

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**TESIS**

**“CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES Y NIVEL DE EFICACIA EN EL  
PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON  
INTERVENCIÓN NOTARIAL, HUANCAYO 2021”**

Para optar : El título profesional de abogado

Autor : Bach. Arias Garcia Alberto  
Bach. Condor Bazan Jean Enzo

Asesor : Mg. Abraham Carrasco Talavera

Línea de investigación institucional : Desarrollo humano y derechos

Área de investigación institucional : Ciencias sociales

Fecha de inicio y de culminación : 14-09-2022 a 09-11-2022

HUANCAYO – PERÚ

2023

**HOJA DE DOCENTES REVISORES**

**DR. LUIS POMA LAGOS**

Decano de la Facultad de Derecho

MG.

**MAYHUA CHUQUILLANQUI HERNAN HUGO**

MG.

**LEIVA ÑAÑA CARLOS ENRIQUE**

ABG.

**GOMEZ ESPLANA LUIS JULIO**

MG.

**CUNYAS ENRIQUEZ PEDRO SAUL**

### **DEDICATORIA:**

Queremos dedicar el presente trabajo de investigación a nuestras familias, quienes con su perseverancia hicieron posible los resultados del presente trabajo, nuestro eterno reconocimiento por todo el apoyo que nos brindaron

## **AGRADECIMIENTO**

Queremos agradecer a todas las personas que coadyuvaron en el proceso de ejecución de nuestro trabajo de investigación, así como de manera especial a nuestro asesor de tesis al Dr. Abraham Carrasco Talavera, por haber creído y apoyado con su sabiduría en el desarrollo del presente trabajo de investigación.



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
 DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



## **CONSTANCIA**

TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN POR EL SOFTWARE DE PREVENCIÓN DE PLAGIO  
 TURNITIN

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, hace constar por la presente, que el informe final de tesis titulado:

**“CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y NIVEL DE EFICACIA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, HUANCAYO 2021.”**

**AUTOR (es)** : **ARIAS GARCIA ALBERTO**  
**CONDOR BAZAN JEAN ENZO**

**ESCUELA PROFESIONAL** : **DERECHO**

**FACULTAD** : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ASESOR (A)** : **MG. ABRAHAM CARRASCO TALAVERA**

Que fue presentado con fecha: 09/01/2023 y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: 17/02/2023; con la siguiente configuración del Software de prevención de plagio Turnitin:

- Excluye bibliografía.
- Excluye citas.
- Excluye cadenas menores a 20 palabras
- Otro criterio (especificar)

Dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **17 %**

*En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecido en el artículo N° 11 del Reglamento de uso de software de prevención del plagio, el cual indica que no se debe superar el 30%. Se declara que el trabajo de investigación: Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.*

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 17 de febrero del 2023.

Dr. Antonio Oscuvilca Tapia  
 DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN (e)  
 DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

## CONTENIDO

HOJA DE DOCENTES REVISORES .....	ii
DEDICATORIA: .....	iii
AGRADECIMIENTO .....	iv4
CONTENIDO .....	V
RESUMEN.....	XII
ABSTRAC .....	XIII
INTRODUCCIÓN .....	XIV
<b>1 CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>17</b>
1.1 Descripción de la realidad problemática .....	17
1.2 Delimitación del problema .....	19
1.2.1 Delimitación espacial .....	19
1.2.2 Delimitación temporal.....	19
1.2.3 Delimitación conceptual.....	19
1.3 Formulación del problema .....	20
1.3.1 Problema general.....	20
1.3.2 Problemas específicos .....	20
1.4 Justificación de la investigación .....	20
1.4.1 Social.....	20
1.4.2 Científica – teórica .....	21
1.4.3 Metodológica.....	22
1.5 Objetivos de la Investigación .....	22
1.5.1 Objetivo general .....	22
1.5.2 Objetivos específicos .....	22
<b>2 CAPITULO II: MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>23</b>
2.1 Antecedentes del estudio.....	23

2.1.1	A nivel nacional .....	23
2.1.1.1	Antecedente N° 01 .....	23
2.1.1.2	Antecedente N° 02 .....	24
2.1.1.3	Antecedente N° 03 .....	26
2.1.2	Antecedentes nivel internacional .....	28
2.1.2.1	Antecedente N° 01 .....	28
2.1.2.2	Antecedente N° 02 .....	30
2.2	Bases teóricas o científicas. (Variable independiente).....	31
2.2.1.1	Análisis de la Ley 30933. ....	31
2.2.1.2	Procedimiento notarial:.....	36
2.2.1.3	Procedimiento Judicial:.....	37
2.2.1.4	Proceso de desalojo.....	37
2.3	Bases teóricas o científicas. (Variable dependiente).....	39
2.3.1	Celeridad en la restitución del bien inmueble .....	39
2.3.1.1	La posesión .....	39
2.3.1.2	Derecho a la propiedad .....	42
2.3.1.3	El contrato de arrendamiento en el Código Civil .....	45
2.3.1.3.1	Elementos del contrato de arrendamiento.....	47
2.3.1.3.2	Partes contratantes .....	50
2.3.1.3.3	Obligaciones del arrendador .....	51
2.4	Marcos conceptual .....	53
3	CAPITULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES .....	56
3.1	Hipótesis general.....	56
3.2	Hipótesis específicos.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.3	Variables: .....	56
4	CAPITULO IV: METODOLOGÍA .....	57
4.1	Métodos de investigación.....	57

4.1.1	Métodos generales de investigación.....	57
4.1.1.1	Inductivo .....	57
4.1.1.2	Método deductivo .....	57
4.1.2	Método específico .....	58
4.1.2.1	Método descriptivo. ....	58
4.1.3	Métodos particulares .....	58
4.1.3.1	Método sistemático.....	58
4.2	Tipo de investigación .....	59
4.2.1	Investigación básica .....	59
4.3	Nivel de investigación.....	60
4.3.1	Descriptivo – explicativo .....	60
4.4	Diseño de la investigación. ....	61
4.4.1	Investigación no experimental .....	61
4.4.1.1	Trasversal - descriptivo.....	62
4.5	Población y Muestra.....	62
4.5.1	Población.....	62
4.5.2	Muestra.....	63
4.5.2.1	Muestreo no probabilístico. ....	63
4.5.2.1.1	Muestro intencionado. ....	63
4.6	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	64
4.6.1	Técnicas de recolección de datos. ....	64
4.6.1.1	Encuesta .....	64
4.6.2	Instrumentos de recolección de datos. ....	64
4.6.2.1	Cuestionario.....	64
4.6.3	Procedimiento de recolección de datos .....	65
4.7	Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....	65



4.7.1	Clasificación.....	65
4.7.2	Codificación.....	66
4.7.3	Tabulación.....	66
4.7.4	Análisis e interpretación de los datos.....	66
4.8	Aspectos éticos de la investigación.....	67
5	CAPITULO V: RESULTADOS.....	68
5.1	Resultados.....	68
5.1.1	Resultados de la variable: Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.....	68
5.1.2	Resultados de la variable: Procedimiento de desalojo con intervención notarial.....	73
5.1.3	Relación entre las variables independiente e dependiente.....	77
5.2	Contrastación de las Prueba de hipótesis.....	81
5.2.1	Contrastación de la hipótesis general.....	81
5.2.2	Contrastación de las hipótesis específicas.....	82
5.3	Análisis y discusión de resultados.....	85
5.3.1.1	A nivel teórico.....	85
5.3.1.2	A nivel estadístico.....	89
5.3.1.3	A nivel de antecedentes.....	91
	CONCLUSIONES.....	93
	RECOMENDACIONES.....	94
	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	95
	ANEXOS.....	99
5.4	Operacionalización de las variables:.....	101
	ENCUESTA.....	105

**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

## RESUMEN

La presente tesis parte de la formulación del problema: ¿En qué medida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021?

El objetivo general fue: Establecer en qué medida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021;

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 60 Abogados especializados, de derecho civil, derecho de contratos, dentro del ámbito de la provincia de Huancayo; con una muestra de 25, 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, contrato, eficacia, procedimiento, desalojo, notarial, restitución, seguridad jurídica, arrendamiento, eficacia

**ABSTRAC**

This thesis is based on the formulation of the problem: To what extent is the special eviction procedure with notarial intervention, regulated by Law 30933, Huancayo 2021, effective in real estate lease contracts?

The general objective was: To establish to what extent the special eviction procedure with notarial intervention, regulated by Law 30933, Huancayo 2021, is effective in real estate lease contracts;

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

The study population consisted of 60 specialized lawyers, civil law, contract law, within the scope of the province of Huancayo; with a sample of 25, having applied the type of non-probabilistic sampling in its intentional variant, the survey technique was used for the collection of information; The instrument used to measure the variables was validated by 3 expert lawyers in criminal law and criminal procedure, who carried out the corresponding evaluation.

