



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



....
"AÑO DEL BICENTENARIO, DE LA CONSOLIDACION DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y
DE LA CONMEMORACION DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNIN Y AYACUCHO"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de TESIS, cuyo título es:

LA MATERIALIZACIÓN DEL DESALOJO NOTARIAL POR PERJUICIO DE LOS ARRENDATARIOS MOROSOS EN LA CORTE SUPERIOR DE ICA, 2023

Presentado por:

NESTOR DENILSON GUTARRA FERNANDEZ

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es de 0% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 12 de Noviembre del 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCIÓN DE UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



Dr. ROSALINA TRAVEZAN MOREYRA
DIRECTORA

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS DE GONZAGA” DE ICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS SECCION DE
GRADOS Y TÍTULOS



TESIS

LA MATERIALIZACIÓN DEL DESALOJO NOTARIAL POR PERJUICIO DE
LOS ARRENDATARIOS MOROSOS EN LA CORTE SUPERIOR DE ICA, 2023

LINEA DE INVESTIGACIÓN

SOCIEDAD, DESARROLLO SOSTENIBLE, POLÍTICAS PÚBLICAS Y
AMBIENTALES

AUTOR:

NESTOR DENILSON GUTARRA FERNANDEZ

PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

ASESOR:

DRA. ORIELE SARAVIA ALVIAR

ICA – PERÚ

2024

DEDICATORIA

A mis padres: Ana Flor y Néstor, por su esfuerzo y apoyo incondicional, forjadores de los cimientos en mí desarrollo íntegro como ser humano. Otorgándome el apoyo moral y económico para la realización de mis objetivos

AGRADECIMIENTO

Expreso mis más profundos y sinceros agradecimientos a Dios todopoderoso, quién me dio vida y salud para recorrer mi camino; otorgándome las fuerzas necesarias y sabiduría para continuar y concluir con éxito el presente trabajo de tesis.

A mi asesora la Dra. Oriele Saravia Alviar, por contar con su absoluta predisposición para conmigo en la guía y corrección, con su amplio conocimiento y experiencia y a mis amistades que, durante el tiempo compartido en la universidad, se constituyeron como apoyo y fuente de información y de conocimientos.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE	iv
ÍNDICE DE TABLAS.....	v
INDICE DE FIGURAS	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	10
1.1 Descripción de la situación problemática.....	10
1.2 Formulación del problema.....	11
1.3 Justificación e importancia de la investigación	11
1.4 Objetivos	13
1.5 Supuestos categóricos y categorías	13
1.6 Antecedentes de la investigación	13
1.7 Bases teóricas	23
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	34
2.1 Tipo y diseño de la investigación.....	34
2.2 Técnicas e instrumento de recolección de la información	36
2.3 Instrumento de recolección de datos	36
2.4 Método de análisis de información.....	37
2.5 Escenario de estudios y participantes	38
III. RESULTADOS.....	39
3.1 Resultados de acuerdo a los objetivos	39
3.2 Resultados en contraste a los supuestos categóricos.....	45
IV. DISCUSIÓN	47
4.1 Discusión de acuerdo a las bases teóricas	47
4.2 Discusión de acuerdo al criterio del investigador.....	48
V. CONCLUSIONES	54
VI. RECOMENDACIONES.....	55
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	56
ANEXOS	60

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Participantes de la investigación.....	38
Tabla 2 Triangulación de objetivo general	39
Tabla 3 Triangulación de O1	40
Tabla 4 Triangulación de O2	43

INDICE DE FIGURAS

No se encuentran elementos de tabla de ilustraciones.

RESUMEN

Esta investigación se desarrolla sobre el objetivo de determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos. En la metodología se hace uso de análisis documental, enfoque cualitativo, en diseño de investigación la teoría fundamentada, se hizo uso de grupo de herramientas, parámetros, mecanismos e instrumentos que se utilizan para la obtención de datos y del conocimiento, se hizo uso de la técnica de entrevista y sus instrumentos de guía de entrevista. Alcanzando a los resultados de, algunos especialistas concuerdan en que se logra materializar el desalojo notarial tanto por término de contrato como por falta de pago, otros señalan discrepancias fundamentales. En particular, el Especialista 02 destaca que el desalojo notarial por término de contrato no se logra materializar debido a la negativa del posesionario a desprenderse del bien. Finalmente concluye, que la contribución de la materialización del desalojo material, presentado efectos de manera directa a los arrendatarios morosos, lo cual ha sido sostenido con hallazgos resaltan la importancia de considerar las circunstancias específicas de cada caso, así como las interpretaciones legales y prácticas de los especialistas, al abordar la materialización del desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos.

Palabras clave: Desalojo notarial, arrendatarios morosos, materialización, corte superior.

ABSTRACT

This research is developed with the objective of determining the contribution of the materialization of the notarial eviction due to detriment of delinquent tenants. In the methodology, it points out how the use of documentary analysis, qualitative approach, in research design, grounded theory, use was made of a group of tools, parameters, mechanisms and instruments that are used to obtain data and knowledge, use was made of the interview technique and its interview guide instruments. Coming to the results, some specialists agree that the notarial eviction can be carried out both due to termination of the contract and due to non-payment, others point out fundamental discrepancies. In particular, Specialist 02 highlights that the notarial eviction due to termination of the contract cannot materialize due to the refusal of the possessor to part with the property. Finally, it concludes that the contribution of the materialization of the material eviction, presented effects directly to the delinquent tenants, which has been supported with findings highlight the importance of considering the specific circumstances of each case, as well as the legal interpretations and practices of specialists, when addressing the materialization of notarial eviction and its implications for delinquent tenants.

