constatación que pueda afectar a terceros, en breve análisis sobre la

primera etapa de la Ley N°30933, la restitución del bien solo implica la invocación, por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien.

En ese orden de ideas la posesión se indica como beneficio autónomo, propio, de un bien cuya finalidad es o será el uso y disfrute en cualquier momento, ejerciéndose permanencia de manera relativa y del cual se tendrá el control voluntario del mismo, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento. (Gonzales, 2016, p. 34)

En este mismo enfoque el autor, Gonzales, (2013), fundamenta en que “un ejemplo de ello es el deber de arrendar que se impone a los propietarios que mantienen los inmuebles en situación de improductividad, siendo una medida interventora sobre la autonomía del propietario, pero se justifica ampliamente por la función social a la que se encuentra afecta la riqueza material.” (p.819)

Como se indicó inicialmente existen diferentes procedimientos predecesores a la Ley N°30933, los cuales desarrollaremos brevemente a continuación:

- *Desalojo por vencimiento de contrato.* - Se pretendería con contratos con plazo determinado debidamente vencidos, la competencia fue discutida por el 4to Pleno Casatorio en el cual se indica que, de ser requerido el sujeto pasivo, se convertiría en precario y por ende el Juez competente sería el Especializado Civil y ya no como la competencia por cuantía del 547 C.P.C lo indica, esto en base a, que la lógica del título fenecido conlleva a que a una renta indeterminada.
- Por lo mismo, la Casación de Arequipa N° 4628-2013, nos indica que la llamada a conciliar convierte en precario al arrendatario y por ende tomaría la misma referencia anterior mencionada, sin embargo, con respecto a esto, el pleno Jurisdiccional Nacional aclara que se dará solo con envíos de cartas notariales.

- *Desalojo por falta de pago.* – Se pretende según los Art. 585 y 591 del C.P.C, el primero se percibe para acumulación de pretensión en proceso de pago de arriendo y el segundo sustenta la causal de vencimiento o falta de pago, siendo admisible en su caso, con el documento sustentatorio, una declaración de parte y la pericia.
- *Desalojo por arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro (vinculada a Ley N° 30201).* – Dando cumplimiento al Art. 594 del C.P.C, el cual fue especificado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil como proceso rápido y a su vez especial, no se le será exigible el acta de conciliación extrajudicial, este tipo de proceso, tiene como condición que el contrato de arrendamiento contenga entre sus estipulaciones la cláusula de allanamiento futuro, adicionalmente se dispone la inscripción del arrendatario moroso en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. (Sumaria, 2019).
- *Desalojo correspondiente al Decreto Legislativo N°1177.* – Este mencionado decreto en relación directa con el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, tiene como características el hecho de que no requiere conciliar, en caso de una posible apelación de sentencia esta se otorgara sin efecto suspensivo y se tramita por proceso único de ejecución, esta última característica tiene relación con los Formularios Únicos de Arrendamiento (FUA) que son valor ejecutivo cuando están suscritos ante Notario y debidamente registrados. (Sumaria, 2019).
- *Desalojo por ocupación precaria.* – Sobre esta causal hay que analizar tres puntos: la no existencia de contrato, la restitución y la posesión, en primer lugar, añadimos que existe diversa jurisprudencia que ha ido cimentando el criterio para considerar ocupante precario, pero no es, sino que en el Cuarto Pleno Casatorio que ingresa la palabra restitución de un bien y da pautas sobre cómo debería analizarse la precariedad, el Art. 911 del C.P.C nos define en breve como la posesión que se

ejerce sin título o este se encuentre fenecido, adicionado a esto la característica de sin pago de la renta añadida por el Cuarto Pleno, del mismo modo incluye la interpretación del título fenecido en relación con el Art. 1704 del C.C. con el manifiesto de voluntad a poner fin del contrato.

Sobre la carga procesal, adicionalmente, se tiene que advertir que no es una condición para la dilación, sin embargo, se encuentra entre sus efectos desencadenando otros tipos de problemas como es el caso de los plazos los cuales extenderán una vulneración de derechos que afecta a las partes. (Sanchez, 2019, p. 25)

Al día de hoy no existe una respuesta acertada ante la problemática suscitada, esto debido al no haberse abordado con herramientas institucionales efectivas, por lo que a pesar que se haya incrementado más órganos jurisdiccionales como advierte esto no ha contribuido a la reducción de la sobrecarga, pues, el número de causas pendientes empezó a superar el millón y hasta ahora no hay señales claras que permitan prever una reducción.

Por lo que tenemos que incidir que, la excesiva carga procesal viene a consecuencia de un proceso ineficiente, llena de actuaciones improductivas e indebidas, junto con otros factores, y por lo mismo esta problemática desencadena otro tipo de consecuencia que como bien indica el autor, Cajusol, (2018) quien señala que “muchas veces las cargas son asumidas o no respondiendo a una estrategia previamente delineada por la parte, considerando varios factores, es entre estos muchos elementos donde pueden aparecer algunos atinentes al interés o deseo de obtener una ventaja” .(p.142)

Añadiéndose a los mencionados procesos de desalojo ya expuestos, el nuevo procedimiento según Ley N° 30933 en la cual se incluye la participación de notarios,

siendo aquel que antes la necesidad social que cumple con dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en donde el intervenga, lo cual traería una suerte de disminución en las posibles causas de conflicto o litigio, sobre la mencionada pasaremos a hacer el siguiente análisis de los puntos que a consideración son controvertidos.

#### **2.2.1.2 Procedimiento notarial:**

Parte de quien aplica esta norma, son los notarios, a quienes tienen una cierta jurisdicción ya que la Ley, indica que deben ser específicamente de la provincia donde se encuentra el inmueble materia de Litis.

El procedimiento comienza en la recepción de desalojo, en donde se califica si cumple con los requisitos de procedibilidad, luego se notifica al arrendatario tanto en el inmueble arrendado como el domicilio contractual y finalmente se da plazo de 5 días para que se genere una oposición, la cual se limita a que 3 pretensiones: Renovación o prórroga del plazo del contrato, Pago de la renta e incumplimiento de formalidades, el autor, Sevilla, (2019), señala que “Esto último ha sido criticado, toda vez que se indica que la pretensión de desalojo es declarativa condenatoria, del mismo modo se considera de naturaleza contenciosa por su esencia como mecanismo de tutela posesoria”. (p. 326).

En caso de proceder, en el Art. 8.4.1 indica que se emitirá Acta no Contenciosa con valor de título ejecutivo así con el expediente notarial se remitirá al Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial donde se encuentra el inmueble. Y en este caso, uno de los principales

beneficios que proyecta la Ley es el corto tiempo para la obtención del acta notarial especial que permite, como título ejecutivo, solicitar el lanzamiento judicial y el descerraje de corresponder. (Estacio,2019)

### **2.2.1.3 Procedimiento Judicial:**

En cuanto este procedimiento se refiere en cuanto a la redacción del Art. 9 inc. 2., sobre esté inciso se indica que el juez verifica los requisitos de la solicitud; esta última ha causado cuestionamiento por cuanto se indica que convertiría al juez en una especie de “mesa de partes”. (Trujillo, 2019)

El juez, puede del mismo modo, declararlo admisible, inadmisible o improcedente, revisando la formalidad según ley, en caso de ser procedente el juez emitirá resolución de lanzamiento del arrendatario o quien tenga posesión, orden de descerraje remitiendo de esa forma oficio a la PNP en el plazo de dos días, por último, culminado el trámite se puede solicitar pago de costos, costas y servicios notariales.

El juez cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú para que en 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 la resolución judicial.

Culminado el lanzamiento, el interesado puede solicitar al juez de la causa el pago de costas y costos del proceso, así como el de servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil.

### **2.2.1.4 Proceso de desalojo**

El proceso de desalojo tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturalizo y paso a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión, la parte infiel en este proceso, no puede alegar ni probar cosa diferente a la



pretensión que determinó el proceso de desalojo, ya sea por incumplimiento de obligaciones o vencimiento de contrato, o simplemente, por ocupación, el demandado no podrá sostener causa de justificación alguna más que por precariedad, dado que sería insignificante para el proceso, ya que el objeto único de este tipo de procedimiento es la restitución del bien.

El proceso de desalojo es liberar el uso del bien inmueble que es materia de controversia y proceso litigio, bajo el auxilio de la intervención pública si en el caso lo requiere, posee como fin el recuperar el uso, goce y disfrute de un determinado bien que en el momento de la interposición de acción se encuentre ocupado por el arrendatario, sujeto que no tiene título o el título ya venció, adquiriendo el carácter de intruso, el desalojo es un procedimiento sumario es decir breve que se realiza en contra del arrendatario también llamado inquilino de un bien determinado. (Hinostraza, 2008, p. 199)

El proceso de desalojo tiene como finalidad recuperar el uso y goce de un bien que se encuentra en posesión de una persona que no tiene título o dicho título feneció. Ante ello el propietario del bien tiene la obligación de exigir la restitución del bien a favor de este último. El desalojo no se admite solo cuando exista una relación jurídica entre una pluralidad de partes sino cuando se presencia la obligación del arrendatario a restituir el bien. (Ledesma, 2009, p. 314)

Es considerada como aquella resolución que pone fin al proceso, donde el director del proceso materializa en forma expresa, precisa y motivada acumulado en solo una resolución referente al litigio, prevaleciendo el derecho de las partes del proceso. Además se clasifica en; sentencia de condena, declarativas, constitutivas (Ledesma, 2009, p. 196)

Los plazos establecidos en la ley nunca se cumplen, ya sea por efectos de la carga procesal del poder judicial o quizás por carencia de alguna diligencia, vencimiento de los plazos 6 días otorgado al demandado para que certifique y pruebe la vigencia del contrato de arrendamiento o el pago de renta, el juzgado complejamente emitirá de oficio una resolución dictaminando el correspondiente lanzamiento, sino que las partes deberán requerirlo en base a un escrito, por lo cual tardará unas semanas o incluso un mes para que se ordene el lanzamiento, vale decir la desocupación del bien inmueble considerando el apoyo de las fuerzas del orden. (Gonzales, 2016, p. 12)

## **2.3 Bases teóricas o científicas. (Variable dependiente).**

### **2.3.1 Celeridad en la restitución del bien inmueble**

#### **2.3.1.1 La posesión**

La importancia de definir el derecho a la posesión en el presente trabajo de investigación radica en que este derecho implica otorgar seguridad jurídica en la medida que este derecho implica el pleno ejercicio del derecho a la propiedad es así que el artículo N° 896 del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. En relación a ello, es necesario mencionar que la propiedad es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien ya que permite usar, disfrutar, disponer y solicitar la reivindicación de ser el caso.

Conviene mencionar que los más destacados juristas que se han ocupado de la posesión son los alemanes Savigny e Ihering. Ambos estudiaron en profundidad la posesión en el Derecho romano y a partir de allí elaboraron doctrinas posesorias que influyeron en muchísimos Códigos. Así, nuestro Código Civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny. Los Códigos de 1936 y 1984, repito, se adhirieron a la de Ihering.

Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la

propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, dice el Código. Como sabemos, los poderes inherentes a la propiedad son tres: el uso, el disfrute y la disposición. El artículo 923 agrega un cuarto poder o facultad del propietario, la reivindicación, pero es discutible que ésta sea un poder inherente a la propiedad. La reivindicación es, en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real. En cualquier caso, para los efectos del concepto o noción de la posesión, debemos considerar que los poderes de la propiedad (o del propietario) son el uso, el disfrute y la disposición.