**KEY WORDS:** Procedure, contract, effectiveness, procedure, eviction, notarial, restitution, legal certainty, lease, effectiveness

## INTRODUCCIÓN

El desarrollo del presente trabajo de investigación está enfocado en analizar la Ley 30933, Ley de desalojo con intervención notarial, norma que se da a raíz de 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.

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 (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. 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.



## **1 CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Descripción de la realidad problemática**

La problemática surge debido a que en el Perú, se empezó a vivir una incertidumbre por parte de los arrendadores que deseaban alquilar su bien inmueble, esto producto del miedo que existía al momento de arrendar el bien y de perder la posesión del predio por un tiempo indeterminado, tomando en cuenta que el proceso judicial peruano no es una solución efectiva, debido a la demora que toma la vía judicial para obtener una sentencia que ordene la restitución del bien, motivo por el cual el estado se ha visto en la necesidad de emitir normas que ayuden a proteger el derecho del arrendador, sin embargo su efectividad es discutible.

Ante este problema y ya habiendo un conjunto de normas que regulaba los procesos de desalojo, los legisladores intentaron buscar una figura jurídica que sea más eficiente al momento de proteger el derecho del arrendador, con la finalidad de poder recuperar su bien inmueble a la brevedad posible, si es que el poseedor no cumplía con las obligaciones que le correspondían de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, sin tener que recurrir a un engorroso proceso judicial.

Debido a la incertidumbre, se creó la ley N° 30201 “Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, la cual daba la potestad a los arrendadores de incluir en el contrato de arrendamiento una cláusula denominada cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, la misma que surgía efectos al momento de suscribir el contrato, esta ley fue creada con la finalidad de agilizar el proceso de desalojo en los contratos de arrendamiento.

Sin embargo, los plazos que establece esta ley exceden los establecidos en la vía procesal sumarísimo, no resultando una solución al problema de los arrendatarios morosos que se quedan en la posesión del inmueble del arrendador, al contrario, resulta ser un proceso mucho más engorroso y difícil para los órganos jurisdiccionales que no entienden de qué manera aplicarla.

En ese sentido, al tener en cuenta que la ley N° 30201 no cumplía con su objetivo principal, que era el desalojar en corto plazo a los arrendatarios morosos, fue que se creó el Decreto Legislativo N° 1177, “decreto legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para Vivienda” publicada el 18 de julio del 2015, norma que creo que Proceso Único de Desalojo, a fin de realizar el desalojo en un plazo muy breve.

Esta norma señala, que se interpone la demanda del proceso único de desalojo ante el Juez de Paz Letrado donde se ubica el bien inmueble, siendo el plazo para contestar la demanda el de 5 días hábiles desde su notificación, contestada o no, el Juez debe sentenciar en los 3 días siguientes, y de ser fundada la demanda la resolución dispondrá el desalojo del arrendatario y enviara oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú, para que en tres días de notificados, obligatoriamente y bajo responsabilidad cumplan con prestar asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazos indicados en la sentencia.

Por consiguiente, podemos verificar que esta norma solo regula el desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento cuando el fin por el cual se ha alquilado el bien inmueble ha sido para vivienda, lo que nos lleva a realizar una pregunta, ¿Qué pasa con las personas que alquilan su bien inmueble para un fin distinto al de vivienda?, no pudiendo recurrir al proceso único de ejecución que otorga esa norma, sino que tendría que optar por la Ley N° 30201 (de haberla suscrito con esa norma), o irse a la vía judicial por la vía procedimental sumarísimo.

A raíz de ello se da la Ley N° 30933 ha resuelto los problemas de los procesos de desalojo que presentaba el trámite realizado ante el órgano jurisdiccional, como es por el ejemplo la dilación procesal.

## **1.2 Delimitación del problema**

### **1.2.1 Delimitación espacial**

En cuanto a la delimitación espacial, el desarrollo del presente trabajo de investigación se encuentra delimitado a la provincia de Huancayo

### **1.2.2 Delimitación temporal**

En cuanto a la delimitación temporal este se encuentra imitado se desarrolló al ejercicio del año 2021.

### **1.2.3 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

### **1.3 Formulación del problema**

#### **1.3.1 Problema general**

¿En qué medida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021?

#### **1.3.2 Problemas específicos**

- ¿En qué medida se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble con la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021?
- ¿Cómo la falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta el derecho a la propiedad Huancayo 2021?

### **1.4 Justificación de la investigación**

#### **1.4.1 Social**

En cuanto a la justificación a nivel social este encuentra su fundamento en que, en todo el proceso de desarrollo del presente trabajo se va dar énfasis a la celeridad que debería de primar en los procesos de desalojo de bien inmueble ello a partir del análisis del procedimiento especial con intervención nacional, regulado por la Ley N° 30933, con la finalidad de establecer la eficacia o ineficacia, donde los beneficiados van a

ser los justificables así como la comunidad jurídica donde se va unificar los criterios jurídicos acerca de la celeridad en la restitución del bien inmueble.

#### **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**

En lo que respecta a la justificación metodológica encuentra su sustento en que el diseño metodológico, 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 empleado en el presente trabajo, van servir como fuente de referencia para el desarrollo de posteriores de trabajo de investigación que tenga relación con el presente trabajo de investigación; razón por la cual 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.

## **1.5 Objetivos de la Investigación**

### **1.5.1 Objetivo general**

Establecer en qué medida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Determinar en qué medida se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble con la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021
- Determinar cómo la falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta el derecho a la propiedad Huancayo 2021

## 2 CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes del estudio

#### 2.1.1 A nivel nacional

##### 2.1.1.1 Antecedente N° 01

Saravia, M. (2021); *“Eficacia del proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario*; [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipan; Pimentel - Perú]; recuperado de: <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/9874/Saravia%20Garc%C3%ADa%20Miguel%20%C3%81ngel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>; Quien llego a la siguiente Conclusión:

Se llega a determinar que resulta eficaz el proceso único de ejecución de desalojo ya que puede facilitar la restitución del bien lo más rápido posible, además de lograr establecer una protección legal efectiva para los litigantes involucrados en estos conflictos. (...) Se toma en cuenta que al analizar el nivel doctrinal y jurisprudencial el proceso de desalojo se deriva inevitablemente de un conflicto de intereses en el que una de las partes, el arrendador, busca la restitución de la propiedad, debido a que el inquilino no ha cumplido ninguna de sus obligaciones de título.(...) El proceso de desalojo en Perú ha generado la búsqueda de soluciones para de lograr un proceso rápido y fácil con una breve fase cognitiva para el legislador, sin embargo, se logra observa que actualmente existen fallas de los mecanismos procesales disponibles que generan retrasos indebidos. (...) Al analizar el proceso de desalojo con

intervención del notario se establece que la parte final, es decir la judicial, se encuentra muy bien estructurada y genera eficacia en el proceso, mientras que, en la parte notarial, si bien no existen dificultades respecto al tema de celeridad procesal, se plantea la duda debido a que muchas veces frente a las decisiones del notario no existe mecanismo legal alguno para cuestionar lo decidido por él. (...) Mecanismos como la cláusula de allanamiento futuro en el proceso único de ejecución o la de sometimiento a la intervención del notario en la ley 30933, son válidos y resultan positivos buscando la celeridad procesal. (p. 45).

### **Comentario**

Se puede observar que el trabajo de investigación que nos antecede, este parte su desarrollo del tipo de investigación descriptivo, para ello diseña el diseño no experimental para ello se deduce que esta emplea el método de análisis – síntesis, 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.

#### ***2.1.1.2 Antecedente N° 02***

Lacut, A. (2022), *“Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa – 2020”*. [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú; Perú, Arequipa];

<https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674><https://repositorio.>



[utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674](http://utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674); Quien llego a la siguiente

#### Conclusión:

Del total de notarías ubicadas en el cercado de Arequipa, solo se obtuvo un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, lo que nos lleva a asumir que no se utiliza la Ley analizada. Primero, por lo gastos en los que se incurre a nivel notarial, que hace un total de s/.700 soles, entre pagos desde la solicitud hasta los gastos por las notificaciones notarial, que para el caso en análisis tenía dos arrendatarios; y segundo, que no basta con el acta notarial o título ejecutivo especial para proceder al desalojo sino que luego se debe recurrir a la vía jurisdiccional a efecto que se solicite el lanzamiento del inmueble lo que también implica el pago de tasas judiciales y el pago de los honorarios de un letrado, por lo que finalmente, los gastos en los que incurre el arrendatario terminan siendo mayores, En ese sentido, ante el bajo uso de este mecanismo, los gastos notarial y la posterior judicialización del desalojo notarial hace que la ley devenga en ineficaz. (...) la revisión del proyecto de Ley del desalojo con intervención del Notario Público, se tiene que la naturaleza jurídica del procedimiento especial es la celeridad y eficacia en el tiempo que tarda el arrendador en recuperar la posesión del bien. Es decir, que el desalojo notarial, resultaría más eficiente que el tramitado en vía sumarísima ante el órgano jurisdiccional. Por lo tanto, los arrendadores ya no se verían afectados en la pérdida del pago de las rentas que estén devengadas, ni asuman más costos

judiciales, sin embargo, se aprecia que en sede notarial los gastos incluso pueden ser mayores. (p. 92).