Keywords: Notarial eviction, delinquent tenants, materialization, superior court.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción de la situación problemática

Uno de los problemas más frecuentes en el ámbito del Derecho Civil, no sólo en Perú sino en toda Sudamérica, es el incumplimiento de los contratos de arrendamiento. Esta situación se ha visto agravada por la migración, tanto nacional como internacional, que ha provocado una mayor demanda de viviendas en alquiler y, como consecuencia, un aumento de los conflictos entre propietarios e inquilinos.

En Perú, la implementación de la Ley N° 30933 en 2017 y la ley de desalojo notarial express en 2018 buscaron agilizar el proceso de desalojo de inquilinos morosos (Agurto, 2020). Estas leyes se crearon en respuesta a la creciente preocupación por la dilación de los procesos judiciales de desalojo, que podían extenderse por más de tres años, causando significativos perjuicios económicos a los propietarios.

En particular, la Ley 30933 otorgó a los notarios la facultad jurisdiccional excepcional de realizar procedimientos de certificación no contenciosos relativos a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta o por vencimiento. El objetivo de esta innovación legal era aliviar la saturación de los tribunales y proporcionar un método más eficiente para resolver estos conflictos.

Sin embargo, la aplicación de estas leyes ha revelado nuevos retos. Se han observado retrasos injustificados en la expedición y envío de las copias legalizadas de los actos realizados en el expediente por los notarios al juez competente. Esta situación podría atribuirse a la falta de una instancia específica en las notarías para gestionar estos procesos, lo que dificulta la ejecución efectiva del desahucio y la restitución del inmueble al arrendador.

Además, persisten problemas de agilidad procesal en los tribunales para ejecutar las sentencias y llevar a cabo los desalojos de manera efectiva. Esto sugiere que, a pesar de las reformas legales, aún existen barreras significativas en la materialización práctica del desalojo notarial.

La situación se complica aún más cuando se considera el contexto regional. En Venezuela, por ejemplo, se estima que aproximadamente el 65% de las personas que alquilaron un inmueble están habitando ilícitamente en propiedades que no les corresponden, debido en gran parte a problemas políticos. Otros países de la región, como Argentina, también han implementado leyes de desalojo express para abordar

problemas similares.

Este panorama pone en entredicho la verdadera eficacia de la normativa vigente y su capacidad para salvaguardar los derechos de los arrendadores sin poner en peligro las protecciones procesales de los arrendatarios. Es evidente la necesidad de una reforma integral que, además de simplificar y unificar la normativa vigente, aborde las deficiencias de aplicación práctica de estas leyes.

En este contexto, surge el siguiente problema general:

¿De qué manera contribuye la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?

Esta pregunta busca explorar cómo la implementación efectiva del desalojo notarial puede servir como un mecanismo de disuasión y corrección para los arrendatarios que incumplen sus obligaciones contractuales, al tiempo que se examina su impacto en la protección de los derechos de los propietarios y en la eficiencia del sistema legal en su conjunto.

1.2 Formulación del problema

Problema General

¿De qué manera contribuye la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?

Formulación Específicos

¿Cuál es el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?

¿Cuál es la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?

1.3 Justificación e importancia de la investigación

Este estudio se justifica desde una perspectiva práctica porque aborda un problema real y urgente en el sistema legal peruano: la implementación efectiva de la Ley 30933 sobre desalojo notarial. La investigación pretende identificar las deficiencias en la aplicación de esta ley y sugerir soluciones concretas, como el establecimiento de una instancia dedicada a supervisar la emisión y transmisión de documentos notariales. Esto podría aumentar considerablemente la eficacia del proceso de desahucio, lo que sería ventajoso

para miles de propietarios que actualmente tienen dificultades con los inquilinos morosos. Además, al abordar las lagunas legales existentes, este trabajo puede contribuir a la optimización del sistema judicial, reduciendo la carga procesal y agilizando los procedimientos de desalojo.

Este estudio se justifica desde una perspectiva práctica porque aborda un problema real y urgente en el sistema legal peruano: la implementación efectiva de la Ley 30933 sobre desalojo notarial. La investigación busca identificar las deficiencias en la aplicación de esta ley y proponer soluciones concretas, como la creación de una instancia específica para gestionar la emisión y envío de documentos notariales. Esto tiene el potencial de mejorar significativamente la eficiencia del proceso de desalojo, beneficiando a miles de propietarios que enfrentan dificultades con inquilinos morosos. Además, al abordar las lagunas legales existentes, este trabajo puede contribuir a la optimización del sistema judicial, reduciendo la carga procesal y agilizando los procedimientos de desalojo.

La justificación metodológica de este estudio radica en su enfoque integral para abordar un problema legal complejo. Al combinar el análisis documental de la legislación vigente con la observación de su implementación práctica, se desarrolla una metodología que puede ser aplicada a futuras investigaciones sobre la eficacia de nuevas leyes. Este enfoque permite no solo identificar las deficiencias en la ley, sino también proponer soluciones basadas en evidencia empírica. La metodología empleada en este estudio tiene el potencial de servir de modelo para la evaluación y mejora de otras leyes comparables, contribuyendo así al desarrollo de instrumentos de investigación en el ámbito del Derecho civil y procesal.

La importancia de esta tesis radica en su potencial para generar un impacto significativo en el sistema legal peruano y en la vida de miles de propietarios e inquilinos. Al abordar las deficiencias en la implementación de la Ley 30933, este estudio puede contribuir a:

Mejorar la eficiencia del proceso de desalojo notarial, reduciendo los tiempos y costos asociados.

Proporcionar mayor seguridad jurídica a los propietarios, incentivando así el mercado de alquiler de viviendas.

Descongestionar el sistema judicial al optimizar los procesos no contenciosos.

Establecer un precedente para la evaluación y mejora de otras leyes innovadoras en el

futuro.

Contribuir al debate sobre el equilibrio entre los derechos de propietarios e inquilinos en el contexto de los contratos de arrendamiento.

Fomentar una cultura de cumplimiento de contratos, lo que puede tener efectos positivos en la economía y la sociedad en general.