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad, el propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar. ¿De qué sirve ser propietario de un bien si no se lo posee, esto es, si no se lo usa o disfruta? Precisamente, la reivindicación permite la recuperación de la posesión del bien que por alguna razón perdió el propietario, a decir de **Diaz, (1995)**, quien señala lo siguiente:

La posesión es también el contenido del usufructo, del uso y de la habitación.

El usufructuario goza de dos poderes inherentes a la posesión, los derechos de

usar y disfrutar. Los titulares del uso y de la habitación tienen un poder del propietario, el derecho de usar (**p. 324**).

En el derecho de superficie también se posee un bien ajeno, el terreno sobre el cual se ha edificado.

Volviendo a la definición contenida en el artículo bajo comentario, la posesión supone un ejercicio de hecho, el ejercicio de los poderes del propietario ha de ser de hecho, en oposición a lo que sería de derecho, en palabras de este autor para quien la posesión lo define de la siguiente manera. “Para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, esto es, la que haya sido atribuida por un contrato o una resolución judicial. Imaginemos, por ejemplo, un contrato de compraventa en el que el vendedor se ha obligado a entregar el bien al comprador en una cierta fecha, uno o dos meses después de celebrado el contrato. Llega el día y el vendedor no cumple. Es obvio que el comprador no posee. Tiene derecho a poseer, por el mérito del contrato, pero de hecho no ejerce poder alguno inherente a la propiedad. Lo mismo ocurre cuando una sentencia declara el derecho a poseer. Es importante distinguir, por consiguiente, entre el derecho a la posesión y el derecho de posesión” (**Puing, 1978, p. 456**).

### **2.3.1.2 Derecho a la propiedad**

El derecho a la propiedad está en estricta relación con el derecho a la posesión es así que nuestro código civil define la propiedad, en el artículo N° 923 del Código Civil, de la siguiente manera *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien. Debe ejercerse en estricto armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”* siendo este el derecho civil más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia.

Esta norma define la propiedad, que es sin duda el más importante de los derechos reales. La propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc. Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos (**Maisch, 1984, p. 321**).

Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea.

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.

Disponer es prescindir del bien mejor aún, del derecho, 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.

Nos dice también el Código que el propietario puede reivindicar el bien. Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. La interrogante es ¿A qué se debe esto? muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar).

“Aparte de los atributos o derechos del propietario, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo” (Romero, 1947, p. 543).

En cuanto a lo primero, 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.

Es también 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.

La propiedad es exclusiva, porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad 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. (Bigio Crhem, 2007)

Finalmente, 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.

El artículo 923, objeto de estos comentarios, dice en su parte final que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Esto requiere ciertas precisiones:

Surge una pregunta elemental: ¿cómo se puede explicar que la propiedad sea un derecho absoluto y al mismo tiempo admita limitaciones o restricciones? La respuesta es que comparativamente con otros derechos reales, la propiedad es absoluta. Ningún otro derecho real confiere todas las facultades juntas. Pueden estar restringidas, pero están todas.

### **2.3.1.3 El contrato de arrendamiento en el Código Civil**

El contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana.

Esto se entiende, puesto que es uno de los contratos más usuales y antiguos, Este contrato ocupa en la norma civil un lugar privilegiado, ya que después del contrato de compraventa, es el contrato que recibe la regulación más extensa y detallada, además, la importancia práctica del contrato de arrendamiento es muy grande y los problemas derivados de relaciones contractuales de esta naturaleza son también frecuentes (Castillo, 2002, p. 235).

Se podría decir que existe consenso en la doctrina nacional acerca de la definición de este contrato, tal es así que, a decir del autor, Polanco (2016), quien señala que:

Que el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (renta o merced conductiva) que el arrendatario compromete a pagarle (p. 88).

En tanto el autor Northcote Sandoval (2009), quien señala lo siguiente:

El contrato de arrendamiento, por sí solo, no transfiere la propiedad del bien arrendado, sino únicamente cede el uso de este, por lo que el arrendatario no podrá disponer de él transfiriéndolo o entregándolo en garantía. Es más, el arrendatario no puede a su vez subarrendar el bien a favor de una tercera persona, salvo que así se lo permitiera el arrendador (p. 234).

Bajo las definiciones anteriores con relación a la contrato de arrendamiento podemos definir de que este contrato tiene como finalidad de la prestación recíproca que debe existir entre las partes contratantes dos o más partes, las mismas que a fin de poder satisfacer sus necesidades en su vida daría, estas asumen la obligación de poder con los acuerdos arribados, dentro de estas obligaciones se tiene de un lado el arrendador que viene hacer el que hace la entrega el bien para un determinado tiempo en este mismo sentido el arrendatario quien es el que recibe el bien por lo cual debe pagar una renta de carácter económico al propietario del mismo, a fin de poder hacer uso del bien.

Dentro de este contrato de arrendamiento las partes contratantes, tanto arrendador como arrendatario asumen la obligación de cumplir lo asumido en el contrato de forma recíproca. Se debe tener en cuenta de que mientras el contrato de arrendamiento no haya vencido aun, los deberes y obligaciones de las partes de ese acto jurídico suscrito siguen generando sus efectos entre las partes contratantes, en ese sentido el arrendatario podrá seguir haciendo uso del bien del arrendador.

### **2.3.1.3.1 Elementos del contrato de arrendamiento**

#### **2.3.1.3.1.1 El bien**

Este elemento de forma concreta es el objeto de la prestación del contrato de arrendamiento. Se tiene que tener en cuenta que nuestro código civil no determina distinción alguna con relación a la a la naturaleza del bien que puede ser objeto de



arrendamiento, bajo este criterio, podrían ser objeto de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles

Asimismo, dado que el arrendador solamente se obliga a ceder el uso del bien, no podría entenderse que el contrato de arrendamiento versase sobre bienes de naturaleza consumible, esto es, aquellos bienes que se destruyen o deterioran notablemente con el primer uso (Northcote, 2009, p. 234).

Al respecto el autor Castillo (2002), quien señala lo siguiente sobre bien:

Debe señalarse que el arrendamiento, dada su naturaleza, no puede versar sobre bienes de naturaleza fungible, así, si el arrendador entregase un bien fungible al arrendatario y este asumiera la obligación de devolverlo pagando durante el plazo del arrendamiento una cierta renta convenida, resultaría sumamente discutible que este contrato fuese, por su naturaleza jurídica, un contrato de arrendamiento, ya que prácticamente reuniría todas las características del contrato de mutuo. (Castillo, 2002, p. 251)

El arrendamiento debe recaer también sobre bienes ciertos o inciertos. El bien cierto es aquel que se encuentra absolutamente determinado al momento del nacimiento de la obligación, siendo de esta forma que las partes conocen que ese bien tendrá que entregarse y no otro. Por otra parte, el arrendamiento podría recaer sobre bienes inciertos, los cuales deben especificarse, al menos en su especie y cantidad.

Lo antes expresado equivale a decir que, ya se trate de un bien cierto o de un bien incierto, el arrendamiento finalmente terminará versando sobre un bien cierto. Y ello no podría ser de otro modo, ya que toda la regulación que la ley brinda a este contrato carecería de sentido si se tratara de bienes fungibles; especialmente en lo relativo a las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario y la conservación del bien durante el plazo que dure el arrendamiento.

#### **2.3.1.3.1.2 La renta**

“El segundo elemento es la renta, la cual es la contraprestación que debe pagar el arrendatario a favor del arrendador por el uso del bien. La misma debe constituir, preferentemente, una suma de dinero, aceptándose otras modalidades de pago, como parte en bienes y parte en dinero, o simplemente bienes”. (Castillo, 2002, pág. 20)

La renta es la contraprestación del contrato de arrendamiento, de tal forma que el autor Arias (2000), quien señala lo siguiente:

Quando el bien no ha sido entregado todavía al arrendatario éste puede exigir el cumplimiento de la obligación al arrendador en virtud del título que le da el contrato. Además, puede suspender el cumplimiento de la obligación a su cargo (el pago de la renta si se ha pactado por periodos adelantados, por ejemplo) hasta que el arrendador entregue el bien o garantice la entrega del mismo. (p. 21).

Es necesario señalar también que la renta podrá pactarse en moneda extranjera, salvo prohibición legal, o en moneda nacional referida a los índices de reajuste automático que fije el Banco Central de Reserva del Perú.

#### **2.3.1.3.1.3 El plazo**

El tercer elemento es el plazo del arrendamiento, el cual puede ser pactado de manera determinada o indeterminada. El plazo será determinado cuando se establezca un periodo fijo para el uso del bien. Siendo de naturaleza temporal, la cesión de uso otorgada en virtud del contrato de arrendamiento no podrá tener un plazo de duración mayor de diez años y si se tratara de bienes de propiedad de entidades públicas o personas incapaces, dicho plazo no podrá ser mayor de seis años.

De otro lado, el plazo será indeterminado cuando no se establezca un periodo de duración. En este caso, podría decirse el derecho de propiedad resultaría exento de todo sentido porque queda desvinculado perpetuamente de su uso. “Esto no sería así,

pues para que quede desvinculado a perpetuidad el *dominus* no tendría que tener ninguna posibilidad de recuperar el uso del bien, con lo que su derecho de propiedad se convertiría en una mera declaración lírica”. (Arias, 2000, p. 321)

El contrato de arrendamiento constituye una figura esencial para permitir el correcto y fluido tráfico de bienes en el mercado y permitir un mejor funcionamiento de nuestra sociedad. Así, el arrendamiento, a pesar de que como contrato busca satisfacer el interés de ambas partes intervinientes en la relación contractual”. (Ruiz, 2016, p. 141- 142).

Es, además, un contrato que se debe estudiar y aplicar con mucha cautela a fin de evitar diversos problemas, que entre los más frecuentes están: el de la no devolución oportuna del bien al arrendador, la resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario, la devolución del bien en un inadecuado estado de conservación, el incumplimiento del pago de una renta, entre otros.

#### **2.3.1.3.2 Partes contratantes**

El contrato de arrendamiento genera obligaciones entre las partes celebrantes. En la misma intervienen dos sujetos: Quien otorga el bien en arrendamiento, llamado arrendador, y el que recibe el bien y paga una renta pactada, llamado arrendatario.

Con relación a esta norma, debemos señalar que la misma resulta obvia, ya que todo aquel que tenga facultad de administración sobre uno o determinados bienes, podrá arrendarlos, en virtud de que el arrendamiento es, por su carácter temporal, un típico acto de administración y no de disposición, supuesto para el cual se requeriría contar con poder especial.

“La solución del supuesto de concurso o concurrencia de arrendatarios se reconoce la importancia de la buena fe, la que debe estar presente en todo contrato. Parte de la buena fe es la denominada buena fe registra”. (Polanco, 2016, p. 120)

Por otra parte, dada la redacción del ARTÍCULO 1667, el mismo no puede ser interpretado contrario sensu, en el sentido de que no puede dar en arrendamiento el que no tenga esta facultad respecto de los bienes que administra, Decimos esto, por cuanto el citado numeral no establece un supuesto excluyente, de manera tal que pudiera admitirse la interpretación a contrario. Simplemente, efectúa una afirmación obvia e indiscutible.

#### **2.3.1.3.3 Obligaciones del arrendador**

De lo señalado del artículo 1666° de nuestro Código Civil se desprende que una de las obligaciones principales del arrendador es ceder temporalmente el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta. Con ello, el arrendador asume una obligación de dar, esto es, la obligación de entregar el bien que deberá hacer a la contraparte del contrato arrendatario- a título de uso.