### **Comentario**

Se observa del antecedente de investigación citado en líneas precedentes, parte de una investigación cualitativa, método exegético, sistemático, dogmático, y funcional, tipo de investigación descriptiva – explicativo, diseño no experimental, en el presente trabajo de investigación se empleará como método general el método deductivo - inductivo, y como método específico método hermenéutico, y métodos particulares, será el sistemático.

#### **2.1.1.3 Antecedente N° 03**

Vasquez, J. (2017); *“La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*; [Tesis de pregrado, Universidad de Cesar Vallejo; Lima – Perú];

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez\\_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y); Quien llego a la siguiente

Conclusión:

Se concluye que no se ha establecido una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, más aún porque las normas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, en caso de que se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario, si bien es

cierto que el arrendador puede optar por dos procesos de desalojo, ya sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la Ley N° 30201, estas no han llegado a cumplir con su finalidad de ser rápidas y céleres, sino que una es más engorrosa que la otra, algo que no permite que los jueces guíen el proceso como se debería. En cambio mediante el Decreto Legislativo N° 1177 en la cual se ha regulado un proceso único de desalojo, norma que fue creada para brindar seguridad jurídica a los empresarios dedicados a las construcciones de bienes inmuebles, y de esa manera fomentar la inversión, sin embargo esta norma solo es aplicable para los contratos de arrendamiento que han sido suscritos para el uso exclusivo de vivienda, de suscribirse para un fin distinto al antes mencionado no surtirá efecto alguno, lo que limita su efectividad y no permite que se abarque los contratos de arrendamiento con fines distintos. (...) Se concluye que se ha analizado que no se protege la seguridad jurídica del arrendador con las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo, el proceso regular sumarísimo demora muchos años de litigio antes de conseguir una sentencia firme y ejecutable, por otro lado la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro, no ha cumplido con su finalidad de darle celeridad a los procesos de desalojo que versen por el incumplimiento de contrato de arrendamiento, debido a la confusa redacción legal de la norma y a la falta de reglamentación de la misma, asimismo el último Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal

Civil emitido en noviembre del 2017, que exceptúa la conciliación como requisito previo en los procesos que inicien por la cláusula de allanamiento a futuro, no llega a ser una solución efectiva que le devuelva la seguridad jurídica al arrendador, y por último el Decreto Legislativo N° 1177 solo es aplicable en contratos de arrendamiento para vivienda, causal que limita el derecho de accionar al arrendador.(p. 82).

### **Comentarios**

Se puede observar que el trabajo de investigación que nos antecede, este parte su desarrollo desde un enfoque cualitativo, para ello se postula el tipo de investigación básica o pura, diseño de investigación no experimental, 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.

#### **2.1.2 Antecedentes nivel internacional**

##### **2.1.2.1 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 llevo 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.

### 2.1.2.2 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 reyertas 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 este 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.

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

### 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 desnaturaliza y pasa 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 litigioso, 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. (Hinojosa, 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 define 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” (Puig, 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 reenviar un bien. Debe ejercerse en estricta 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 ejerce sus atributos sin la mediación de otra persona, además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejerce 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 adquiriera 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:

Cuando 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 pater 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 concordadas, 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.

### 3 CAPITULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES

#### 3.1 Hipótesis general

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021

#### 3.2 Hipótesis específicas

- Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021
- La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021

#### 3.3 Variables:

##### Variable independiente

- Contratos de arrendamiento de bienes muebles.

##### Variable dependiente

- Procedimiento de desalojo con intervención notarial



## 4 CAPITULO IV: METODOLOGÍA

### 4.1 Métodos de investigación

#### 4.1.1 Métodos generales de investigación

##### *4.1.1.1 Inductivo*

En cuanto al método inductivo, el autor, Caballero (2000), sostiene al respecto lo siguiente: “Es aquella orientación que va de los casos particulares a lo general, es decir que, de los datos o elementos individuales por semejanza, se sintetiza y se llega a un enunciado general, que explica y comprende a esos casos particulares”. (p. 108); el empleo del método inductivo, implica que en todo el proceso de desarrollo del presente trabajo de investigación se va desarrollar partiendo de aspectos específicos a efectos de poder arribar a conclusiones generales acerca de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, a partir del análisis de la Ley 30933, el cual no va permitir entender el problema en su dimensión real.

##### *4.1.1.2 Método deductivo*

En cuanto al método deductivo, esto implica que el planteamiento del problema se va efectuar partiendo de aspectos generales sobre contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial a efectos de arribar a un conocimiento específico el cual no va permitir que el planteamiento sea de manera ordenada y coherente, el autor Montero & De La Cruz, (2019), sostiene al respecto lo siguiente:

El método deductivo es lo contrario del método 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.***

En lo que respecta al método específico, el método descriptivo, implica que procesos de desarrollo del trabajo, se va dar énfasis descriptivo acerca contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, esto a partir de la descomposición de las variables en aportes teóricos doctrinarios, a efectos de ampliar los marcos teóricos, a efectos de proponer alternativas de solución a partir del análisis de la Ley 30933 ley de desalojo con intervención notarial, el autor, Montero & De La Cruz, (2019), al respecto sostiene lo siguiente al respecto:

Es el conjunto de procedimientos que nos permita señalar las características en forma detallada y ordenada del problema en estudio, la descripción puede ser de una definición, cuando se dan detalles del término y otros de los objetos estudiados cuando lo señala, la forma, tamaño, importancia, color etc. (p. 115).

#### **4.1.3 Métodos particulares**

##### ***4.1.3.1 Método sistemático.***

En cuanto al método sistemático este implica el análisis de la Ley 30933, ley de desalojo con intervención notaria, esto en armonía con el

Decreto Legislativo N° 1177, esto con el propósito de poder analizar la importancia de los plazos en los procesos de desalojo para la restitución de bien inmueble, el autor Ramos citado por, Ramos, (2005), quien sostiene que este metodo es aquella que

“Consiste de determinar que quiere decir una norma, atribuyendole los principio o conceptos que estan descritos con mayor claridad en otras normas, pero que no estan claramentente expresadas en el texto normativo que se quiere interpretar. (...) la sistematica juridica es un procedimiento que se usa ara conectar normas entre si, en el marco del ordenamiento legislativo, con el proposito de obtener una respuesta coherente que la sola lectura de un solo texto normativo no esta en grado de ofrecer”. (p. 117).

## **4.2 Tipo de investigación**

### **4.2.1 Investigación básica**

El planteamiento del problema, los objetivos, la hipótesis, responden a una investigación básica, el autor Vara, (2012), señala lo siguiente la respecto:

El interés de la investigación aplicada es práctico, pues sus resultados son utilizados inmediatamente en la solución de problemas empresariales cotidianos, la investigación aplicada normalmente identifica la situación problema y busca, dentro de las posibles soluciones, aquella que pueda ser la más adecuada para el contexto específico. (p. 202)

En lo que respecta al tipo de investigación, los planteamientos efectuados este responde a una básica o pura, el cual implica que el desarrollo del presente de investigación va partir de aspectos teóricos doctrinarios, con el objetivo de ampliar los marcos teóricos doctrinarios existentes acerca de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial estos en armonía con el análisis del artículo 30201, el cual, los fundamentos jurídicos expuesto no produce necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata, al problema materia de investigación, ya que los aportes va servir fuente de información para una posible solución al problema materia de investigación.

### **4.3 Nivel de investigación.**

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

El nivel descriptivo nos va permitir el desarrollo del trabajo se desarrolló a partir de un enfoque explicativo, el problema materia de investigación ello partir de la identificación de las variables, respecto al nivel descriptivo, el autor, Hernandez, (2010), 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 estudio explicativo implica dar un enfoque explicativo respecto al tema de investigación, con el propósito de poder encontrar las causas entre las variables tanto independiente como dependiente del problema de investigación, el cual no va permitir poder encontrar las explicaciones necesarias acerca de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, a fin de proponer alternativas de solución; Yuni citado por Sanchez, (2016); señala lo siguiente respecto a las investigaciones explicativo:

Además de la causalidad se puede establecer cuáles son las magnitudes de cambio entre dos variables; por ejemplo, se puede preguntar: ¿Cómo influye A sobre B?; ¿Cuál es el efecto de A sobre B?: o ¿Cuál es la magnitud del cambio en una unidad de B por el cambio producido en una unidad de A? (p. 112).

#### **4.4 Diseño de la investigación.**

##### **4.4.1 Investigación no experimental**

En lo que respecta al diseño no experimental este implica que en el desarrollo del trabajo nos enfocaremos se va enfocar en hechos y fenómenos de la realidad, que han sucedido dentro de un determinado tiempo pasado o presente, a ello agregarse que en el desarrollo del trabajo de investigación las variables no se han manipulado, limitándonos solo a la observancia del problema social en la forma como se manifiesta.