1.4 Objetivos

Objetivo General

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.

Objetivos Específicos

O1. Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

O2. Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.

1.5 Supuestos categóricos y categorías

SG. La contribución de la materialización del desalojo notarial influye significativamente en perjuicio de los arrendatarios morosos.

Supuestos categóricos específicos

S1. Es necesario ejecutar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.

S2. La importancia de la materialización del desalojo notarial influye positivamente en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1.6 Antecedentes de la investigación

En el siguiente acápite se podrá tomar conocimiento de los acontecimientos previos como los antecedentes tanto nacionales como internacionales, los mismos que se darán

en distintos enfoques, asimismo coadyuvaron al análisis de los resultados logrando encontrar similitudes o diferencias presentando en la temática del estudio.

Antecedentes internacionales

Shuibhne et al (2023), analizaron las protecciones contra el desalojo proporcionadas por la Carta Social Europea, revisada mediante un análisis de contenido sistemático de las conclusiones y decisiones del Comité Europeo de Derechos Sociales (ECSR) sobre los Artículos 16 y 31. Los hallazgos revelan que el ECSR ha establecido nueve protecciones consistentes contra el desalojo a lo largo de su jurisprudencia. Además, examinaron cómo considera el CEDS el derecho a la propiedad en el contexto de los desalojos, revelando protecciones adicionales contra el desalojo aplicadas de forma incoherente por el CEDS que abordan el conflicto entre el derecho a la vivienda y a la propiedad. Para comprender mejor cómo podría el CEDS abordar el conflicto de forma más directa, este documento compara el enfoque del CEDS con el adoptado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CDESC). En última instancia, este estudio concluye que el CDESC aborda el derecho a la propiedad en el contexto de los desalojos de una manera más directa que el CEDS.

En España Quezada (2023), analiza la actuación del Tribunal Constitucional en los años posteriores a la crisis financiera en el contexto de las ejecuciones hipotecarias para salvaguardar el derecho a la vivienda. Este litigio es significativo por tratarse de un conflicto concreto y delimitado entre entidades de crédito y población vulnerable, y puede verse como una medida de la salud del sistema político y de las garantías del Estado español. La metodología empleada en el análisis incluye el estudio de sentencias del Tribunal Constitucional, así como el examen de la legislación y políticas autonómicas relacionadas con la vivienda y la ejecución hipotecaria. También se revisaron documentos y tratados de Derecho Internacional Público pertinentes al tema. Un resultado destacable es que los gobiernos autonómicos, a pesar de su competencia exclusiva en materia de vivienda, encuentran un obstáculo insalvable en su empeño por cumplir las obligaciones mínimas derivadas del Derecho Internacional Público: la ejecución hipotecaria y el crecimiento económico. Un aporte relevante de este estudio es la identificación de la tensión entre las obligaciones internacionales y las limitaciones impuestas por las políticas económicas y de ejecución hipotecaria. Esto ofrece una

comprensión más profunda de los obstáculos que encuentran los gobiernos autonómicos para salvaguardar el derecho a la vivienda. La conclusión más significativa es que la actuación del Tribunal Constitucional en estos casos refleja los retos inherentes a la conciliación de las exigencias económicas de las entidades de crédito con los derechos de la población vulnerable, enfatizando la necesidad de una reforma estructural para mejorar la protección del derecho a la vivienda en España.

Pavel y Estevens (2023), analizaron los procesos de turistificación en los barrios centrales de Lisboa, los cuales han surgido como resultado de políticas públicas neoliberales que han transformado la ciudad en un atractivo centro de capital financiero. En este contexto, Lisboa ha experimentado una profunda transformación de su tejido socioeconómico y ha cambiado su imagen, perdiendo su función social y convirtiendo la vivienda en un activo financiero. Muchas viviendas familiares, especialmente en el centro histórico, se han destinado a apoyar la economía turística. Esto ha sido posible gracias a la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 2012, que ha facilitado el desalojo directo o indirecto de parte de la población residente. Otros residentes enfrentan diversas dificultades para permanecer en sus hogares, siendo víctimas de acoso inmobiliario mientras sus áreas de residencia se transforman en sitios turísticos y/o de élite, dirigidos a un público con altos recursos económicos, excluyendo a los residentes tradicionales. Esta población vulnerable incluye un porcentaje significativo de personas mayores de 65 años. Los desalojos y los casos de resistencia son difíciles de cuantificar y estudiar, ya que a menudo se ignoran y se olvidan. Por ello, el objetivo es reconocer los impactos de los grandes cambios en los barrios centrales de Lisboa sobre la población de edad avanzada. La metodología empleada en esta investigación incluyó entrevistas con actores locales clave, tales como residentes, asociaciones locales y municipios. Un resultado destacado es la visibilización de los efectos adversos de la turistificación en los residentes mayores, quienes se ven desplazados o forzados a enfrentar condiciones adversas para mantenerse en sus hogares. Un aporte relevante de esta investigación es la contribución al desarrollo de un debate amplio que incluya las perspectivas y propuestas de todos los actores involucrados, con el fin de promover políticas públicas justas que permitan un mejor equilibrio socioterritorial. La conclusión más importante es que, al hacer visible este fenómeno, se espera fomentar la creación de políticas públicas equitativas que consideren las necesidades de la población residente y

mantengan un balance socioterritorial adecuado en Lisboa.