Ahora bien, independientemente de aquellas obligaciones que asuman las partes en un contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1984 destina dos capítulos al tratamiento de las obligaciones del arrendador (artículos 1678° a 1680°) y a las obligaciones del arrendatario (artículos 1681° a 1686°).

##### **2.3.1.3.3.1 Obligación de entregar el bien**

El artículo 1678° del código civil regula esta obligación contractual entre las partes contratantes por medio del cual este precepto legal recoge la obligación principal del arrendador, cual es la entrega de la posesión del bien materia del contrato de arrendamiento, la misma que debe realizarse dentro del plazo, en el lugar y en el estado convenido.

Respecto a la entrega del bien, también llamada tradición, conforme se señala en el artículo 901 del Código Civil, puede ser real artículo o ficta artículo 902.

Es real cuando se entrega físicamente el bien al arrendatario, como por ejemplo, la entrega del auto dado en arrendamiento; y ficta, cuando sin mediar entrega física, esta se entiende realizada, presentándose dos supuestos: cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo por ejemplo, cuando el propietario transfiere el predio que posee y a su vez el adquirente se lo da en arrendamiento, o cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero, siendo que en este último caso la tradición produce efecto contra el tercero desde que le es comunicada por escrito por ejemplo, cuando se da en arrendamiento una casa que la posee un tercero”. (Albaladejo, 2015 p. 234)

En el caso del arrendamiento de predios, la entrega o tradición directa se produce con la entrega de las llaves. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el arrendador debe entregar el bien conjuntamente con sus accesorios. De acuerdo con el artículo 888° del Código Civil, son accesorios del bien todos aquellos que sin perder su individualidad están permanentemente afectados al fin económico u ornamental con respecto al bien. Por ejemplo las llaves de un vehículo o la servidumbre de un predio.

En caso de incumplimiento en la entrega del bien dentro del plazo o en el lugar pactado, por tratarse de una obligación de dar, resultan de aplicación cualquiera de las formas contempladas en el ordenamiento legal para exigir el cumplimiento, es decir, el que se interpongan las acciones legales para el cumplimiento de la entrega o, en su caso, resolver el contrato, y en ambos supuestos exigir el pago de la indemnización correspondiente, conforme se señala en el artículo 1219° del Código Civil.

## **2.4 Marcos conceptual**

### **Arrendamiento**

El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado

### **Posesión**

La posesión es la más fáctica y tangible de las situaciones consideradas por el derecho. Se accede a su conocimiento empírico por la vía de la percepción. No se puede ver al propietario, o bien, de aquello que se percibe no cabe inferir que lo sea efectivamente. En cambio, sí es factible ver al poseedor. Hay unos signos constituidos por diversas manifestaciones del comportamiento social que tienen como referente la posesión.

### **Posesión precaria**

La posesión precaria, del latín *preces* que significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena, en Roma, precario era el que posee una cosa solicitada por ruego a su dueño (*precario dans*), quien la concedía por benevolencia y podía recuperarla en cualquier momento, porque la posesión precaria no originaba ningún derecho. El páter familias (patrono) entregaba porciones de tierra en *precarium* no solo a los plebeyos sino también a los siervos manumitidos y a otros extranjeros sometidos o acogidos voluntariamente por una *gens*. Cuando el patrono perdió su jurisdicción sobre su *gens*, el pretor le confirió el interdicto de precario para obtener la restitución del bien.

### **Contrato**

Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. También se define como la institución jurídica que, en torno a

cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surgen por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominales (v.), y por las acciones procesales que competen en su caso. Nuestro Código Civil en su artículo 1402, establece: “El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones”.

### **Desalojo**

Privar a alguien de la posesión de una cosa que la ostenta sin mandato judicial. Quien despoja un inmueble o mueble se convierte en un usurpador. Quien ha sido despojado, le asiste legalmente el derecho de restitución de su posesión.

## CAPITULO III

### 3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

#### 3.1 Hipótesis

##### 3.1.1 Hipótesis general

El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020

##### 3.1.2 Hipótesis específicos

- La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020
- El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020

#### 3.2 Variables:

##### Variable independiente

- Desalojo con intervención Notarial.

##### Variable dependiente

- Celeridad en la restitución del bien inmueble



### 3.3 Operacionalización de las variables:

#### Operacionalización de la Variable Independiente

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
VI. (X) DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.	Ley N° 30933 establece un nuevo procedimiento especial de desalojo con la intervención del notario (en una primera etapa), siendo competente aquel que ejerza función notarial en la provincia donde se ubica el bien inmueble arrendado, teniendo a su cargo la constatación y para la segunda etapa, constituida por la ejecución judicial del desalojo y en consecuencia la recuperación de la propiedad en favor del propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble. (Gonzales, 2019, párr.3)	CELERIDAD PROCESAL.	La celeridad tiene como fin de que las diligencias judiciales se logren con prontitud debida dejando aquel factor que signifique alguna demora en el desarrollo o continuidad. (Canelo,2006)	- Carga procesal - Celeridad	CUESTIONARIO	LIKERT
		PROCEDIMIENTO ESPECIAL	El proceso de desalojo se desarrolla a través del proceso sumarísimo la cual se consideraría una vía donde no se pueden solventar controversias que tengan mayor complejidad dado que verifica la posesión y no el derecho de propiedad. (Manrique, 2015, p.20)	- Tratamiento jurídico		

Fuente: Elaboración Propia.

Operacionalización de la Variable Dependiente.

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
<b>VI. (X)</b> <b>CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE</b>	<p>Es la acción personal del accionante cuyo pretensión es obtener el derecho real de la posesión del bien inmueble objeto de arriendo, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión, El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores  <b>(Hernandez Lozano, 1997, p. 1997)</b></p>	<b>RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE</b>	<p>La restitución oportuna del bien inmueble implica un derecho real que tiene el propietario de todo bien inmueble, o en su defecto dentro de los plazos que establece el acuerdo cuando el poseedor del bien inmueble es ajeno al propietario.</p>	<p>- Derecho real</p>	<b>CUESTIONARIO</b>	<b>LIKERT</b>
		<b>SEGURIDAD JURÍDICA</b>	<p>Añadiéndose a los mencionados procesos de desalojo ya expuestos, el nuevo procedimiento según Ley N° 30933 en la cual se incluye la participación de notarios. Siendo aquel que antes la necesidad social que cumple con dotar de seguridad jurídica a los actos y contratos en donde el intervenga, lo cual traería una suerte de disminución en las posibles causas de conflicto o litigio. Tal como dice Fessler Helmut citado por Gonzales: “El notario no coacciona, ni interfiere, si informa y adecua a la legalidad.”                      (p.1431)</p>	<p>- Posesión del bien                      - Obligación exigible</p>		

Fuente: Elaboración

## CAPITULO IV

### 4 METODOLOGÍA

#### 4.1 Métodos de investigación

##### 4.1.1 Métodos generales de investigación

###### 4.1.1.1 Deductivo.

El método general que se va empelar es el método deductivo nos el cual nos va permitir el planteamiento del problema de investigación, desde una perspectiva general para poder llegar a hechos específicos, el autor, Montero, (2019), señala lo siguiente al respecto:

El método deductivo es lo contrario del metodo inductivo, que consiste en partir para el estudio de teorías y conceptos, es decir de conocimiento existentes sobre el tema para lograr su aplicación y demostración de un hecho de la realidad. (p. 112).

##### 4.1.2 Método específico

###### 4.1.2.1 Método descriptivo.

El método descriptivo como método específico nos va permitir conocer los alcances de la Ley 30933, Ley de desajo con intervención notarial a partir de su descripción comparando con otras normas que regula el proceso de desalojo, así como la información obtenida del empleo del instrumento de la encuesta, en palabras del autor Golcher, (2003) quien señala que:

Un estudio descriptivo va identifica las características del universo de investigación, indica formas de conducta, actitudes y opiniones, intenciones de actuación de las personas, establece comportamientos, descubre y comprueba relaciones entre las variables a través de la observación, la entrevista, los cuestionarios, las encuestas y el análisis de informes previos. Generalmente,

emplea fórmulas de muestreo para recolectar la información, la cual es analizada mediante análisis estadísticos. (p. 78).

### **4.1.3 Métodos particulares**

#### **4.1.3.1 Método sistemático.**

Este método nos va poder permitir el análisis la Ley 30933, desde un enfoque constitucional y de forma sistemática con otras normas de igual jerarquía que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, al respecto el autor, Montero & De La Cruz, (2019), señala lo siguiente al respecto:

La sistemática jurídica es un procedimiento que se usa para conectar normas entre sí, en el marco del ordenamiento legislativo, con el propósito de obtener una respuesta coherente que la sola lectura de un solo texto normativo no está en grado ofrecer. (p. 117).

## **4.2 Tipo de investigación**

### **4.2.1 Investigación básica**

La investigación de tipo básico responde a que el desarrollo del presente trabajo de investigación se va centrar en poder descubrir conocimientos nuevos acerca de la necesidad de garantizar la seguridad jurídica de los actos jurídicos como son los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a partir de análisis de la Ley 30933, en armonía con la Ley 30201, y le Ley 1177, para ello se va postular marcos teóricos doctrinarios que respalden la posición adoptada en el presente trabajo a partir de la descripción y explicación, de las teóricas desarrolladas os cuales van servir de soportes teóricos científicos lo cual nos permitirá poder formular nuestro hipótesis, por tanto estos aportes teóricos doctrinarios nos van permitir arribar a conclusiones teóricas, por tanto los resultados a las que se va arribar no va ser de aplicación inmediata si no van servir como fuente de referencia, el autor, Bazán, (2010) quien señala en que este tipo

de investigaciones “no busca la aplicación práctica de sus descubrimientos, sino el aumento del conocimiento para responder a preguntas o para que esos conocimientos puedan ser aplicados en otras investigaciones” (p. 81)

### **4.3 Nivel de investigación.**

#### **4.3.1 Descriptivo – explicativo.**

El nivel descriptivo en el presente trabajo de investigación responde en que se va partir a partir de la descripción de las características principales de la Ley 30933, a partir del planteamiento del problema, para ello se va partir de la descomposición de las variables en dimensiones, los cuales nos va permitir entender el problema en su dimensión real, al respecto el autor, Hernandez, & Batista, (2014), sostiene lo siguiente:

Busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas. (p. 92).

El nivel explicativo en el presente trabajo de investigación nos va permitir poder encontrar una explicación de los alcances de Ley 30933, y la creación de autonomías normativas con la ley 30201 y la Ley 1177, que también regula los procesos de desalojo, el autor, Montero & De La Cruz, (2019), señala lo siguiente:

Lo que se pretende en este nivel de investigación es buscar las razones, motivos, causas y factores que ha ocasionado para la ocurrencia de un hecho y fenómeno llamado variable independiente, en el nivel explicativo lo que se pretende estudiar es aclarar, definir, interpretar el como una variable independiente afecto, incidió, influyo en la variable dependiente, es decir la variable

dependiente ya ocurrido o está ocurriendo. Por lo tanto, los datos empíricos permitirán la comprobación de la hipótesis planteada. (p. 133).