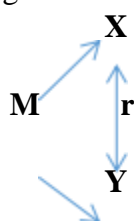
Consiste en realizar el estudio de la variable o variables de investigación sin la necesidad de manipular o condicionar para ver el efecto de la otra variable, es decir se observa y mide la variable

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*

En lo que respecta al diseño trasversal descriptivo, en que el 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

En cuanto a la población este tiene propósitos de coadyuvar al recojo de información de carácter objetiva, a fin de poder responder a nuestro planteamiento de problema, objetivos e hipótesis. “La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población

poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación” (Hernandez, 2010, p. 425). 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
La población está determinada por profesionales con conocimientos en materia de derecho civil, derecho de contratos, dentro del ámbito de la provincia de Huancayo.	60	60
<b>Total</b>	<b>60</b>	

#### 4.5.2 Muestra.

##### 4.5.2.1 Muestreo no probabilístico.

En cuanto al muestreo no probabilístico, en palabras del autor quien señala que: “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”. (Sanchez, 2016, p. 180), ello nos va permitir recurrir a criterios personales de los investigadores a efectos de poder tener una muestra objetiva que nos permite recoger una informacion veraz.

##### 4.5.2.1.1 Muestro intencionado.

En cuanto se refiere al muestro intencionado el autor Cardona citado por Montero & Ramos, (2019), manifiesta lo siguiente: “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);

MUESTRA	NUMERO	NUMERO TOTAL
La población está determinada por profesionales con conocimientos en materia de derecho civil, derecho de contratos, dentro del ámbito de la provincia de Huancayo.	25	25
Total	25	

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

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

###### **4.6.1.1 Encuesta**

En cuanto a la técnica de la encuesta es aquella que nos va coadyuvar a recoger la información útil y necesaria a fin de responder a la formulación del problema planteado “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)

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

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

El cuestionario, en el presente trabajo está debidamente estructurado con alternativas, de escala de Likert, el cual nos va permitir el recojo de información objetiva acerca de contratos de arrendamiento de bienes



inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial “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).

#### **4.6.3 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.

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

#### **4.7.1 Clasificación**

Respecto al diseño de las interrogantes para el recojo de datos estas se elaborarán de acuerdo a la variable postulado, tanto independiente, contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así como dependiente: procedimiento de desalojo con intervención notarial.

#### **4.7.2 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

#### **4.7.3 Tabulación**

Respeto de la tabulación esta se realizará el conteo a través 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.

#### **4.7.4 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.

#### **4.8 Aspectos éticos de la investigación.**

Para el desarrollo de la presente investigación se está considerando 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.

## 5 CAPITULO V: RESULTADOS

### 5.1 Resultados

En cuanto respecta al capítulo quinto, se va desarrollar los resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos en 25 encuestados compuesta por profesionales con en materia de derecho civil, derecho de contratos, dentro del ámbito de la provincia de Huancayo.

#### 5.1.1 Resultados de la variable: Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en sus dimensiones e indicadores:

**Tabla 1:** Resultado de la dimensión restitución oportuna del bien inmueble – indicadores carga procesal – principio.

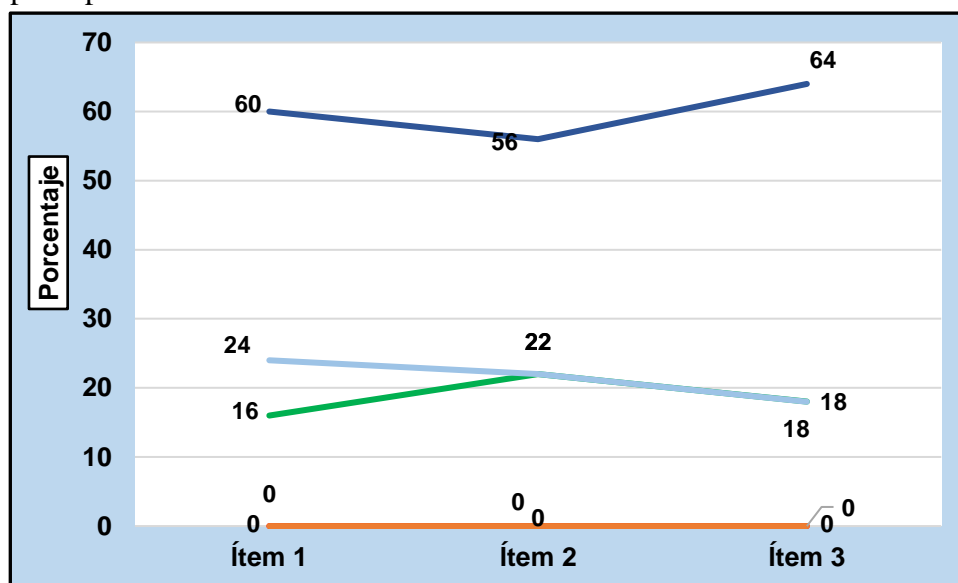
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
<b>i1.</b> ¿Considera usted, que existe eficacia en la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?	0%	60%	16%	24%	0%	100%
<b>i2.</b> ¿Considera usted, que existe celeridad procesal en la Ley 30933, ley que regula el proceso especial con intervención notarial, en la restitución del bien inmueble en los contratos de arrendamiento?	56%	22%	22%	0%	0%	100%
<b>I3.</b> ¿Considera usted, que se cumple con los plazos establecidos en la Ley 30933 en los procesos de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?	0%	64%	18%	18%	0%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Se puede observar en la tabla 1, que la mayoría de los encuestados esto en un 60% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que existe eficacia en la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención

notarial, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así mismo se aprecia que un 56% de los encuestados manifiestan estar totalmente en desacuerdo en considerar en que existe celeridad procesal en la Ley 30933, ley que regula el proceso especial con intervención notarial, en la restitución del bien inmueble en los contratos de arrendamiento, en este mismo sentido la mayoría de los encuestados en un 64% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que se cumple con los plazos establecidos en la Ley 30933 en los procesos de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento.

**Ilustración 1:** Resultados de los indicadores carga procesal – principio.



Fuente: Elaboración propia.

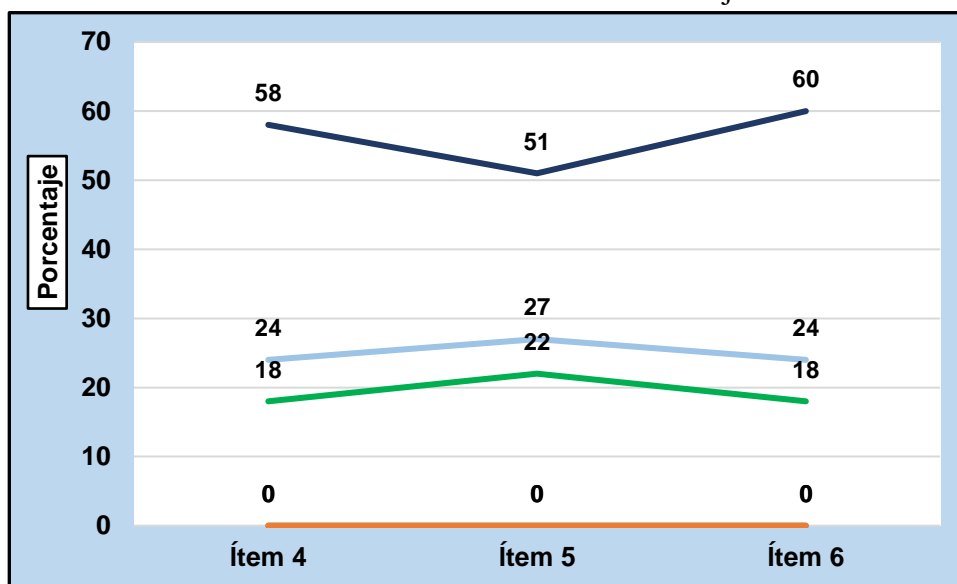
**Tabla N° 2:** Resultados de la dimensión seguridad jurídica – indicador tratamiento jurídico.

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

<b>i4.</b> ¿Considera usted que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?	0%	0%	18%	24%	58%	100%
<b>i5.</b> ¿Considera usted que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso que coadyuve a la restitución del bien inmueble?	0%	22%	51%	0%	27%	100%
<b>i6.</b> ¿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?	0%	0%	16%	60%	24%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Así también se puede observar, en la tabla 2 que, la mayoría de los encuestados esto en un 58% manifiestan estar totalmente de acuerdo en considerar en que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento; de la misma forma se puede apreciar que la mayoría de los encuestados en un 51% manifiestan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en considerar en que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso que coadyuve a la restitución del bien inmueble, finalmente se puede observar que en un 60% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en considerar en que estar de acuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

**Ilustración N° 2:** Resultados del indicador tratamiento jurídico.

Fuente: Elaboración propia.