En la urbe de los rascacielos, Fleming-Klink et al., (2023) escudriñó la manera en que propietarios e inquilinos sortean el laberíntico sistema jurídico y burocrático de los juzgados de lanzamiento. Estas instancias judiciales se hallan desbordadas y bajo el yugo de despachar una plétora de litigios cotidianamente. Valiéndose de minuciosas pesquisas etnográficas y documentación administrativa de tribunales anteriores a la crisis sanitaria, se analizó cómo las rutinas cotidianas repercuten en las vivencias de inquilinos y caseros en el recinto judicial. Desde su ingreso al foro, los arrendatarios se topan con directrices tácitas y protocolos extraoficiales de ardua comprensión. Las normativas ambiguas y aplicadas de modo errático sitúan a los inquilinos carentes de patrocinio en una posición desventajosa frente a los propietarios, quienes suelen contar con asesoramiento jurídico. Los partícipes en la sala recurren a mecanismos no oficiales como los convenios extrajudiciales para economizar tiempo y optimizar la eficacia, lo cual acentúa los desequilibrios de poder entre dueños e inquilinos. Mientras los arrendadores y sus letrados se benefician de su familiaridad con los agentes judiciales para obtener ventajas sistemáticas, los arrendatarios carecen de este capital social. La doctrina de la desventaja estructural evidencia cómo estas normas, prácticas y procedimientos convergen en un tribunal saturado para magnificar los obstáculos que afrontan los inquilinos en riesgo de desahucio. Una revelación sobresaliente es la exposición de los escollos que encaran los arrendatarios sin representación debido a las reglas confusas y la dependencia de trámites informales que favorecen a los propietarios. Una contribución notable de esta indagación es la identificación de cómo las prácticas cotidianas en los juzgados de desalojo perpetúan las asimetrías de poder y las desventajas sistemáticas para los inquilinos. La inferencia trascendental es que los tribunales de lanzamiento, con su sobrecarga laboral y procesos no reglamentados, amplifican las dificultades de los arrendatarios, sugiriendo la imperiosidad de reformas que aborden estas disparidades y perfeccionen la equidad procesal para todos los implicados.

En Reino Unido, Usoz de la Fuente (2021), analizó la representación del posible desahucio en tres obras literarias españolas contemporáneas: "A la puta calle. Crónica

de un desahucio" (2013) de Cristina Fallarás, "Tiempo de encierro" (2013) de Doménico Chiappe, y "Aquí vivió. Historia de un desahucio" (2016) de Isaac Rosa y Cristina Bueno. Los tres textos presentan hogares de clase media en peligro de quedarse sin techo debido a las secuelas de la crisis financiera de 2008, evidenciando así el sufrimiento de cientos de miles de españoles tras la recesión mundial. No obstante, como argumenta este artículo, estas narraciones van más allá de lo meramente testimonial, pues cuestionan el acto mismo de contar historias, dirigiendo nuestra atención hacia las formas en que la narrativa - en su sentido más amplio - puede emplearse para construir, justificar o impugnar el contexto socio-histórico que habitamos. El estudio examina cómo estas obras literarias abordan la amenaza de perder el hogar, explorando las ramificaciones emocionales y sociales de tal experiencia. Al hacerlo, los autores no solo documentan una realidad social apremiante, sino que también invitan a reflexionar sobre el papel de la narración en la configuración de nuestra comprensión de los fenómenos sociales. La investigación destaca cómo estos relatos desafían las narrativas dominantes sobre la crisis económica y sus consecuencias, ofreciendo perspectivas alternativas que humanizan a quienes se enfrentan al desalojo. Al problematizar el acto de narrar, estas obras cuestionan las estructuras de poder y las ideologías que subyacen a la crisis de la vivienda en España.

Una contribución significativa de este análisis es la exploración de cómo la literatura puede servir como herramienta para la crítica social y la concienciación, trascendiendo la mera representación para convertirse en un medio de cuestionamiento y transformación social.

En Estados Unidos, Garboden y Rosen (2019), exploran cómo los arrendadores y administradores de propiedades en Baltimore, Dallas y Cleveland gestionan las estrategias de desalojo, poniendo el énfasis en el proceso extendido de desalojar en lugar de en el acto aislado del desalojo. La metodología empleada incluyó entrevistas con una muestra aleatoria de 127 arrendadores y administradores de propiedades para recopilar información sobre sus enfoques y tácticas en relación con los desalojos. Los resultados indican que los arrendadores, en general, evitan los desalojos costosos y en su lugar recurren a la amenaza constante de desalojo como una táctica para asegurar el cobro de alquileres. Este enfoque redefine a los inquilinos como deudores y utiliza al estado para apoyar material y simbólicamente la recaudación de deudas del arrendador.

Mantener a los inquilinos en un estado de endeudamiento perpetuo amplifica el desequilibrio de poder en la relación entre arrendador e inquilino, proporcionando a los arrendadores un pretexto legal para desalojar a los inquilinos por diversas razones, además de restringir a los inquilinos de hacer valer sus derechos legales relacionados con la aplicación de normas. En conclusión, esta investigación destaca la necesidad de analizar detenidamente la frágil y desigual relación entre arrendadores e inquilinos mientras estos últimos aún residen en la propiedad, ya que las familias de bajos ingresos están continuamente bajo la amenaza de desalojo, enfrentando inseguridad habitacional, tarifas adicionales y sanciones legales, lo que impacta negativamente su sentido de hogar y comunidad.

También en Estados Unidos, Leung et al (2021), investigaron más de 8 millones de registros judiciales de desalojo de veintiocho estados para demostrar el papel que desempeñan los procedimientos de desalojo en la extracción de sanciones monetarias de los inquilinos. De esta manera, documentan una característica inesperada de la inseguridad habitacional: los procedimientos de desalojo en serie. Los procedimientos de desalojo en serie ocurren cuando un administrador de propiedades presenta solicitudes de desalojo repetidamente contra el mismo hogar en la misma dirección. Casi la mitad de todas las solicitudes de desalojo en nuestra muestra están asociadas con procedimientos en serie. Combinando análisis multivariado con entrevistas en profundidad realizadas a treinta y tres administradores de propiedades, diez abogados y funcionarios judiciales, documentamos las dinámicas y consecuencias de los procedimientos de desalojo en serie. Cuando los entornos legales aceleran el proceso de desalojo, los administradores de propiedades utilizan los tribunales de vivienda para cobrar el alquiler y las tarifas por retraso, transfiriendo los costos a los inquilinos. Los procedimientos de desalojo en serie agravan la carga de costos de vivienda de los inquilinos y comprometen su capacidad para encontrar vivienda en el futuro. Utilizando datos a nivel de distrito sobre alquileres y tarifas de presentación, estimamos que cada solicitud de desalojo se traduce en aproximadamente \$180 en multas y tarifas para el hogar inquilino típico, aumentando sus costos mensuales de vivienda en un 20%. El estudio desafía las visiones existentes del desalojo como un evento discreto concentrado entre los inquilinos pobres. Más bien, podría ser mejor concebido como un proceso rutinario y prolongado que afecta a un segmento más amplio del mercado de alquiler y

conlleva consecuencias más allá del desplazamiento.