#### 4.4 Diseño de la investigación.

##### 4.4.1 Investigación no experimental

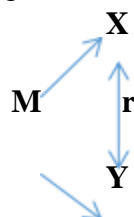
El diseño no experimental responde en que en el presente trabajo materia de desarrollo en su desarrollo está enfocado en hechos y fenómenos de la realidad, que han sucedido dentro de un determinado tiempo ya pasado o presente, así también en el desarrollo del trabajo de investigación las variables no han sido objeto de manipulación, limitándonos solo a la observancia del problema social en la forma como se manifiesta.

consiste en realizar el estudio de la variable o variables de investigación sin la necesidad de manipular o condicionar para ver el efecto de la otra variable, es decir se observa y mide la variable tal como se presenta en la realidad después de la ocurrencia de un hecho o en el momento en que está ocurriendo, sin la necesidad de una provocación o condicionamiento. (Montero & De La Cruz, 2019, p. 139)

##### 4.4.1.1 Trasversal - descriptivo

El diseño transversal - descriptivo, en el desarrollo del presente trabajo de investigación nos va permitir un estudio y análisis e interpretación del problema dentro de un determinado momento “Tiene como objeto indagar la incidencia y los valores en que se manifiestan una o más variables. El procedimiento consiste en medir en un grupo de personas u objetos una o, generalmente, más variables y proporciona su descripción”. (Valderrama, 2015, p. 179)

Para ello se seguirá este diseño:



- m** = Muestra de estudio
- x** = Observación de la variable 1
- y** = Observación de la variable 2
- r** = Relación entre las variables

## 4.5 Población y Muestra

### 4.5.1 Población

La población en el presente trabajo se encuentra compuesta por profesionales con conocimiento especializados en la materia de la provincia de Huancayo. “Población es el conjunto de elementos que deben de ser analizados, pero que, debido a su extensión, no permite o lo hace excesivamente oneroso o imposible de realizarlo,” (Sanchez Espejo, 2016, p. 175). Bajo el concepto del autor la población implicada en la presente investigación está constituida por:

En el presente trabajo de investigación la población será detallada de la siguiente forma

POBLACIÓN	NUMERO	NUMERO TOTAL
Abogados especializados, Personal profesional de los Notarios, especialistas judiciales de los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo.	50	50
<b>Total</b>	<b>50</b>	

### 4.5.2 Muestra.

#### 4.5.2.1 Muestreo no probabilístico – Muestro intencionado.

La muestra no probabilística en palabras del autor; Sanchez, (2016), para quien “Es aquella muestra que se extrae de una población donde su selección no puede ser de manera aleatoria, si no que bajo ciertos parámetros establecidos bajo los criterios de la investigación”. (p. 180), ello nos va permitir recurrir a criterios

#### 4.5.2.2 Muestro intencionado.

El muestreo intencionado en palabras de este autor Cardona el mismo que fuera citado por Montero & Ramos, (2019), señala que: “Este tipo de muestreo se basa en la selección de sujetos particulares de la población que son representativos o informativos. Según el juicio del investigador, se selecciona los casos que se piensa pueden aportar la mayor información”. (p. 154); por tanto, este tipo de muestreo nos va permitir utilizar un criterio personal de los investigadores sin poder recurrir a fórmulas estadísticas

Dado el tamaño de la muestra la población, está compuesta de la siguiente manera:

#### Formula de la población

MUESTRA	NUMERO	NUMERO TOTAL
Abogados especializados, Personal profesional de los Notarios, especialistas judiciales de los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo.	30	30
<b>Total</b>	<b>30</b>	

#### 4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

##### 4.6.1 Técnicas de recolección de datos.

##### 4.6.1.1 Encuesta

Este instrumento nos permitirá poder recoger información objetiva, los mismos que no va permitir medir la variable propia de una investigación de enfoque cuantitativo. “La encuesta es considerada una técnica (también instrumento) de investigación que permite dar respuesta a un problema tanto en términos descriptivos como de relación de variable tras la recolección de información sistemática”. (Arazamendi, 2013, p. 121)



Es una técnica elemental para obtener información, pero en el campo de la investigación, se torna una actividad compleja, que siguen procedimientos que permiten el cuidado veraz de aprehensión de lo observado, cuidado en un registro estructurado y cuidado del mantenimiento de la evidencia. (p. 191)

#### **4.6.2 Instrumentos de recolección de datos.**

##### **4.6.2.1 Cuestionario.**

Para recoger la información de la muestra seleccionada, se va emplear el cuestionario con alternativas propuestas, para ello se va emplear la escala de Likert, “Es un conjunto de preguntas presentadas en un documento con el propósito que sean respondidas por las personas de quienes se busca obtener la información, a diferencia del interrogatorio verbal, este es por medio escrito” (Sanchez, 2016, p. 193)

#### **4.7 Procedimiento de recolección de datos**

El procedimiento de recolección de datos en el presente trabajo para la obtención de datos seguirá los siguientes pasos:

- **Diseñar el instrumento.** - Ello se efectuará en función de las variables, dimensiones e indicadores.
- **Validar el instrumento.** - Ello se efectuará con tres expertos, los mismos que validaran el instrumento para su aplicación en la muestra seleccionada.
- **Aplicar el instrumento en la muestra.** -Ello se materializará en el recojo de datos de la muestra seleccionada.
- **Analizar e interpretar los datos.** - El análisis e interpretación de datos se efectuará de los resultados obtenidos, del análisis documentos, ello se efectuará en funciona de las variables, dimensiones e indicadores.

## **4.8 Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

### **4.8.1 Clasificación**

El diseño de las interrogantes para el recojo de datos serán elaborados de acuerdo a la variable postulados, esto tanto independiente, desalojo con intervención notarial, así como dependiente celeridad en la restitución del bien inmueble.

### **4.8.2 Codificación**

Las respuestas señaladas, para las preguntas estarán codificadas en orden correlativo del 1 al 5 de la siguiente manera para lo cual se va utilizar la escala de Likert.:

1. Totalmente en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo
4. De acuerdo
5. Totalmente de acuerdo.

### **4.8.3 Tabulación**

En la tabulación se realizará el conteo por medio de la codificación de cada respuesta obtenida, de las preguntas realizadas; y las tablas, construirá en base a una tabla de frecuencia en base a los datos que se hayan podido de la tabulación, donde se tomará en cuenta la frecuencia porcentual; ello nos permitirá poder elaborar los gráficos; serán elaboradas en representaciones gráfica los mismo que nos va poder permitir una mejor comprensión de los resultados la cual nos permitirá una comprensión global, rápida y directa de la información que aparece en cifras.

### **4.8.4 Análisis e interpretación de los datos**

Se interpretaran los resultados obtenidos de los gráficos para mejor explicación, esto nos permitirá analizar los resultados que hemos obtenido para interpretar adecuadamente nuestra investigación; para lo cual, para el procesamiento y análisis de

datos se tabularan los datos obtenidos utilizando el programa SPSS (StatisticalPackagefor Social Sciences), Version 22, con la finalidad de procesar dichos datos, para luego expresarlos en gráficos y datos para un mejor entendimiento de los resultados.

## CAPITULO V

### 5 RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación del instrumento en 30 Abogados especializados, Personal profesional de los Notarios, especialistas judiciales de los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo, dentro del periodo de 2020.

#### 5.1 Resultados de la variable independiente

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable desalojo con intervención notarial, en sus dimensiones e indicadores:

**TABLA 1: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN CELERIDAD PROCESAL Y PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE EN SUS INDICADORES.**

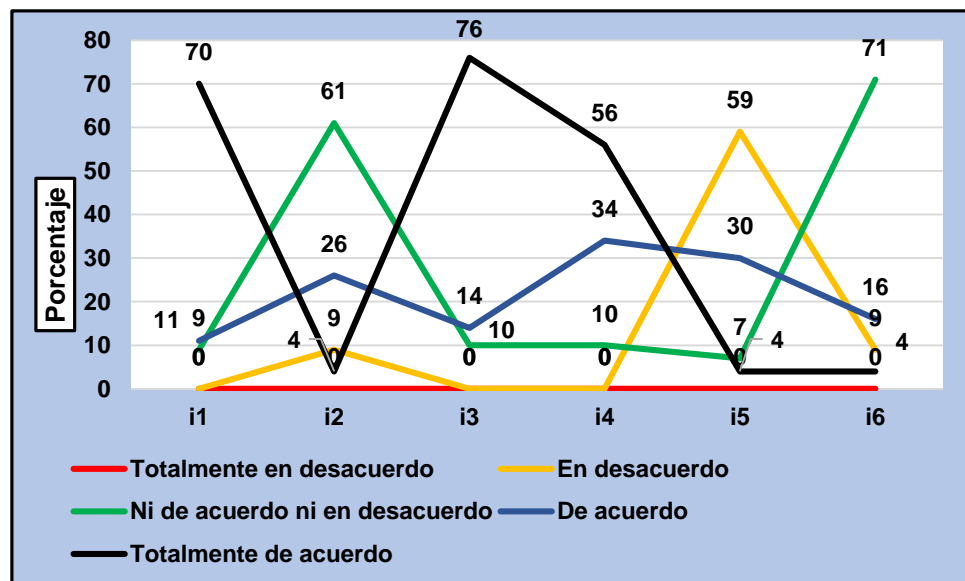
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
<b>i1.</b> ¿Considera usted, que la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente al proceso de desalojo?	70%	0%	9%	11%	0%	100%
<b>i2.</b> ¿Considera usted, que la celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?	0%	61%	26%	9%	4%	100%
<b>i3.</b> ¿Considera usted, que, para la disminución de la carga procesal dentro de los órganos jurisdiccionales de poder judicial, en los procesos de desalojo debería de crearse juzgados especializados en dicha materia?	0%	0%	10%	14%	76%	100%
<b>i4.</b> ¿Considera usted que en los procesos de desalojo bajo los alcances de la Ley 30933, llevados con intervención notarial se respetan los plazos?	0%	56%	10%	34%	0%	100%
<b>i5.</b> ¿Considera usted, que la ley 30933, ayuda a descongestionar la carga procesal del poder judicial en materia de proceso de desalojo?	0%	7%	59%	30%	4%	100%
<b>i6.</b> ¿Considera usted, estar de acuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el	0%	71%	16%	9%	4%	100%

proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?						
---	--	--	--	--	--	--

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 1, se observa de la encuesta aplicada que en su mayoría (70%) manifiestan estar totalmente en desacuerdo en que la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente al proceso de desalojo, también se aprecia que el 61% están en desacuerdo en que la celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien, el 76% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que para la disminución de la carga procesal dentro de los órganos jurisdiccionales de poder judicial, en los procesos de desalojo debería de crearse juzgados especializados en dicha materia. La mayoría (56%) de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que los procesos de desalojo bajo los alcances de la Ley 30933, llevados con intervención notarial se respetan los plazos y el 59% de os encuestados manifiestan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en que la ley 30933, ayuda a descongestionar la carga procesal del poder judicial en materia de proceso de desalojo, de la misma forma se tiene el 71% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

**ILUSTRACIÓN 1: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN CELERIDAD PROCESAL Y PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE LA VARIABLE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL**



Fuente: Elaboración propia.