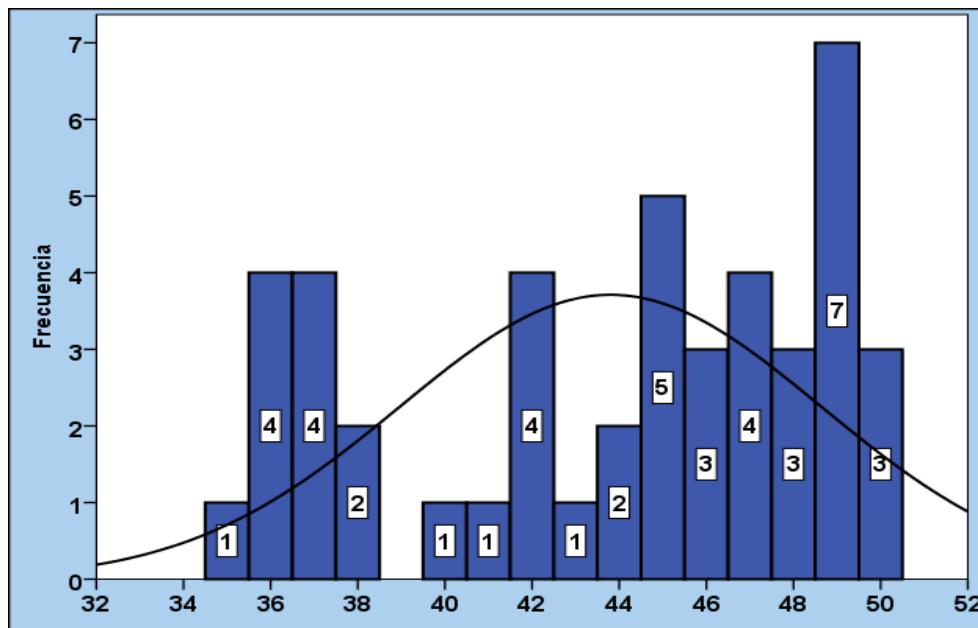
**Tabla N° 03:** Estadígrafos de los puntajes de la variable contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Estadígrafos	Valor
Media	43,80
Desviación estándar	4,84
Coef. de variabilidad	11,05%
Mínimo	35
Máximo	50

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 03, se aprecia que el puntaje promedio de la variable contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de los encuestados es de 43,80 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 4,84 puntos y una variabilidad de 11,05% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

**Ilustración N° 03:** Histograma de los puntajes de la variable contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla N° 04:** Niveles de la variable contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

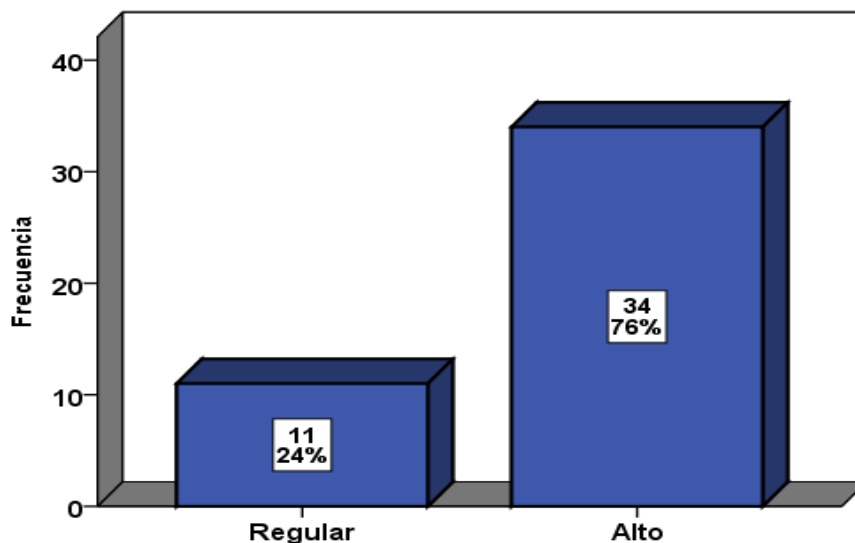
Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Bajo	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	11	24
Alto	37 - 50	34	76
<b>Total</b>		45	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 04, se observa que la mayoría 76% (34) de los encuestados presentan un nivel de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, el 24% (11) de los casos tienen un nivel regular de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y el 0% (0) de los casos evaluados presentan un nivel bajo de los contratos de arrendamiento de bienes muebles.



**Ilustración N° 04:** Niveles de la variable los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.



Fuente: Elaboración propia.

### 5.1.2 Resultados de la variable: Procedimiento de desalojo con intervención notarial.

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

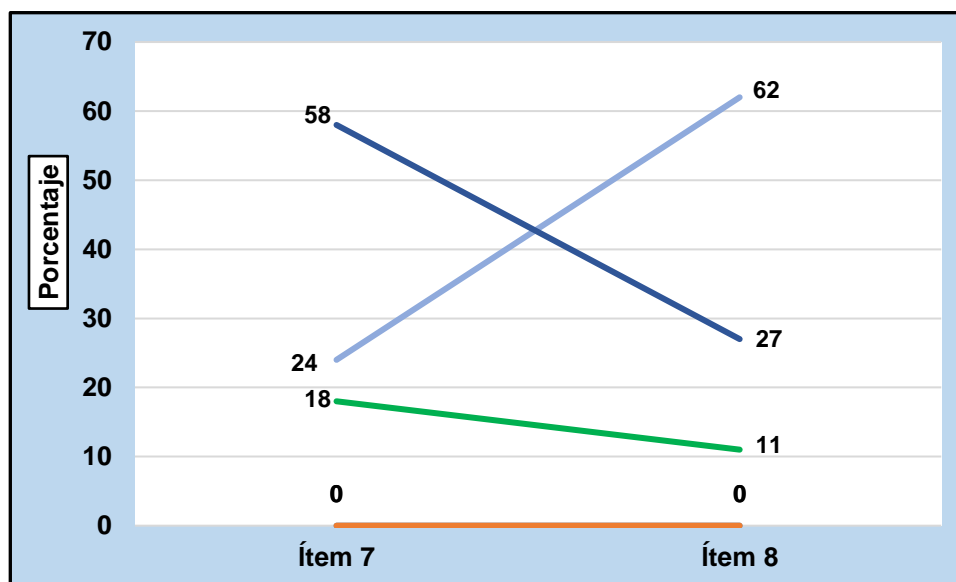
**Tabla 05:** Resultados de la dimensión celeridad procesal - indicador derecho real.

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i7. ¿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%	58%	18%	24%	0%	100%
i8. ¿Considera usted, que los mecanismos legales incorporados dentro del sistema jurídico sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere en la restitución del bien?	0%	62%	11%	0%	27%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Así, también se puede observar que en la tabla 05, se observa que la mayoría de los encuestados esto en un 58% manifiestan estar en desacuerdo en considerar 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, de la misma forma se aprecia que la mayoría de los encuestados en un 62% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que los mecanismos legales incorporados dentro del sistema jurídico sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere en la restitución del bien.

**Ilustración N° 05:** Resultados del indicador derecho real.



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla N° 06:** Resultados de la dimensión derecho a la propiedad - indicador posesión del bien.

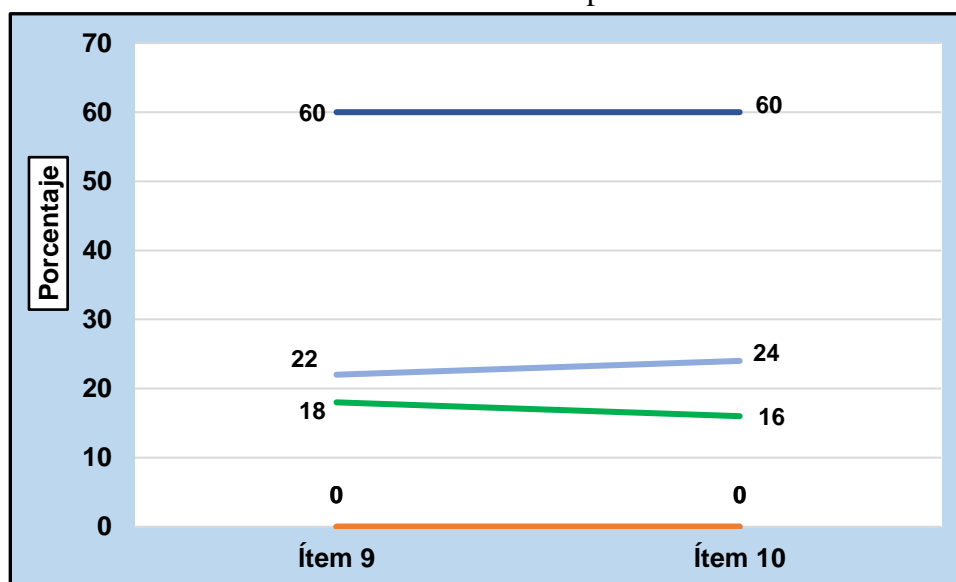
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i9. ¿Considera usted que el problema de la carga procesal de los órganos judiciales para una	0%	60%	18%	22%	0%	100%

atención oportuna de los procesos de desalojo hace ineficaz los alcances de la ley 20933?						
<b>i10.</b> ¿Considera usted que debería de unificar los marcos normativos existentes sobre el proceso de desalojo, a efectos de brindar seguridad jurídica y predictibilidad judicial a los justícialos en los contratos de arrendamiento?	0%	0%	16%	60%	24%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Finalmente se puede observar que, en la tabla 06 que, la mayoría de los encuestados en un 60% manifiestan estar en desacuerdo en considerar 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 se puede observar de que la mayoría en un 60% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en considerar en que debería de unificar los marcos normativos existentes sobre el proceso de desalojo, a efectos de brindar seguridad jurídica y predictibilidad judicial a los justícialos en los contratos de arrendamiento.