Antecedentes nacionales

Agurto (2020), realizó un examen exhaustivo de la Ley N° 30933, en el que se aclara su finalidad y se examinan sus alcances en relación con la función notarial en asuntos no contenciosos. Las facultades notariales y el carácter no contencioso del procedimiento establecido por la citada ley son examinados minuciosamente en el estudio. Además, se discute la conexión entre este procedimiento y el instituto procesal del desahucio, destacando la facultad activa de este procedimiento y su concurrencia en los contratos de arrendamiento conforme a la normativa. Se explica detalladamente el procedimiento notarial destinado a establecer las causas de desahucio. Finalmente, se destacan los aspectos clave que deben considerarse en relación con esta legislación específica. En cuanto a las conclusiones, se identifica que la Ley N. ° 30933 establece una formalidad contractual esencial, generando derechos y obligaciones mientras privilegia la buena fe de los contratantes. Se reconoce su papel como un mecanismo que limita la arbitrariedad de los arrendatarios renuentes y facilita la prórroga del contrato de arrendamiento mediante adendas. Se destaca también su contribución al control de la evasión tributaria por parte de propietarios o arrendatarios. Es importante subrayar que la ley no otorga facultades jurisdiccionales a los notarios, preservando así su función dentro del ámbito notarial.

Morón (2020), Este estudio se llevó a cabo para evaluar y valorar la viabilidad de implantar un procedimiento de desahucio en la función notarial como respuesta a la violación de los contratos de arrendamiento, con el objetivo de evitar el recurso al Poder Judicial. El investigador aborda esta cuestión desde una perspectiva teórica y práctica, con el objetivo de evaluar la viabilidad de transferir el proceso de desahucio judicial a la función notarial y comprender sus implicaciones sociales, económicas y jurídicas. La investigación adopta un enfoque cualitativo, centrándose en la realidad y los diversos acontecimientos relacionados con el tema. La metodología se fundamenta en la teoría fundamentada, que emplea como marco criterios conceptuales y abstractos. Los resultados fueron favorables, ya que todos los entrevistados manifestaron su apoyo a la creación, viabilidad y aplicabilidad de un procedimiento de desahucio en la función

notarial, que eliminaría la necesidad del Poder Judicial. Los participantes en la investigación concluyeron finalmente que la implantación de un procedimiento de desahucio en la función notarial sería muy beneficiosa desde el punto de vista social, económico y jurídico.

Asto y Trujillo (2020), planteó la cuestión de si el desahucio notarial tiene consecuencias contrarias a las garantías procesales. El objetivo principal era profundizar en las posibles consecuencias negativas de este procedimiento notarial en lo que respecta al respeto de las garantías procesales. El diseño fenomenológico de este estudio tiene sus raíces en un enfoque cualitativo fundamental, con el objetivo de comprender el comportamiento de un fenómeno particular mediante el examen de las experiencias de los participantes reunidos. Los resultados adquiridos sugieren que la etapa notarial no es un componente fundamental del procedimiento judicial, y la verificación notarial por sí sola es insuficiente para validar la rescisión del arrendatario. La conclusión principal enfatiza que la Ley N° 30933 es un planteamiento ineficaz, pues no atiende adecuadamente los requerimientos de las personas involucradas en este conflicto. La búsqueda de una reducción de los plazos procesales puede resultar en la vulneración del derecho a la defensa y otros derechos fundamentales señalados en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Se enfatiza como recomendación la necesidad de modificar la Ley N° 30933 para adecuarla a la realidad de la función jurisdiccional, evitando así deficiencias e incompatibilidades en las facultades otorgadas a las autoridades competentes en la práctica.

Lacut (2022), La investigación de la efectividad del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento en Arequipa durante el año 2020 representa un reto sustancial, pues aborda una realidad crítica de la sociedad peruana: el ritmo de los procesos de desalojo desde una perspectiva procesal. La pregunta principal es: ¿En qué medida el procedimiento notarial de desalojo en casos de arrendamiento es expedito tanto para el propietario como para el arrendatario? Esta investigación jurídico-procesal investiga esta cuestión analizando el desahucio en el contexto de los contratos de arrendamiento y en su dimensión procesal. Para alcanzar este objetivo se ha tenido en cuenta la doctrina legal derivada de la legislación vigente,

la jurisprudencia vinculante y la doctrina de diversos autores. Ello se ha complementado con instrumentos de investigación, incluyendo encuestas y entrevistas realizadas en las principales notarías de la ciudad de Arequipa, así como el examen del expediente notarial de desalojo N° 0328-2020-PNC. Los principales hallazgos de esta investigación sugieren que la ley investigada está diseñada para agilizar el proceso, y su eficacia es evidente en el expediente notarial examinado. Sin embargo, la eficiencia del desalojo notarial se ve restringida por los costos económicos, que desalientan a los ciudadanos a utilizar este método. Ello nos lleva a plantear una serie de sugerencias, entre las que se encuentran la necesidad de otorgar a los notarios la facultad de efectuar el desahucio tras la orden de desalojo y la realización de una evaluación de los costes económicos asociados al proceso de desahucio notarial.