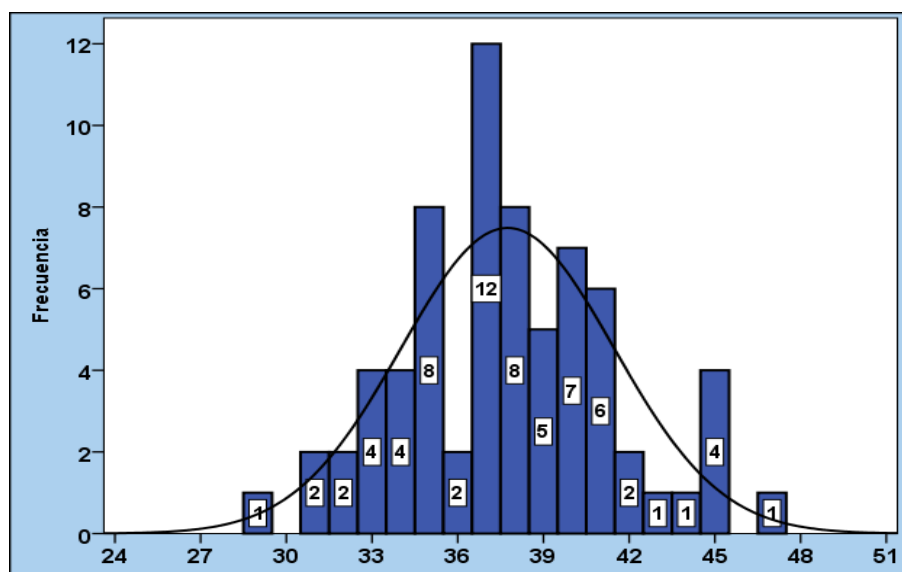
**TABLA 3: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL.**

Estadígrafos	Valor
Media	37,74
Desviación estándar	3,73
Coefficiente de variabilidad	9,88%
Mínimo	29
Máximo	47

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 3, se aprecia que el puntaje promedio de la variable desalojo con intervención notarial de la encuesta aplicada es de 37,74 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,73 puntos y una variabilidad de 9,88% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

**ILUSTRACIÓN 3: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL.**



Fuente: Elaboración propia.

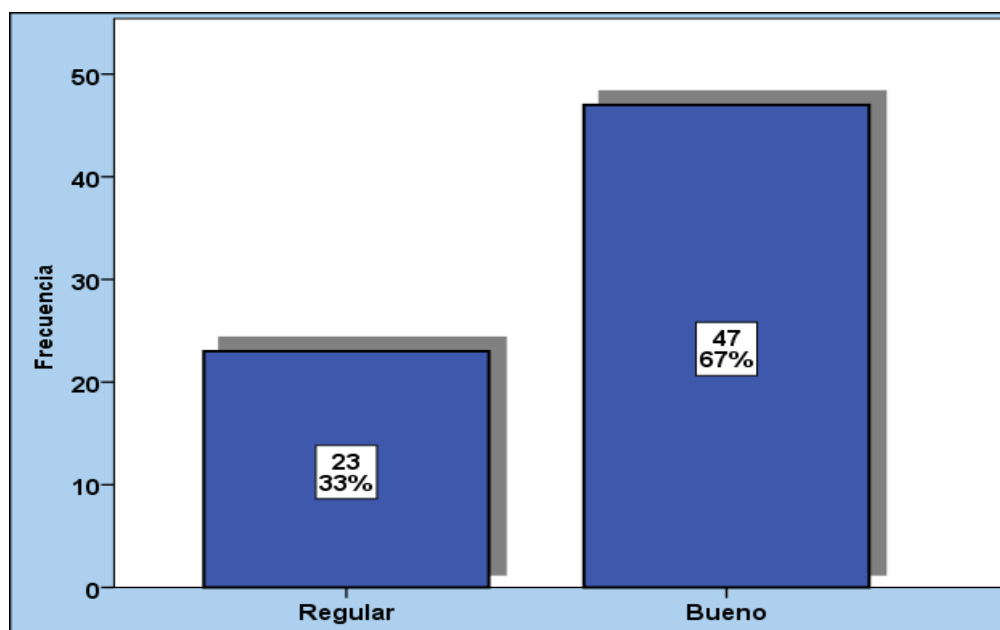
**TABLA 4: NIVELES DE LA DERECHO DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL**

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	23	33
Bueno	37 - 50	47	67
<b>Total</b>		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 4, se observa que la mayoría 67% (47) de las actas analizadas que han sido evaluados de desalojo con intervención notarial, presentan un nivel Bueno, el 33% (23) de los casos tienen un nivel Regular y el 0% (0) de los encuestados presentan un nivel Deficiente de desalojo con intervención notarial.

**ILUSTRACIÓN N° 4: NIVELES DE APLICACIÓN DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.**



Fuente: Elaboración propia.

**5.2 Resultados de la variable dependiente.**

En seguida, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable celeridad en la restitución del bien inmueble:

**TABLA N° 5: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE E SEGURIDAD JURÍDICA DE LA VARIABLE CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	

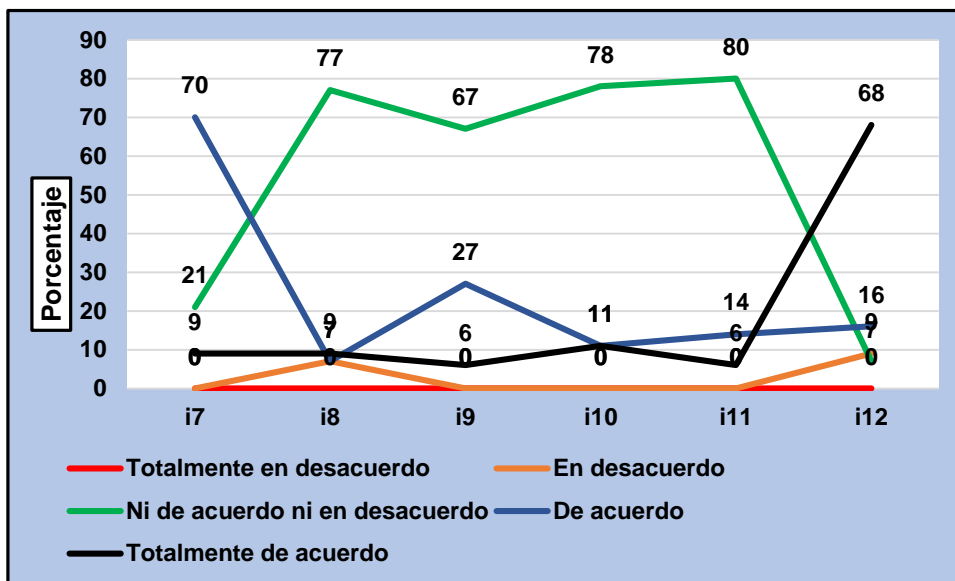
<b>i11.</b> ¿Considera usted, que existe eficacia de La Ley 30933, en garantizar la restitución oportuna del bien inmueble?	0%	70%	21%	70%	9%	100%
<b>i12.</b> ¿Considera, usted que el mecanismo de desalojo con intervención notarial y Juez Paz letrado dentro de la casuística no cumplen con los plazos previstos?	0%	77%	9%	7%	77%	100%
<b>i13.</b> ¿Considera usted que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933?	0%	0%	6%	27%	67%	100%
<b>i14.</b> ¿Considera usted, que la ley de desalojo notarial regulado por la Ley 30933, brinda seguridad jurídica al propietario, con la finalidad de desalojar al inquilino moroso?	0%	78%	0%	11%	11%	100%
<b>i15.</b> ¿Considera usted, que la Ley 30933, garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?	0%	80%	0%	14%	6%	100%
<b>i16.</b> ¿Considera usted, que los mecanismos legales incorporados sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere?	0%	68%	7%	16%	9%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 5, se observa que la mayoría (70%) de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que existe eficacia de La Ley 30933, en garantizar la restitución oportuna del bien inmueble, también se aprecia que el 77% de los encuestados quienes manifiestan estar en desacuerdo en que el mecanismo de desalojo con intervención notarial y Juez Paz letrado dentro de la casuística no cumplen con los plazos previstos. También se aprecia que la mayoría 67% manifiestan estar totalmente de acuerdo en que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933 de la misma forma un 78% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que la ley de desalojo notarial regulado por la Ley 30933, brinda seguridad jurídica al propietario, con la finalidad de desalojar al inquilino moroso. La mayoría (80%) de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que ley 30933, garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y finalmente se tiene que el 68% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que los mecanismos legales incorporados sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere.



**ILUSTRACIÓN N° 5: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA VARIABLE DEPENDIENTE**



Fuente: Elaboración propia.

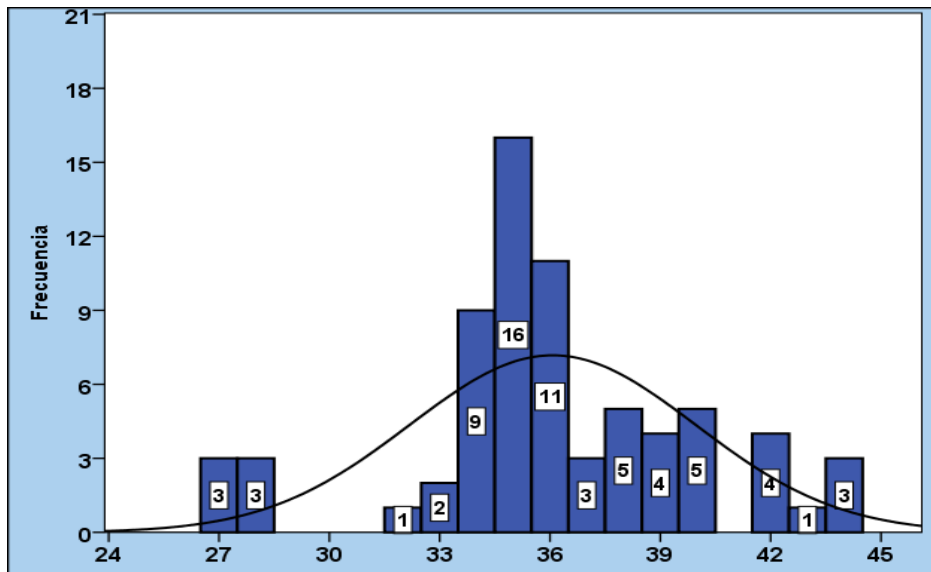
**TABLA N° 7: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DEL VARIABLE CELERIDAD EN A RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

Estadígrafos	Valor
Media	36,07
Desviación estándar	3,89
Coefficiente de variabilidad	10,78%
Mínimo	27
Máximo	44

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 7, se observa que el puntaje promedio de la variable celeridad en la restitución del bien inmueble de los encuestados se puede observar que es de es de 36,07 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,89 puntos y una variabilidad de 10,78% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

**ILUSTRACIÓN N° 7: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**



Fuente: Elaboración propia.