**Ilustración N° 06:** Resultados del indicador posesión del bien.



Fuente: Elaboración propia.

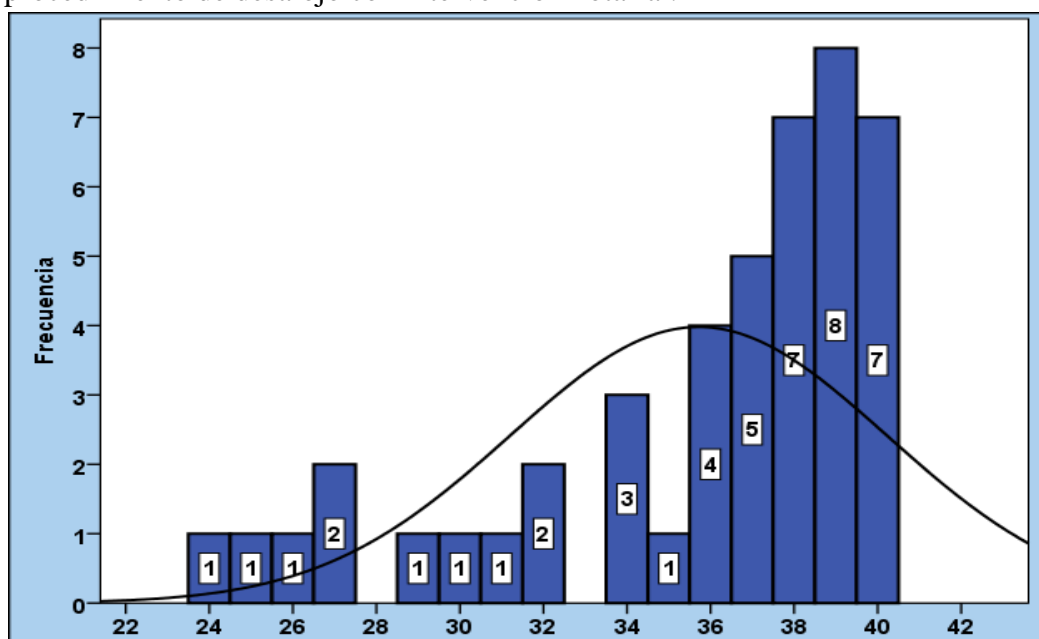
**Tabla 07:** Estadígrafos de los puntajes de la variable procedimiento de desalojo con intervención notarial.

Estadígrafos	Valor
Media	35,71
Desviación estándar	4,51
Coef. de variabilidad	12,63%
Mínimo	24
Máximo	40

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 07, se aprecia que el puntaje promedio de la variable procedimiento de desalojo con intervención notarial es de 35,71 puntos, en una escala de 8 a 40 puntos, con una dispersión de 4,51 puntos y una variabilidad de 12,63% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad debido a que el coeficiente es menor al 33,33%.

**Ilustración N° 07:** Histograma de los puntajes de la variable procedimiento de desalojo con intervención notarial.



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 08:** Niveles de la variable procedimiento de desalojo con intervención notarial.

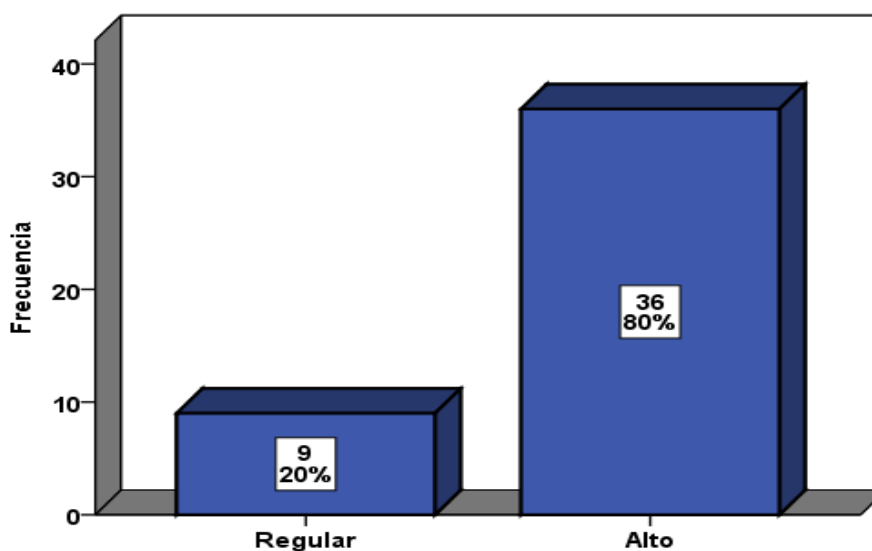
Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Bajo	8 - 18	0	0
Regular	19 - 29	9	20
Alto	30 - 40	36	80

<b>Total</b>		45	100
--------------	--	----	-----

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 08, se observa que la mayoría 80% (36) de los encuestados presentan un nivel de procedimiento de desalojo con intervención notarial, el 20% (9) de los casos tienen un nivel regular de procedimiento de desalojo con intervención notarial y el 0% (0) de los casos evaluados presentan un nivel bajo de procedimiento de desalojo con intervención notarial.

**Ilustración N° 08:** Niveles de la variable procedimiento de desalojo con intervención notarial.



Fuente: Elaboración propia.

### 5.1.3 Relación entre las variables independiente e dependiente.

Se aprecia que en la prueba de correlación estadística el coeficiente de correlación de Spearman obtenido es positivo y significativo (0,577), afirmación que se hace al observar el contenido de la tabla 09, para un nivel de confianza del 95%.

**TABLA N° 09:** Coeficiente de correlación de Spearman de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles e procedimiento de desalojo con intervención notarial.

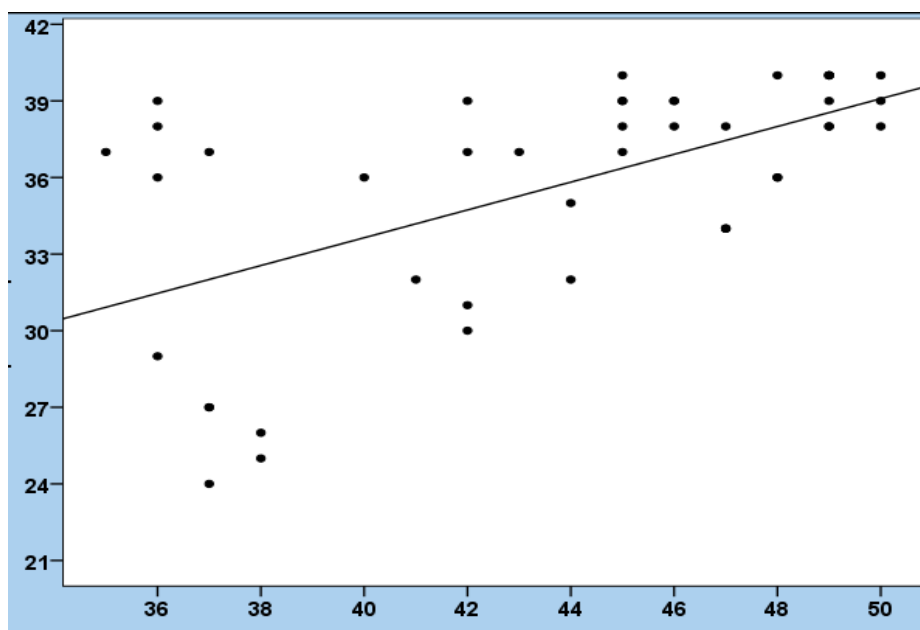
		<b>Procedimiento de desalojo con intervención notarial</b>
<b>Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles</b>	Correlación de Spearman	0,577**
	Sig. Bilateral	0,000
	N	45

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

Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se aprecia que la variable independiente contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y la variable dependiente procedimiento de desalojo con intervención notarial, guarda una relación significativa.