Salvatierra y Odicio del Águila (2020), se comparó la duración de los procesos de desalojo tramitados en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial con los tramitados bajo el procedimiento especial con intervención notarial, regulado por la Ley N° 30933. La importancia radica en ayudar a los litigantes, particularmente a los inquilinos, a comprender que los procesos de desalojo no pueden prolongarse, ya sea intencionalmente o no, cuando se tramitan con intervención notarial. El enfoque de estudio utilizado fue correlacional. La muestra de la investigación estuvo conformada por 40 litigantes del Colegio de Abogados de Ucayali, 20 expedientes notariales de desalojo, 30 expedientes judiciales de desalojo, 30 demandantes de desalojo del Poder Judicial y 20 demandas de desalojo con intervención notarial. Se examinaron los expedientes judiciales y notariales mediante el enfoque de expediente bibliográfico y se realizaron encuestas a litigantes, demandantes y demandantes del Colegio de Abogados de Ucayali. Un hallazgo destacable es que los procedimientos de desahucio tramitados por el Poder Judicial tardan mucho más que los procedimientos mucho más rápidos del Procedimiento Especial de Desahucio con Intervención Notarial. Las pruebas que demuestran que el método notarial de desahucio es más rápido pueden ser un valioso complemento de este estudio, ya que pueden conducir a una administración de justicia más flexible y satisfactoria. La conclusión fundamental es que los procedimientos de desahucio con intervención notarial son una forma práctica y más rápida de resolver los conflictos de arrendamiento. Esto contribuye a reducir los retrasos innecesarios y a mejorar la eficacia del sistema judicial en estas situaciones.

Gonzalez (2023), comparó la eficacia del desalojo notarial y el desalojo judicial en el desalojo de inquilinos morosos en Huaraz en 2023. La metodología empleada fue un enfoque cualitativo no experimental de nivel descriptivo. Los resultados obtenidos sugieren que el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial es un método más eficaz para desalojar a los inquilinos morosos de sus inmuebles que el judicial. En consecuencia, se considera que este procedimiento singular debería ser la vía de actuación inicial cuando se contemple el desahucio de un inquilino por impago. La recomendación de priorizar el procedimiento notarial de desahucio es una aportación pertinente de esta investigación, ya que es más eficaz y rápido que el proceso judicial. La conclusión más significativa es que los inquilinos no deben preocuparse por la aplicación de esta medida, siempre que cumplan las obligaciones establecidas en su contrato de arrendamiento, a pesar de que sea ventajosa para el propietario.

Medina (2022), abordó los procedimientos de desahucio expedito tanto en el ámbito notarial como judicial, enfocándose en la problemática que enfrentan los arrendadores debido a las demoras en la recuperación de sus propiedades. Esta situación se origina cuando los inquilinos se resisten a desocupar el inmueble al finalizar el contrato o tras su resolución. Reconociendo la lentitud tradicional de los procesos de desalojo, se promulgó la normativa de desahucio expedito, con la intención de agilizar y hacer más eficiente este prolongado trámite. No obstante, surge la interrogante sobre si realmente el esfuerzo legislativo por mejorar esta situación mediante dicha ley ha logrado su cometido, pues numerosos expertos en derecho argumentan que no ha cumplido con el propósito para el cual fue concebida. El objetivo principal de esta investigación es determinar la eficacia y agilidad del «Desalojo Express con intervención notarial y judicial» en la jurisdicción de Lambayeque. El estudio emplea un diseño no experimental y un enfoque cualitativo, empleando diversas técnicas de obtención de datos. Los hallazgos preliminares indican que, a pesar de que la ley notarial de desalojo express fue establecida para facilitar la restitución de inmuebles, existen numerosos factores que impiden la eficacia de esta norma. La conclusión tentativa apunta a la necesidad de modificar la ley vigente, dado que se han identificado deficiencias que provocan que un proceso concebido como expedito termine convirtiéndose en un trámite ordinario y complejo en el ámbito judicial.

Vásquez (2021), se centra en el innovador mecanismo de desahucio con participación

notarial, establecido por la Ley N° 30933, con el propósito de evidenciar su superioridad frente al proceso judicial tradicional en Trujillo durante el año 2020. Esta normativa introduce un procedimiento unificado para situaciones de vencimiento de plazo o incumplimiento de pago en contratos de arrendamiento. El trámite se desarrolla en dos etapas: la inicial, bajo competencia notarial, y la subsiguiente, a cargo del Juez de Paz Letrado del distrito donde se ubica el inmueble, para efectuar el lanzamiento judicial. Mediante un exhaustivo examen de la Ley N° 30933, la legislación procesal civil pertinente y los expedientes de desalojo tramitados tanto en notarías como en juzgados trujillanos, se logró determinar la mayor idoneidad del proceso con intervención notarial en comparación con el método judicial convencional en Trujillo durante 2020. La investigación reveló que este nuevo sistema aplica de manera más efectiva los principios de economía y celeridad procesal, lo que resulta en una tutela judicial más eficaz. El análisis comparativo demuestra cómo la intervención notarial agiliza significativamente el proceso, reduciendo tiempos y costos asociados. Se destaca la eficiencia del procedimiento notarial en la fase inicial, que permite una rápida evaluación de la documentación y una pronta resolución en casos no contenciosos. Esto contrasta con la frecuente congestión y demoras en los juzgados tradicionales. Además, se observa que la transición al ámbito judicial para la ejecución del lanzamiento, cuando es necesaria, se realiza de manera más expedita gracias a la labor previa del notario. Esto minimiza las dilaciones comunes en los procesos judiciales convencionales. El estudio subraya cómo este procedimiento híbrido aprovecha las fortalezas de ambos sistemas, notarial y judicial, para ofrecer una solución más eficiente a la problemática del desalojo. Se evidencia una notable reducción en los plazos de resolución y una mayor satisfacción de las partes involucradas. En conclusión, la investigación demuestra que el proceso de desalojo con intervención notarial representa un avance significativo en la administración de justicia en materia de arrendamientos, ofreciendo una alternativa más ágil y efectiva que el sistema judicial tradicional en Trujillo durante el período estudiado.