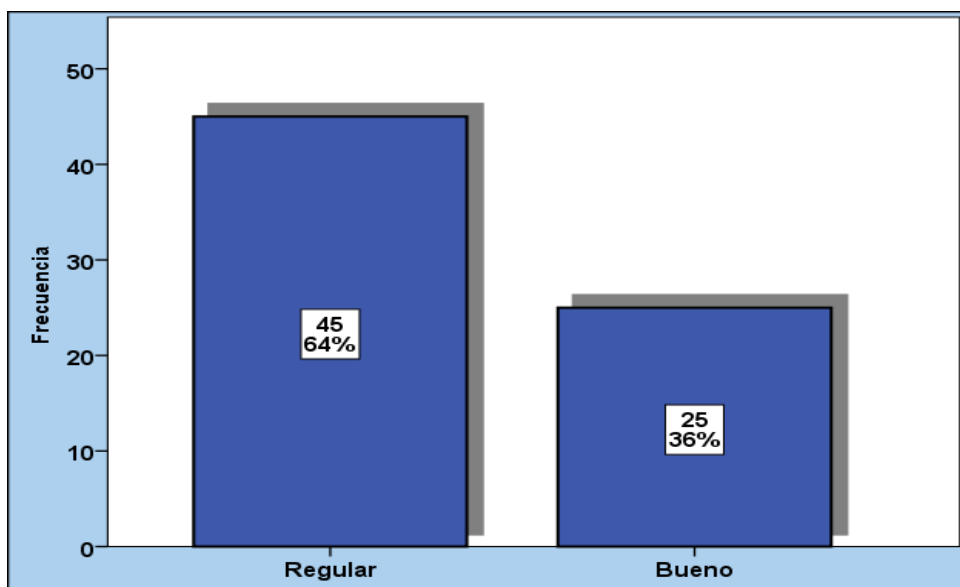
**TABLA N° 8: NIVELES DE LA VARIABLE CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	45	64
Bueno	37 - 50	25	36
<b>Total</b>		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 8, se observa que la mayoría 64% (45) de los encuestados que han sido evaluados de la variable celeridad en la restitución del bien inmueble presentan un nivel Regular, el 36% (25) de los casos tienen un nivel Bueno y ninguna (0%) encuestados presenta un nivel deficiente de celeridad en la restitución del bien inmueble.

**ILUSTRACIÓN N° 8: NIVELES DE CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**



Fuente: Elaboración propia.

**5.3 Relación entre la variable independiente y dependiente.**

Se aprecia que en la prueba de correlación estadística el coeficiente de correlación de Spearman obtenido es positivo y significativo (0,607), afirmación que se hace al observar el contenido de la tabla 9, para un nivel de confianza del 95%.

**TABLA N° 9: COEFICIENTE DE CORRELACIÓN DE SPEARMAN DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

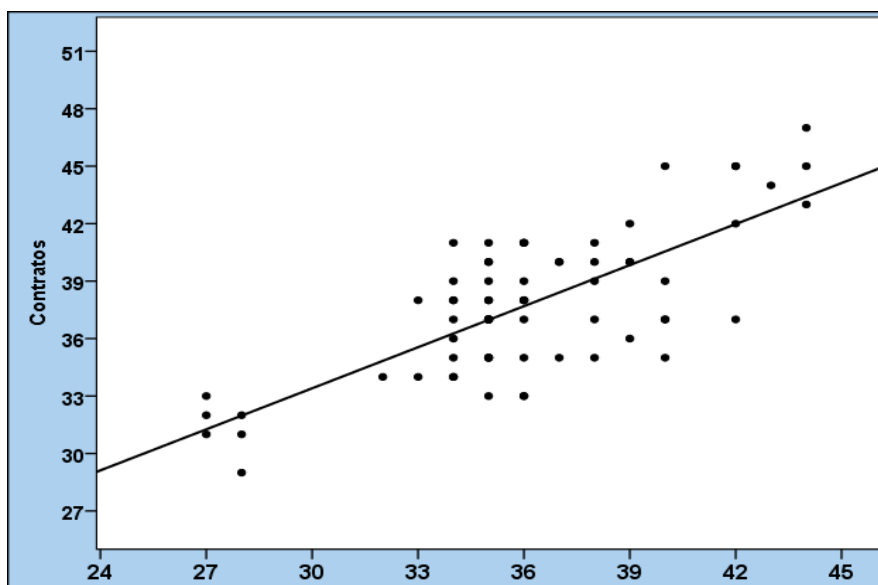
		Celeridad en la restitución del bien inmueble
Desalojo con intervención notarial	Correlación de Spearman Sig. Bilateral N	0,607** 0,000 70

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se aprecia que las variables desalojo con intervención notarial y celeridad en la restitución del bien inmueble se relaciona de manera significativa.

**ILUSTRACIÓN N° 9. DIAGRAMA DE DISPERSIÓN DE LA APLICACIÓN DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**



**TABLA N° 10. CORRELACIÓN DE LAS DIMENSIONES DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

Dimensiones del desalojo con intervención notarial.	Celeridad en la restitución del bien inmueble.
Celeridad procesal	0,589**
Procedimiento especial	0,541**

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 10 se observa que los coeficientes de correlación entre las dimensiones del desalojo con intervención notarial y celeridad en la restitución del bien inmueble ello de la encuesta a los profesionales con conocimiento especializados, son positivas y significativas, resaltando mayor fuerza de correlación entre la celeridad procesal y celeridad en la restitución del bien inmueble (0,589), mientras que entre procedimiento especial y la celeridad en la restitución del bien inmueble es de 0,541.

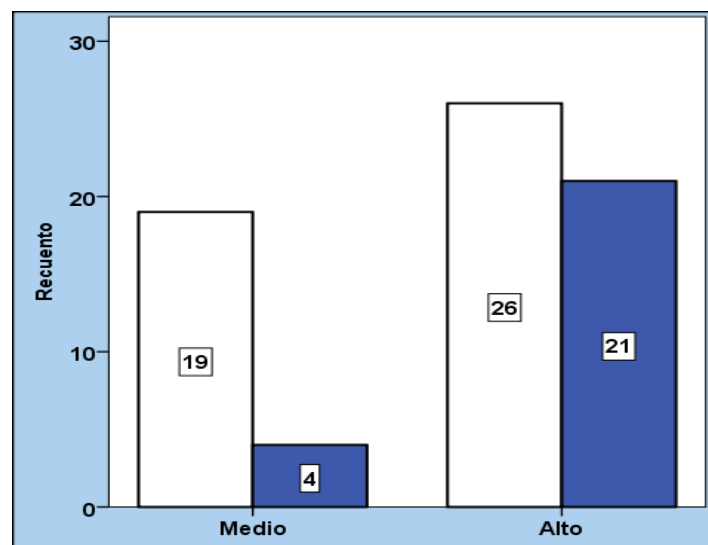
**TABLA N° 11: NIVELES DE APLICACIÓN DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

		Celeridad en la restitución del bien inmueble		<b>Total</b>
		Regular	Bueno	
Desalojo con intervención notarial	Regular	19	4	23
	Bueno	26	21	47
<b>Total</b>		45	25	70

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla 11 que, la mayoría 37% (26) de los encuestados del desalojo con intervención notarial presentan un nivel Bueno y la celeridad en la restitución del bien inmueble tiene un nivel Regular, el 30% (21) de los encuestados del desalojo con intervención notarial tienen un nivel bueno de la celeridad en la restitución del bien inmueble también tienen un nivel Bueno del desalojo con intervención notarial, el 27% (19) de los encuestados tienen un nivel regular del desalojo con intervención notarial en la celeridad en la restitución del inmueble presentan un nivel regular del desalojo con intervención notarial y el 6% (4) de los encuestados tienen un nivel regular de la desalojo con intervención notarial y celeridad en la restitución del bien inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 1: NIVELES DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

### 5.3.1 prueba de normalidad de las variables

Para la prueba de normalidad se inicia con la formulación de la hipótesis nula ( $H_0$ ) e hipótesis alterna ( $H_1$ ):

$H_0$ : La distribución de la variable no difiere de la distribución normal.

$H_0$ :  $p \geq 0,05$

$H_1$ : La distribución de la variable difiere de la distribución normal.

$H_1: p < 0,05$

**TABLA 12. PRUEBA DE KOLMOGOROV-SMIRNOV DE LAS VARIABLES**

		Desalojo con intervención notarial	Celeridad en la restitución del bien inmueble
N		70	70
Parámetros normales <sup>a,b</sup>	Media	37,74	36,07
	Desviación estándar	3,729	3,891
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,092	0,169
	Positivo	0,087	0,150
	Negativo	-0,092	-0,169
Estadístico de prueba		0,092	0,169
Sig. asintótica (bilateral)		0,200 <sup>c</sup>	0,000 <sup>c</sup>

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 12, se aprecia que, el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la aplicación del desalojo con intervención notarial (0,200) es mayor al nivel de significación ( $\alpha=0,050$ ), por lo tanto, se acepta la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se asevera la distribución de la variable no difiere de la distribución normal, mientras el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la variable celeridad en la restitución del bien inmueble (0,000) es menor al nivel de significación ( $\alpha=0,050$ ), por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se asevera la distribución de la variable difiere de la distribución normal, por lo tanto, se debe aplicar una prueba de hipótesis no paramétrica.

## 5.4 Contrastación de la hipótesis

### 5.4.1 Contrastación de la hipótesis general

El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020

#### **Hipótesis a contrastar:**

**H<sub>0</sub>:** El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020. No se relación

**H<sub>1</sub>:** El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020. Se relaciona de manera significativa.

Se utiliza la prueba Chi cuadrada de independencia. La tabla 13 muestra el valor de la Chi cuadrada calculada es  $X^2_c=5,009$  y el p-valor (0,025) es menor al nivel de significación ( $\alpha=0,050$ ), por lo que se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se acepta la hipótesis alterna ( $H_1$ ) para un 95% de nivel de confianza.

**Tabla 13.** Prueba de la hipótesis general

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	5,009 <sup>a</sup>	1	0,025
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	3,891	1	0,049
Razón de verosimilitud	5,369	1	0,020
Asociación lineal por lineal	4,938	1	0,026
N de casos válidos	70		

Fuente: Elaboración propia

**Conclusión estadística:** Al rechazarse la hipótesis nula ( $H_0$ ), se acepta la hipótesis alterna: El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020. Se relaciona de manera significativa.

Al aceptar la hipótesis alterna ( $H_1$ ), entonces se comprueba estadísticamente la hipótesis general: El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020.

#### 5.4.2 Contrastación de las hipótesis específicas

##### Hipótesis específica 1

La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020

##### Hipótesis a contrastar:

**H<sub>0</sub>:** La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020. No se relaciona.

**H<sub>1</sub>:** La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020. Se relaciona de manera significativa

Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

**TABLA 14. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1**

			Restitución oportuna del bien inmueble
Rho de Spearman	Desalojo con intervención notarial	Coeficiente de correlación	0,589**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	70

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

**Conclusión estadística:** Se demuestra que, La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020. Se relaciona de manera significativa, para un nivel de significación  $\alpha=0,05$

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 1: La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020

### **Hipótesis específica 2**

El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020

### **Hipótesis a contrastar:**

**H<sub>0</sub>:** El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020. No se relaciona.

**H<sub>1</sub>:** El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020. Se relaciona de manera significativa.



Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

**TABLA 15. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2**

			Seguridad jurídica
Rho de Spearman	Desalojo con intervención notarial	Coefficiente de correlación	0,541**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	70

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

**Conclusión estadística:** Se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ), por lo tanto, se demuestra que, El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020, se relaciona de manera significativa, para un nivel de significación  $\alpha=0,05$

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 2: El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020

## 5.5 Análisis y discusión de resultados.

### 5.5.1 Análisis y discusión de los resultados.

#### 5.5.1.1 A nivel teórico

En el presente trabajo de investigación se formuló la siguiente hipótesis general:  
*El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020;*  
 el cual de análisis del desarrollo teórico doctrinario se afirma este postulado, bajo las siguientes consideraciones:

Al haberse determinado que la duración de los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial y los llevados con intervención notarial son totalmente diferentes en cuanto a los plazos, ya que en el primer caso son extensos y en el segundo breves, se infiere que a los arrendadores les conviene utilizar el Procedimiento Especial de

Desalojo con Intervención Notarial (Ley N° 30933) cuando el arrendatario no cumple con devolver el predio arrendado al vencimiento del plazo del contrato o cuando llega a tener la condición de moroso en el pago de la renta, por su parte, a los arrendatarios les conviene cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento suscrito en Escritura Pública o en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda, porque en caso contrario serán lanzados en breve tiempo, y si no pueden cumplir con dicho contrato es mejor para ellos evitar el proceso devolviendo el predio, de esta manera se librarían de pagar las costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo.