**Ilustración N° 10. Diagrama de dispersión de los Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y procedimiento de desalojo con intervención notarial.**



**Tabla N° 11. Correlación de los indicadores de los fundamentos de los Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y procedimiento de desalojo con intervención notarial.**

indicadores de los Contratos de arrendamiento de bienes muebles y procedimiento de desalojo con intervención notarial.	Procedimiento de desalojo con intervención notarial
Carga procesal	0,538**
Principio	0,306**
Tratamiento jurídico	0,591**

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

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 11 se observa que los coeficientes de correlación entre los indicadores de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y procedimiento de desalojo con intervención notarial y procedimiento de

desalojo con intervención notarial son positivas y significativas, resaltando mayor fuerza de correlación entre tratamiento jurídico y procedimiento de desalojo con intervención notarial (0,591), mientras que, entre principio y el procedimiento de desalojo con intervención notarial la correlación (0,306) es menor.

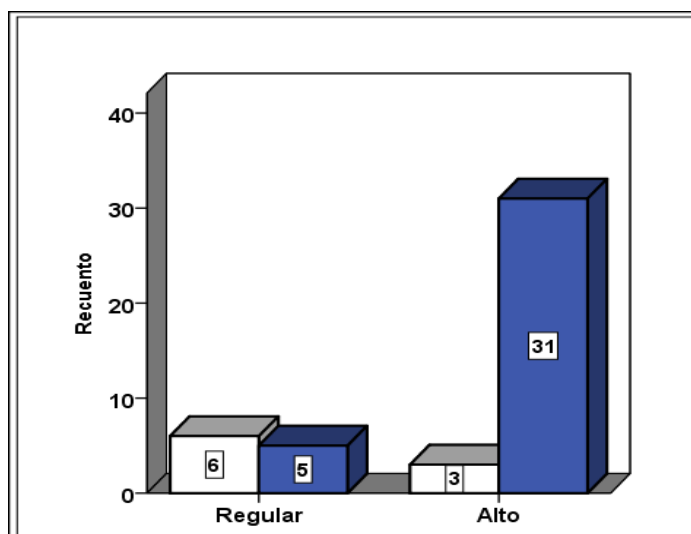
**Tabla N° 12:** Niveles de los fundamentos de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y procedimiento de desalojo con intervención notarial.

		Procedimiento de desalojo con intervención notarial		Total
		Regular	Alto	
Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles	Regular	6	5	11
	Alto	3	31	34
Total		9	36	45

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla 12 que, la mayoría 69% (31) de los encuestados presentan un nivel de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles Alto y el procedimiento de desalojo con intervención notarial también tienen un nivel alto, el 13% (6) de los encuestados tienen un nivel regular de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles regular del procedimiento de desalojo con intervención notarial, el 11% (5) de los casos tienen un nivel regular de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y un nivel alto del procedimiento de desalojo con intervención notarial y el 7% (3) de los casos tienen un nivel alto de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y un nivel regular del procedimiento de desalojo con intervención notarial.

**Ilustración N° 11:** Niveles de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y el procedimiento de desalojo con intervención notarial.



Fuente: Elaboración propia.

### 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 13.** Prueba de Kolmogorov-Smirnov de las variables

		Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles	Procedimiento de desalojo con intervención notarial
N		45	45
Parámetros normales <sup>a,b</sup>	Media	43,80	35,71
	Desviación estándar	4,836	4,511
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,154	0,214
	Positivo	0,129	0,171
	Negativo	-0,154	-0,214
Estadístico de prueba		0,154	0,214
Sig. asintótica (bilateral)		0,009 <sup>c</sup>	0,000 <sup>c</sup>

Fuente: Elaboración propia



En la Tabla 13, se aprecia que, el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en las dos variables: Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles (0,009) y el procedimiento de desalojo con intervención notarial (0,000) es menor al nivel de significación ( $\alpha=0,050$ ), por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ), es decir se acepta que: La distribución de la variable difiere de la distribución normal, por lo tanto, se debe aplicar una prueba de hipótesis no paramétrica.

## 5.2 Contrastación de las Prueba de hipótesis

### 5.2.1 Contrastación de la hipótesis general

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021

#### **Hipótesis a contrastar:**

**H<sub>0</sub>:** En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021, No están asociados.

**H<sub>1</sub>:** En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021; Están asociados de manera significativa.

Se utiliza la prueba Chi cuadrada de independencia. La tabla 14 muestra el valor de la Chi cuadrada calculada es  $X^2_c=10,859$  y el p-valor (0,001) 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 14.** Prueba de la hipótesis general

### Prueba de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	10,859 <sup>a</sup>	1	0,001
Razón de verosimilitud	8,189	1	0,004
Asociación lineal por lineal	9,584	1	0,002
N de casos válidos	45		

Fuente: Elaboración propia

**Conclusión estadística:** Al rechazarse la hipótesis nula ( $H_0$ ), se asevera que

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021; Están asociados de manera significativa.

Al aceptar la hipótesis alterna ( $H_1$ ), entonces se comprueba estadísticamente la hipótesis general: En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021.

#### 5.2.2 Contrastación de las hipótesis específicas

##### Hipótesis específica 1

Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021

##### Hipótesis a contrastar:

**H<sub>0</sub>:** Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021. No están asociados.

**H<sub>1</sub>:** Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021; están relacionados significativamente.

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 1

		Restitución oportuna del bien inmueble
Procedimiento de desalojo con intervención notarial	Correlación de Spearman Sig. Bilateral N	0,511** 0,000 45

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

**Conclusión estadística:** Como el p-valor (0,000) obtenido es menor al nivel de significancia (0,050), entonces se demuestra que, Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021; están relacionados significativamente, 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: Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021.

**Hipótesis específica 2**

La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021

**Hipótesis a contrastar:**

**H<sub>0</sub>:** La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021. no están relacionados.

**H<sub>1</sub>:** La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021; están relacionados significativamente.

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

**Tabla 16.** Prueba de la hipótesis específica 2

		Seguridad jurídica
Procedimiento de desalojo con intervención notarial	Correlación de Spearman	0,591**
	Sig. Bilateral	0,000
	N	45

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

**Conclusión estadística:** Como el p-valor (0,000) obtenido es menor al nivel de significancia (0,050), entonces se demuestra que, La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021; están relacionados

significativamente; están relacionados significativamente, 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: La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021.

### **5.3 Análisis y discusión de resultados.**

#### ***5.3.1.1 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:

Del desarrollo del presente trabajo de investigación se afirma 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.

De lo expuesto se determina la necesidad de 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.

#### **5.3.1.2 A nivel estadístico**

En el presente trabajo de investigación se formuló la siguiente hipótesis general: *Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021*; el cual de análisis de los resultados estadísticos se afirma este postulado, bajo las siguientes consideraciones:

Se puede observar en la tabla 1, que la mayoría de los encuestados esto en un 60% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que existe eficacia en la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así mismo se aprecia que un 56% de los encuestados manifiestan estar totalmente en desacuerdo en considerar en que existe celeridad procesal en la Ley 30933, ley que regula el proceso especial con

intervención notarial, en la restitución del bien inmueble en los contratos de arrendamiento, en este mismo sentido la mayoría de los encuestados en un 64% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que se cumple con los plazos establecidos en la Ley 30933 en los procesos de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento.

Así también se puede observar, en la tabla 2 que, la mayoría de los encuestados esto en un 58% manifiestan estar totalmente de acuerdo en considerar en que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento; de la misma forma se puede apreciar que la mayoría de los encuestados en un 51% manifiestan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en considerar en que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga celerar el proceso que coadyuve a la restitución del bien inmueble, finalmente se puede observar que en un 60% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en considerar en que estar de acuerdo en que la ley 30933, establezca que las partes inicien el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

Así, también se puede observar que en la tabla 05, se observa que la mayoría de los encuestados esto en un 58% manifiestan estar en desacuerdo en considerar 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, de la misma forma se aprecia que la mayoría de los encuestados en un 62% manifiestan estar en desacuerdo en considerar en que los mecanismos legales incorporados dentro del sistema jurídico sobre

proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere en la restitución del bien. Finalmente se puede observar que, en la tabla 06 que, la mayoría de los encuestados en un 60% manifiestan estar en desacuerdo en considerar 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 se puede observar de que la mayoría en un 60% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en considerar en que debería de unificar los marcos normativos existentes sobre el proceso de desalojo, a efectos de brindar seguridad jurídica y predictibilidad judicial a los justiciales en los contratos de arrendamiento.