1.7 Bases teóricas

Teoría Fundamentada

En la década de 1960, Barney Glaser y Anselm Strauss desarrollaron la teoría fundamentada, una metodología de investigación cualitativa (Conejero y MacLennan,

2023). Se distingue por su enfoque en la generación de teorías a partir de datos sistemáticamente recolectados y analizados. Esta metodología se utiliza ampliamente en disciplinas como la sociología, la psicología, la educación y el derecho.

La teoría emergente se desarrolla mediante la integración de categorías y subcategorías, proporcionando una explicación coherente y conceptual de los fenómenos estudiados (McCann & Polacsek, 2018).

La teoría fundamentada es una metodología cualitativa poderosa y flexible que permite a los investigadores generar teorías robustas a partir de datos empíricos. Su enfoque en la generación de teoría desde los datos, la comparación constante y el muestreo teórico la convierte en una herramienta invaluable para explorar y comprender fenómenos complejos. Al aplicar esta metodología, los investigadores pueden contribuir significativamente al desarrollo de conocimientos en diversas disciplinas.

Teoría de la posesión

El derecho de la posesión ha tenido una evolución significativa desde la Edad Media hasta la actualidad. En la Baja Edad Media, los rituales de posesión eran una práctica común, documentada a través de cartas de posesión que reflejaban los deseos y la expresividad popular de la época. Estos documentos combinaban prácticas jurídicas con el derecho consuetudinario y rituales ancestrales, generando derechos y deberes

La posesión es la autoridad de facto que un individuo ejerce sobre un bien con la intención de actuar como su propietario. Implica un control efectivo y continuo, pero no requiere la propiedad de un bien. Este concepto se basa en la noción de que la posesión crea la ilusión de propiedad, razón por la cual está protegida legalmente (Silva-Fernández, 2019).

Existen diferentes tipos de posesión, que pueden clasificarse según varios criterios:

La posesión es la autoridad de facto que un individuo ejerce sobre un bien con la intención de actuar como su propietario. Implica un control efectivo y continuo, pero no requiere la propiedad de un bien. Este concepto se basa en la noción de que la posesión crea la ilusión de propiedad, razón por la cual está protegida legalmente.

Posesión inmediata y mediata: La posesión inmediata es ejercida directamente por el poseedor, mientras que la mediata es ejercida a través de otra persona.

Posesión civil y natural: La posesión civil implica la tenencia y el ánimo de poseer como propietario, mientras que la posesión natural se refiere solo a la tenencia material del bien.

La posesión puede adquirirse por diversos medios, incluyendo la ocupación, la tradición (transferencia de posesión), la usucapión (prescripción adquisitiva), y la sucesión hereditaria. Por otro lado, la pérdida de la posesión puede ocurrir por abandono, destrucción del bien, enajenación a un tercero, o por sentencia judicial.

El derecho protege la posesión mediante acciones posesorias, que permiten al poseedor defender su posesión frente a perturbaciones o despojos. Las principales acciones posesorias son:

Interdicto de retener: Para mantener la posesión ante perturbaciones.

Interdicto de recobrar: Para recuperar la posesión en caso de despojo.

Interdicto de obra nueva: Para detener obras que amenacen la posesión.

En el derecho comparado, la posesión se regula de manera diversa según las tradiciones jurídicas. En el Common Law, la posesión se asocia estrechamente con el "title" o título de propiedad, mientras que, en los sistemas de derecho continental, se distingue claramente entre posesión y propiedad, otorgando protección independiente a la posesión.

El derecho de la posesión es esencial para la estabilidad y seguridad jurídica, ya que permite a las personas ejercer control sobre los bienes y protege sus derechos frente a interferencias indebidas. Su evolución histórica y su regulación actual reflejan la importancia de este concepto en el marco jurídico contemporáneo.

El contrato

Un contrato es el consenso que dos o más personas, naturales o jurídicas, establecen para elaborar, delimitar, remediar, incorporar, integrar o finiquitar una relación jurídica económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1351 del Código Civil. En

este sentido, se reconoce que el contrato es un acuerdo testamentario que establece los derechos y responsabilidades de las partes que están de acuerdo en suscribir o liberar.

Un acto jurídico que implica a dos o más partes y que, tras su ejecución, establece derechos y obligaciones se conoce como contrato. Los contratos se rigen principalmente por el principio de autonomía de la voluntad, que permite a las partes determinar libremente los términos y condiciones del contrato, siempre que sean legales y no vulneren el orden público o las buenas costumbres. Este principio es indispensable para garantizar que los acuerdos, una vez ejecutados, transmitan fuerza de ley a las partes o intervinientes.

El principio de autonomía de la voluntad permite a las partes definir el contenido del contrato y escoger las leyes aplicables que regirán su relación contractual. Este principio es un pilar fundamental en el derecho contractual y se basa en la idea de que las partes tienen la capacidad y libertad para pactar términos que reflejen sus intereses y necesidades específicas.

Según Anikina (2023), el principio central de la regulación jurídica de las relaciones contractuales con elementos extranjeros es la autonomía de la voluntad, que permite a las partes determinar la ley aplicable que regulará sus relaciones jurídicas. Este principio ha sido fundamental en la evolución del derecho contractual internacional, ofreciendo a las partes la flexibilidad necesaria para negociar términos contractuales en un contexto global.