Por tanto, es necesario poder unificar los marcos normativos que regula los procesos de desalojo, puesto que a la fecha en un afán de poder buscar una solución eficaz y oportuna se han incorporado la ley 30201, que regula los procesos de desalojo bajo un procedimiento de trámite especial, esto al incorporar la figura jurídica del allanamiento anticipado; se debe señalar que su procedencia de esta figura está condicionada a que esta debe constar como acuerdo expreso de las partes en documento contractual y con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez Paz, en aquellos lugares donde no haya notario, mediante el cual el arrendatario acepta de manera adelantada la desocupación del inmueble, previo requerimiento judicial, por las causales precisas de vencimiento del plazo y resolución del arrendamiento por falta de pago de alquileres, obligación que omite el arrendatario lo que genera la causal de resolución de contrato.

Así también se ha incorporado el decreto legislativo 1177, esta norma tiene como objeto regular la promoción de vivienda bajo tres modalidades de arrendamiento, ya sean estas el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, y; el arrendamiento financiero

(leasing) de inmueble que este destinado a vivienda, teniendo como formalidades a cumplir el suscribir el formulario respectivo, bajo certificación notarial, debiendo inscribirse por lo menos en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas, por tanto una de las características fundamentales de esta norma es que en el procedimiento no existe conciliación, frente a la demanda el arrendatario demandado tiene plazo de 5 días para contestar la demanda o así como se puede allanar a la demanda, bajo los alcances de esta ley no existe audiencia, el Juez emite sentencia sin previa audiencia, la apelación frente a la sentencia se concede sin efecto suspensivo, frente a la sentencia de vista no procede el recurso de casación, una vez que exista sentencia de vista el requerimiento es de 3 días bajo apercibimiento de efectuar el lanzamiento, los procesos bajo los alcances de esta norma demuestra que este proceso único de ejecución de desalojo no es un proceso rápido, expeditivo, sino que por el contrario así como sus otros pares no protegen de modo efectivo los derechos de los arrendadores cuando éstos tienen que afrontar un proceso judicial contra los llamados inquilinos morosos

Bajo estos fundamentos urge la necesidad de poder unificar los criterios normativos y optar por una vía más célere como es el caso de la Ley N° 30933 el cual, si influiría en los procesos de desalojo porque contiene esta norma una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario, teniendo en cuenta que la finalidad de esta es que no se vea perjudicado el sector inmobiliario.

Sin lugar a dudas, uno de los principales beneficios que proyecta la Ley es el corto tiempo para la obtención del acta notarial especial que permite, como título ejecutivo, solicitar el lanzamiento judicial y el descerraje de corresponder, la celeridad

tiene como fin de que las diligencias judiciales se logren con prontitud debida, dejando aquel factor que signifique alguna demora en el desarrollo o continuidad.

Es importante fortalecer la Ley 30933, a efectos de dotar la celeridad en su tramitación y restitución oportuna del bien inmueble, esta norma regula tanto la intervención notarial y la intervención judicial, la primera se da con solicitud de verificación notarial, cuando se configure alguna de las causales, el interesado recurre al notario adjuntando el contrato y la carta notarial de requerimiento de restitución al arrendatario; así también el notario otorga 5 días hábiles al arrendatario para que se oponga solo en caso acredite que se renovó o prorrogó el contrato con las mismas formalidades del contrato original, lo que es una enorme garantía o bien que hubo pago en la cuenta señalada en el contrato; y la constatación de la causal y emisión de acta: si no hay oposición sustentada el notario extiende un acta que tiene la naturaleza de título ejecutivo para el desalojo.

La intervención judicial se da con el lanzamiento por orden judicial, con los documentos obtenidos se solicita al juez de paz letrado el desahucio y este debe verificar en 3 días hábiles su suficiencia; luego ordena el lanzamiento del inquilino y de cualquier ocupante y el descerraje si hay resistencia, esta orden es impugnabile sin suspender el lanzamiento, el juez puede pedir apoyo de la fuerza pública.

Es en la intervención judicial que muchas veces esta ley 30933, resulta ineficaz, puesto que en muchos casos no se da el cumplimiento de los plazos al artículo 9° de la Ley, antes mencionado, donde la excesiva carga procesos de los Jueces de Paz letrado impide la actuación oportuna por tanto es necesario poder crear juzgados especializados sobre los procesos de desalojo, por cuanto el crecimiento del sector inmobiliario y los problemas que con ello trae, puesto que la fecha existe un gran número de casos, donde

se solicita tutela jurisdiccional a efectos de restituir el bien inmueble ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

Por tanto, los aportes y análisis y discusión teórica doctrinaria afirman a nuestra hipótesis planteada, puesto que es necesario poder unificar los marcos normativos a la fecha genera antinomias normativas.

#### **5.5.1.2 A nivel estadístico**

En cuanto a la formulación de la hipótesis específica dos se formuló bajo la siguiente proposición: *La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020*; el cual de análisis del desarrollo teórico doctrinario se afirma, bajo las siguientes consideraciones:

De la encuesta aplicada a los profesionales especializados en materia civil se tiene que el 70% manifiestan estar totalmente en desacuerdo en que la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente al proceso de desalojo; esto en mérito a que la intervención judicial no cumple con los plazos establecidos para el lanzamiento, esto por la excesiva carga procesal que afrontan.

En este mismo sentido y el 59% de los encuestados manifiestan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en que la ley 30933, ayuda a descongestionar la carga procesal del poder judicial en materia de proceso de desalojo; puesto que la realidad de los órganos jurisdiccionales del poder judicial hace ineficaz esta norma, por cuanto no existe una atención que refleje el sentido de la ley 30933, los plazos que prevé para el lanzamiento del arrendatarios del bien inmueble no se cumple en su gran mayoría, y que la falta de órganos jurisdiccionales especializados en esta materia hace que exista

un conjunto de criterios diversos de parte de los jueces en su aplicación lo que genera el no cumplimiento de los plazos.

Se puede observar también de los resultados que se ha obtenido que la mayoría de los encuestados esto el 70% manifiestan estar en desacuerdo en que existe eficacia de La Ley 30933, en garantizar la restitución oportuna del bien inmueble, la encuesta aplicada nos demuestra que en la realidad casuística esta Ley por causas ajenas a su sentido real no coadyuva en la restitución oportuna del bien inmueble

también se aprecia que el 77% de los encuestados quienes manifiestan estar en desacuerdo en que el mecanismo de desalojo con intervención notarial y Juez Paz letrado dentro de la casuística no cumplen con los plazos previstos. También se aprecia que la mayoría 67% manifiestan estar totalmente de acuerdo en que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933 de la misma forma un 78% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que la ley de desalojo notarial regulado por la Ley 30933, brinda seguridad jurídica al propietario, con la finalidad de desalojar al inquilino moroso. La mayoría (80%) de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que ley 30933, garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y finalmente se tiene que el 68% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que los mecanismos legales incorporados sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere.

### **5.5.1.3 A nivel de antecedentes**

En cuanto a la formulación de la hipótesis específica dos se formuló bajo la siguiente proposición: *Los instrumentos normativos ambientales tienen una eficacia poco significativa para la preservación de un medio ambiente sano y equilibrado en*

*Satipo 2020*; el cual de análisis de los antecedentes de investigación citados se afirma, bajo las siguientes consideraciones:

Romero, R. (2019) *Carpio, F. (2018); Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*; [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo Perú, Lima]; recuperado de: [file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Romero\\_ORA-SD%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Romero_ORA-SD%20(2).pdf); Quien llego a la siguiente Conclusión: *Se concluye que la Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de cognición. (...) Se concluye que de existir incremento de la carga procesal esto tendría que ser contrastado con la práctica dado que no existe datos para una debida comparación. por diferentes factores como son desincentivo por parte de los arrendatarios a seguir un proceso judicial, exclusión de etapa de cognición, mínima participación judicial y establecimiento de menores plazos, por consiguiente, no se puede determinar que en la segunda etapa del procedimiento no se le restaría actuación al órgano jurisdiccional. (...) Se determina que la ley N°30933 no contiene afectación al debido proceso en etapa notarial puesto que podría ser fácilmente resuelto en aplicación supletoria por la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos- Ley N° 26662, en relación a los terceros perjudicados los cuales no han sido parte de la relación contractual sin embargo se puede indicar que existe una omisión en la normativa al no estar mencionados lo cual podría generar diversas interpretaciones. (p. 45).*





## RECOMENDACIONES

- Del análisis y discusión de los resultados teóricos doctrinarios se llega a la conclusión en que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble, puesto que el desalojo express notarial, es la manera más eficiente para la restitución del bien inmueble alquilado, así mismo se concluye que por lo general, las personas morosas que no quieren devolver el bien después de haber sido alquilado, es su modo operandi y el proceso judicial en temas de desalojo es engorroso y perjudicial para el que alquila el bien, esto en relación a Casación 2195-2011, Ucayali – IV Pleno Casatorio Civil, esto confirma que se debe de cubrir con todas las formalidades como consta en el cuerpo normativo.
- En este mismo sentido de llega a la conclusión en que la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Como última conclusión, señalamos que el desalojo notarial, debe de tener la cláusula de allanamiento futuro, para que se pueda dar el trámite, también se concluye que este tipo de procedimientos simplifican la labor no solo del juez sino de las personas que quieren que se le restituya el derecho. Esto se relaciona con el IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en Chiclayo, los días 3 y 4 de noviembre de 2017. Que indica que es de suma importancia el empleo de la cláusula.
- Finalmente, se llega a la conclusión en que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles, puesto que Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más

reducidos, a través de la constatación que hace notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de cognición.

## RECOMENDACIONES

- De las conclusiones arribadas se recomienda a las entidades competentes (poder legislativo) en uniformizar los marcos normativos que regula los procesos de desalojo a efectos de no poder generar antinomias normativas y con la finalidad de poder otorgar seguridad jurídica y predictibilidad a los justiciables.
- Finalmente, se recomienda que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles, puesto que Ley N° 30933, siendo el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, si influiría en los procesos de desalojo porque contendría una novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario y, por consiguiente, se ha comprobado de la misma el supuesto general en la cual el plazo del proceso judicial sería incuestionable y del mismo modo se emite título ejecutivo prescindiendo de la etapa de cognición.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Albaladejo Manuel. (2015). *Derecho Civil 11. Derecho de las obligaciones. Volumen segundo*. Barcelona \_ España: Editorial Libreria Bosch.
- Arias, M. (2000). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984, Tomo II, 3ª Ed.*,. Lima - Peru: Aditorial gaceta Juridica.
- Bazán, D. (2010). *Metodología de la investigación. Razanamientos*. Arequipa: UNSA.
- Bigio Crhem, G. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII, 2ª Ed.*,. Lima - Peru: Editorial Gaceta Juridica.
- Cajusol, N. J. (27 de 06 de 2018). <http://tesis.usat.edu.pe>. Obtenido de Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)
- Castillo, M. (2002). *Tratado de los contratos típicos, Tomo II*,. Lima - Peru: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Diaz, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo 111, Las relaciones jurídicas reales*. Madrid - España: Editorial Civitas.
- Enrique, F. U. (28 de 10 de 2016). *Las relaciones de carácter legal entre propietarios y arrendatarios, y su comportamiento al margen de la ley, provocando pérdidas económicas y detrimento de la propiedad*. Obtenido de Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/681/1/T-ULVR-0882.pdf>
- Escarez, V. E. (25 de 05 de 2012). *“Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. Obtenido de Universidad Austral de Chile: <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- Golcher, I. (2003). *EScriba y sustente su tesis metodolgia para la investigacion social con actividades practicas*.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima - Peru: Jurista editores.
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Lima - peru: Jurista editores.