### **5.3.1.3 A nivel de antecedentes**

En el presente trabajo de investigación se formuló la siguiente hipótesis general: *La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021*; el cual de análisis de los antecedentes de trabajos de investigación citados se afirma este postulado, bajo las siguientes consideraciones:

Se tiene el trabajo de investigación del autor Lacut, A. (2022), cuyo título lleva: *“Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa – 2020”*; Quien llegó a la siguiente Conclusión: *Del total de notarías ubicadas en el cercado de Arequipa, solo se obtuvo un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, lo que nos lleva a asumir que no se utiliza la Ley*

*analizada. Primero, por lo gastos en los que se incurre a nivel notarial, que hace un total de s/.700 soles, entre pagos desde la solicitud hasta los gastos por las notificaciones notarial, que para el caso en análisis tenía dos arrendatarios; y segundo, que no basta con el acta notarial o título ejecutivo especial para proceder al desalojo sino que luego se debe recurrir a la vía jurisdiccional a efecto que se solicite el lanzamiento del inmueble lo que también implica el pago de tasas judiciales y el pago de los honorarios de un letrado, por lo que finalmente, los gastos en los que incurre el arrendatario terminan siendo mayores, En ese sentido, ante el bajo uso de este mecanismo, los gastos notarial y la posterior judicialización del desalojo notarial hace que la ley devenga en ineficaz. (...) la revisión del proyecto de Ley del desalojo con intervención del Notario Público, se tiene que la naturaleza jurídica del procedimiento especial es la celeridad y eficacia en el tiempo que tarda el arrendador en recuperar la posesión del bien. Es decir, que el desalojo notarial, resultaría más eficiente que el tramitado en vía sumarísima ante el órgano jurisdiccional. Por lo tanto, los arrendadores ya no se verían afectados en la pérdida del pago de las rentas que estén devengadas, ni asuman más costos judiciales, sin embargo, se aprecia que en sede notarial los gastos incluso pueden ser mayores. (p. 92).*

El antecedente citado guarda relación con el desarrollo del presente trabajo de investigación, en la importancia de poder fortalecer la aplicación de la Ley 30933, puesto que esta norma garantiza la celeridad en la restitución de los bienes inmuebles, garantizando la seguridad jurídica del bien inmueble.

## CONCLUSIONES

- En mérito al desarrollo y análisis de los aportes teóricos del presente trabajo se llega a la conclusión en que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por la Ley 30933, garantiza la celeridad de la restitución del bien inmueble, siendo desalojo express notariales la manera más eficiente para la restitución del bien inmueble alquilado, esto confirma que se debe de cubrir con todas las formalidades como consta en el cuerpo normativo.
- Así también se llega a la conclusión en que la celeridad procesal de desalojo con intervención notarial garantiza la eficacia en la restitución oportuna del bien inmueble, debiendo para ello estipular la cláusula de allanamiento futuro, para que se pueda dar el trámite, bajo los alcances de esta norma, 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, por tanto la importancia de del empleo de la cláusula futura.
- Finalmente, se arriba a la conclusión en que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial garantiza la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles, Ley N° 30933, dentro del ordenamiento jurídico es el cuarto tipo de proceso de desalojo existente, el cual contiene la novedosa forma procedimiento con plazos más reducidos, a través de la constatación que hace notario, lo cual hace la celeridad para la resolución del contrato.

## 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 al momento de efectuar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, establecer las cláusulas futuras previsto en la Ley 30933, a efectos de acogerse a esta norma para la resolución de contratos en el futuro, garantizando así el derecho a la propiedad restituyendo en tiempo celer.
- Finalmente se recomienda, ampliar los efectos de esta norma para los contratos de arrendamiento regulados por la Ley 30201 y la Ley 1177, esto a efectos de que se garantice la seguridad y predictibilidad jurídica a todos los justiciables, en sus actividades económica de arrendamiento de bienes inmuebles.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Albaladejo Manuel. (2015). *Derecho Civil II. Derecho de las obligaciones. Volumen segundo*. Barcelona \_ España: Editorial Librería 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 III, 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 Prievada Antonio Guillermo Urrelo: <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TE-SIS%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.
- Porrás, 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: CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES Y NIVEL DE EFICACIA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, HUANCAYO 2021.

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 en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021?	Establecer en qué medida en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles es eficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021	En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles resulta ineficaz el procedimiento especial de desalojo con intervención notaria, regulados por Ley 30933, Huancayo 2021	<b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.</b> <b>Dimensiones:</b> Restitución oportuna del bien inmueble  Seguridad jurídica	<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 se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble con la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021?	Determinar en qué medida se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble con la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021	Se ve afectada la restitución oportuna del bien inmueble por la falta de rigidez normativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulados por Ley 30933 Huancayo 2021	<b>PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL</b>  <b>Dimensiones:</b>  Celeridad Procesal.  Derecho a la propiedad	<b>Población</b> 50 profesionales.  <b>Muestra</b> La muestra estará constituida por 30 profesionales.
¿Cómo la falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta el derecho a la propiedad Huancayo 2021?	Determinar cómo la falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta el derecho a la propiedad Huancayo 2021	La falta de seguridad jurídica en el procedimiento de desalojo con intervención notarial regulados por Ley 30933, afecta de manera significativa el derecho a la propiedad Huancayo 2021		<b>Muestro</b> No probalístico en su variante no intencional.  <b>Técnicas de investigación</b> Encuesta  <b>Instrumento</b> Cuestionario

#### 5.4 Operacionalización de las variables:

##### Operacionalización de la Variable Independiente

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
<b>VI. (X)</b> <b>DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.</b>	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)	<b>RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE</b>	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carga procesal</li> <li>- Principio</li> </ul>	<b>CUESTIONARIO</b>	<b>LIKERT</b>
		<b>SEGURIDAD JURIDICA</b>	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tratamiento jurídico</li> </ul>		

Fuente: Elaboración Propia.

## Operacionalización de la Variable Dependiente.

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
VI. (X) PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL		<b>CELERIDAD PROCESAL</b>	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.	- Derecho real	<b>CUESTIONARIO</b>	<b>LIKERT</b>
		<b>DERECHO A LA PROPIEDAD</b>	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)	- Posesión del bien		

Fuente: Elaboración propia

## Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
<b>VARIABLE (X)</b>  <b>CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.</b>	<b>RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carga procesal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que existe eficacia en la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.</li> <li>- Considera usted, que existe celeridad procesal en la Ley 30933, ley que regula el proceso especial con intervención notarial, en la restitución del bien inmueble en los contratos de arrendamiento.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted, que se cumple con los plazos establecidos en la Ley 30933 en los procesos de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento.</li> </ul>
	<b>SEGURIDAD JURIDICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tratamiento jurídico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considera usted que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento</li> <li>- Considera usted que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso que coadyuve a la restitución del bien inmueble.</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.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
<b>VARIABLE (Y)</b>  <b>PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL</b>	<b>CELERIDAD PROCESAL</b>	- Derecho real	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>- Considera usted, que los mecanismos legales incorporados dentro del sistema jurídico sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere en la restitución del bien.</li> </ul>
	<b>DERECHO A LA PROPIEDAD</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 debería de unificar los marcos normativos existentes sobre el proceso de desalojo, a efectos de brindar seguridad jurídica y predictibilidad judicial a los justíciales en los contratos de arrendamiento.</li> </ul>

*Fuente: Elaboración*



## ENCUESTA

La encuesta está dirigida a profesionales especializados en la materia de derecho de familia y derecho civil y derecho procesal civil, y contratos, dentro de la provincia de Huancayo.

**Nombres y apellidos:** \_\_\_\_\_

**Cargo y/o ocupación:** \_\_\_\_\_

**INSTRUCCIONES:** A fin de disponer un marco estadístico, cuyo llenado debe ser en forma ordenada, no se permite borrar, cambiar o modificar 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. - “CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y NIVEL DE EFICACIA EN EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, HUANCAYO 2021”.**

1. ¿Considera usted, que existe eficacia en la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

2. ¿Considera usted, que existe celeridad procesal en la Ley 30933, ley que regula el proceso especial con intervención notarial, en la restitución del bien inmueble en los contratos de arrendamiento?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

3. ¿Considera usted, que se cumple con los plazos establecidos en la Ley 30933 en los procesos de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

4. ¿Considera usted que se deba modificar la Ley de competencia notarial para consignar el procedimiento especial de desalojo en los contratos de arrendamiento?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

5. ¿Considera usted que se debería aplicar el proceso único de ejecución, pero con una mejor propuesta que haga célere el proceso que coadyuve a la restitución del bien inmueble?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

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?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )
- **Totalmente de acuerdo** ( )

7. ¿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?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )
- **En desacuerdo** ( )
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )
- **De acuerdo** ( )

- **Totalmente de acuerdo** ( )

8. ¿Considera usted, que los mecanismos legales incorporados dentro del sistema jurídico sobre proceso de desalojo no cumplieron con la finalidad de un proceso más célere en la restitución del bien?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )

- **En desacuerdo** ( )

- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )

- **De acuerdo** ( )

- **Totalmente de acuerdo** ( )

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?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )

- **En desacuerdo** ( )

- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )

- **De acuerdo** ( )

- **Totalmente de acuerdo** ( )

10. ¿Considera usted que debería de unificar los marcos normativos existentes sobre el proceso de desalojo, a efectos de brindar seguridad jurídica y predictibilidad judicial a los justíciales en los contratos de arrendamiento?

- **Totalmente en desacuerdo** ( )

- **En desacuerdo** ( )

- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ( )

- **De acuerdo** ( )

- **Totalmente de acuerdo** ( )



7. CONSISTEN	Basado en aspectos teórico científicos																		
8. COHERENCI	Entre los índices, Indicadores																		
9. METODOLO	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																		
10. PERTINEN	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:		

Lugar y fecha: .....:.....