- Hernandez Sampieri, R. (2010). *Metodologia de Investigacion*. Mexico: Interamericana Editores.
- Maisch, L. (1984). *Los Derechos Reales, Tercera edición*,. Lima: Editorial Libreria Studium.
- Mc. Gregor, S. (21 de 06 de 2019). *legis.pe*. Obtenido de Aspectos procesales y problemáticos de la Ley 30933 (Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial): <https://legis.pe/aspectos-procesales-problematicos-ley-30933-ley-regula-procedimiento-especial-desalojo-intervencion-notarial/>.
- Montero, I., & De La Cruz, M. (2019). *Metodologia de la investigacion cientifica*. Huancayo Peru: Editorial Graficorp.
- Northcote, C. (2009). El contrato de arrendamiento y el arrendamiento financiero. *ctualidad Empresarial, Instituto Pacífico, N° 177, 567*.
- Pasco, A. (04 de 26 de 2019). *Horrores en la Ley de Desalojo Notarial*. Obtenido de El angulo legal de noticias: <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Pintado, A., & Puscan, E. (16 de 12 de 2020). *resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. Obtenido de Universidad Prieuada Antonio Guillermo Urrelo: <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Polanco Gutierrez, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística, 1ª ed.*,. Lima - Peru: Editorial Adrus D&L Editores.
- Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística, 1ª ed.*,. Lima - Peru: Editorial Adrus D&L Editores.
- Porras, L. (2001). *Investigación científica*. Bogotá: Themis.
- Puing, J. (1978). *Fundamentos de Derecho Civil, tomo 111, segunda edición, volumen 1*,. Barcelona: Editorial.
- Robledo, C. (2006). *Técnicas y Proceso de Investigación*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Médicas.
- Romero, E. (1947). *Derecho Civil, Los Derechos Reales, Tomo 1, Segunda Edición*. Lima: Editorial P.T.C.M.

- Romero, R. (17 de 04 de 2019). *Análisis de la Ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. Obtenido de Universidad de Cesar Vallejo: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/43757>
- Salvatierra, M., & Odicio, O. (15 de 04 de 2019). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019*. Obtenido de Universidad Nacional de Ucayali: [http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU\\_DERECHO\\_2020\\_TESIS\\_MANUEL-SALVATIERRA\\_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU_DERECHO_2020_TESIS_MANUEL-SALVATIERRA_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sanchez Espejo, F. G. (2016). *La investigación científica aplicada al derecho*. Lima : Normas Jurídicas.
- Sanchez, V. (04 de 05 de 2019). *Blog de Vicente Sánchez Vásquez*. Obtenido de Desalojo notarial un procedimiento especial ni tan notarial ni tan especial: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/vicentesanchez/2019/05/04/desalojo-notarial-un-procedimiento-especial-ni-tan-notarial-ni-tan-especial/>.
- Sevilla, P. (2019). *Cuando el legislador desconoce el derecho. A propósito de la Ley N° 30933*. Lima - Peru: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Sumaria, O. (2019). *El “novedoso” y “extravagante” “desalojo notarial”. Comentarios a la Ley N° 30933*. Lima - Peru: Editorial Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72. Gaceta Jurídica.
- Tamayo, M. (2002). *El proceso de la investigación científica*. Mexico: Editorial Limusa S.A.
- Trujillo, E. (2019). *La quimera de un desalojo ultra sumarísimo. Análisis crítico a la Ley N° 30933. A propósito de la Ley N° 30933*. Lima Peru: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 72. Gaceta Jurídica.
- Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. Lima: San Marcos.

# ***ANEXOS***

### Matriz de consistencia

Título: **PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, Y SU INCIDENCIA EN LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, HUANCAYO 2020.**

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPÓTESIS GENERAL</b>	<b>Variable independiente:</b>	<b>Métodos de la investigación</b> Método inductivo.
¿En qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020?	Comprobar en qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial se relaciona en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020	El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial guarda relación significativa en la celeridad de la restitución del bien inmueble Huancayo, año 2020	<b>DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.</b>  <b>Dimensiones:</b> Celeridad Procesal.  Procedimiento especial	<b>Tipo de investigación:</b> Básico.  <b>Nivel de Investigación</b> Descriptivo – explicativo.  <b>Diseño de investigación:</b> No experimental.
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b>	<b>Variable dependiente:</b>	<b>Enfoque</b> Cuantitativo
¿En qué medida la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020?	Demostrar la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020	La celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, Huancayo 2020	<b>CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE</b>  <b>Dimensiones:</b>  Restitución oportuna del bien inmueble  Seguridad jurídica	<b>Población</b> 50 profesionales.  <b>Muestra</b> La muestra estará constituida por 30 profesionales.  <b>Muestro</b> No probalístico en su variante no intencional.
¿En qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020?	Explicar en qué medida el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020	El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial no garantiza en su dimensión real la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles Huancayo 2020		<b>Técnicas de investigación</b> Encuesta  <b>Instrumento</b> Cuestionario



## **CONSIDERACIONES ÉTICAS.**

Para el desarrollo de la presente investigación se ha considerado los procedimientos adecuados, respetando los principios de ética para iniciar y concluir los procedimientos según el reglamento de Grado y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes. La información, los registros, datos que se tomarán para incluir en el trabajo de investigación serán fidedignas. Por cuanto, a fin de no cometer faltas éticas, tales como el plagio, falsificación de datos no citar fuentes bibliográficas, etc., se está considerando fundamentalmente desde la presentación del proyecto, hasta la sustentación de la tesis. Por consiguiente, nos sometemos a las pruebas respectivas de validación del contenido del presente proyecto.

Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
<b>VARIABLE (X)</b>  <b>DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL</b>	<b>CELERIDAD PROCESAL.</b>	- Carga procesal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente al proceso de desalojo.</li> <li>- Considera usted, que la celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien.</li> </ul>
		- Principio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que, para la disminución de la carga procesal dentro de los órganos jurisdiccionales de poder judicial, en los procesos de desalojo debería de crearse juzgados especializados en dicha materia.</li> <li>- Considera usted que en los procesos de desalojo bajo los alcances de la Ley 30933, llevados con intervención notarial se respetan los plazos</li> </ul>
	<b>PROCEDIMIENTO ESPECIAL</b>	- Tratamiento jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que la ley 30933, ayuda a descongestionar la carga procesal del poder judicial en materia de proceso de desalojo.</li> <li>- Considera usted, estar de acuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.</li> </ul>

*Fuente: Elaboración Propia*

**Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.**

<b>VARIABLE</b>	<b>DIMENSIÓN</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>ITEMS</b>
<b>VARIABLE (Y)</b>  <b>CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE</b>	<b>RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE</b>	- Derecho real	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que existe eficacia de La Ley 30933, en garantizar la restitución oportuna del bien inmueble.</li> <li>- Considera, usted que el mecanismo de desalojo con intervención notarial y Juez Paz letrado dentro de la casuística no cumplen con los plazos previstos.</li> </ul>
	<b>SEGURIDAD JURÍDICA</b>	- Posesión del bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933.</li> <li>- Considera usted, que la ley de desalojo notarial regulado por la Ley30933, brinda seguridad jurídica al propietario, con la finalidad de desalojar al inquilino moroso.</li> </ul>
		- Obligación exigible	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que la Ley 30933, garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.</li> <li>- Considera usted, que los mecanismos legales incorporados sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere.</li> </ul>

*Fuente: Elaboración*



## FICHA DE RECOLECCION DE DATOS

Para tal efecto, lea detenidamente y marque con un aspa (x) en la categoría que mejor refleje su opinión, de acuerdo a los siguientes valores:

**Título. - “PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, Y SU INCIDENCIA EN LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, HUANCAYO 2020”.**

### ESCALA VALORATIVA - LIKERT

CÓDIGO	CATEGORÍA	
TA	Totalmente en desacuerdo	5
ED	En desacuerdo	4
NDND	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3
DA	De acuerdo	2
TA	Totalmente de acuerdo	1

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE: Desalojo con intervención notarial</b>						
	<b>Celeridad procesal</b>	<b>TA</b>	<b>DA</b>	<b>NDND</b>	<b>ED</b>	<b>TA</b>
1	¿Considera usted, que la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cumple como mecanismo más célere frente al proceso de desalojo?					
2	¿Considera usted, que la celeridad procesal garantiza una efectividad en el proceso de desalojo y la restitución del bien?					
3	¿Considera usted, que, para la disminución de la carga procesal dentro de los órganos jurisdiccionales de poder judicial, en los procesos de desalojo debería de crearse juzgados especializados en dicha materia?					

4	¿Considera usted que en los procesos de desalojo bajo los alcances de la Ley 30933, llevados con intervención notarial se respetan los plazos?					
	<b>Procedimiento especial.</b>	<b>TA</b>	<b>DA</b>	<b>NDND</b>	<b>ED</b>	<b>TA</b>
5	¿Considera usted, que la ley 30933, ayuda a descongestionar la carga procesal del poder judicial en materia de proceso de desalojo?					
6	¿Considera usted, estar de acuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?					
<b>VARIABLE DEPENDIENTE: Restitución Oportuna del bien inmueble</b>						
	<b>Derecho real</b>	<b>TA</b>	<b>DA</b>	<b>NDND</b>	<b>ED</b>	<b>TA</b>
7	¿Considera usted, que existe eficacia de La Ley 30933, en garantizar la restitución oportuna del bien inmueble?					
8	¿Considera, usted que el mecanismo de desalojo con intervención notarial y Juez Paz letrado dentro de la casuística no cumplen con los plazos previstos?					
	<b>Seguridad Jurídica</b>	<b>TA</b>	<b>DA</b>	<b>NDND</b>	<b>ED</b>	<b>TA</b>
9	¿Considera usted que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933?					
10	¿Considera usted, que la ley de desalojo notarial regulado por la Ley30933, brinda seguridad jurídica al propietario, con la finalidad de desalojar al inquilino moroso?					
11	¿Considera usted, que la Ley 30933, garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?.					
12	¿Considera usted, que los mecanismos legales incorporados sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere?					

**FICHA DE VALIDACIÓN**  
**INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Título de la investigación:

**“PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, Y SU INCIDENCIA EN LA CELERIDAD EN LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, HUANCAYO 2020”.**

1.2. Nombre del instrumento motivo de evaluación:

- TÉCNICA : ENCUESTA
- INSTRUMENTO : CUESTIONARIO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy bueno			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																				
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos																				

	de cantidad y calidad																			
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar el clima institucional y habilidades sociales																			
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos																			
8. COHERENCIA	Entre los índices, Indicadores																			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																			
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																			

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: **a)** Totalmente en desacuerdo **b)** En desacuerdo **c)** Ni de acuerdo ni en desacuerdo **d)** De acuerdo **e)** Totalmente de acuerdo

Nombres y Apellidos:		DNI. N°
Dirección domiciliaria:		T. f. Cel.
Título profesional / Especialidad		
Grado Académico:		
Mención:		



.....