Sin embargo, Belete (2019) explica que la autonomía de la voluntad no es absoluta y está sujeta a ciertas limitaciones, aunque el derecho contractual enfatiza la autonomía de las partes para elegir sus propios términos, existen reglas obligatorias que las partes no pueden eludir o renunciar mediante acuerdo. Estas reglas aseguran que los contratos no contravengan el orden público, las buenas costumbres o los derechos de terceros.

El contrato, como acto jurídico, se basa en el principio de autonomía de la voluntad, que permite a las partes pactar libremente los términos de su relación contractual. Este

principio es fundamental para el derecho contractual, aunque está sujeto a ciertas limitaciones que garantizan la licitud y justicia de los acuerdos. Por lo tanto, los contratos son compromisos de voluntades que originan derechos y obligaciones, y su cumplimiento es obligatorio para las partes involucradas.

Elementos del contrato

En un pacto, se tiene al sujeto activo que es aquella persona con la potestad de exigir el pago por un servicio y se tiene también al sujeto pasivo, que es aquella persona que tiene la obligación de pagar por un servicio. Además, tenemos que el objeto o la finalidad de un contrato es generar o crear parámetros jurídicos de cumplimiento entre los sujetos intervinientes en un pacto.

El contrato de arrendamiento

El arrendamiento es un acuerdo contractual entre el arrendatario y el arrendador. En el momento de la firma, ambas partes dan su consentimiento a los términos que se han establecido, siempre que se atengan al principio de legalidad. Es importante destacar que existen diversas modalidades de contratos, incluyendo los verbales. Estos últimos, aunque no se formalizan por escrito, mantienen su validez legal y obligan a ambas partes a cumplir con los acuerdos establecidos oralmente.

Al formalizar un contrato de arrendamiento, es crucial especificar quién será responsable de los pagos, tanto de servicios como del alquiler del inmueble. Además, se debe incluir una cláusula que estipule las responsabilidades relacionadas con el cuidado y mantenimiento de la propiedad (Gomez de Liaño, 1992).

El Desalojo

El desahucio es un proceso legal mediante el cual el propietario de un inmueble intenta recuperar la posesión del mismo cuando está ocupado por una persona que no tiene derecho a ello. Este proceso tiene como objetivo restablecer el uso y goce del bien a su legítimo titular (Ledesma, 2008).

En el marco legal, el desalojo se considera una petición de "restitución de un predio" y se tramita a través de un proceso sumarísimo. Su propósito es garantizar que el dueño pueda recuperar un bien que fue objeto de un contrato temporal o con plazo definido.

Es importante destacar que el proceso de desalojo no determina el derecho de propiedad, ya que esto se resuelve en otros tipos de procedimientos. El objetivo principal es devolver el bien al titular, para lo cual es necesario demostrar la propiedad y las razones del incumplimiento contractual.

En este contexto, la legislación da prioridad al derecho del propietario para recuperar su inmueble. El proceso de desalojo se ha diseñado como una herramienta eficiente para que los dueños obtengan rápidamente una orden de desalojo contra los ocupantes ilegales.

Algunos expertos argumentan que este procedimiento sumario privilegia la reclamación de posesión del propietario sobre otras consideraciones, lo que puede resultar en una ventaja para los dueños frente a los inquilinos. Esta práctica limita ciertos aspectos del proceso de litigio civil en favor de una resolución más ágil de los casos.

Aunque no establece el derecho de propiedad en sí mismo, es fundamental para restituir el uso y disfrute del bien a su titular legítimo. La eficacia de este proceso depende de la capacidad del propietario para establecer la titularidad y las causas de la violación del contrato, todo ello dentro de un marco jurídico que hace hincapié en la eficacia y la celeridad en la resolución de estos casos.

La Corte Suprema refiere sobre el desalojo

Es menester señalar, que el artículo 62° de nuestra Carta Magna reconoce la libertad en las contrataciones y garantiza que se realicen contratos válidos conforme a la normativa actual y que ante algún desacuerdo permite que se pueda ir a un arbitraje.

Así también, se tiene el artículo 138° del referido cuerpo normativo, que refiere que la facultad de operar justicia emana de la población y que esta se ve representada y es ejercida por el Poder Judicial por intermedio de sus órganos que tiene niveles o jerarquías conforme a ley.

Cabe mencionar que a través de la Ley N° 30201 nace en el Poder Judicial, un Registro de Deudores Judiciales Morosos, en dicho registro se consigna previa solicitud de aquellas personas que a través de una resolución judicial firme se les ha ordenado cumplir con ciertas acreencias y no están cumpliendo.

Ante los incumplimientos que pueden darse en un contrato de arrendamiento, cabe la interposición de la demanda de desalojo, la misma que una vez notifica a las partes, se

tiene un plazo de 06 días hábiles para que se conteste la demanda y se demuestre que se tiene en todo caso, un contrato vigente y la cancelación de lo adeudado.

Luego de ello, si no se logra acreditar que se cuenta con un contrato vigente que no tiene deuda, el juez del caso ordenará el desalojo en un plazo de 15 días conforme lo establece el artículo 593° del Código Procesal Civil. Mediante el Decreto Legislativo N° 1177.

Así se tiene, que dentro de las causales establecidas para que se admita el desalojo se debe acreditar la extinción del contrato por finalización del plazo consignado en el contrato y el incumplimiento de pago establecido en el contrato.

Requisitos para la solicitud del desalojo

1. Se debe contar con el contrato de arrendamiento original o legalizado el cual debe contar con todos los requisitos establecidos por ley. Ello para efectos de acreditar la relación contractual.
2. Se debe contar con la carta notarial donde se solicita la restitución del bien, en original o copia legalizada, ello conforme al artículo 1700° del Código Civil.

Finalidad del proceso de desalojo.

El proceso de desalojo tiene como objetivo principal efectuar el lanzamiento del ocupante de una propiedad para que esta sea liberada y restituida a su legítimo titular. Este procedimiento busca devolver el control y la disposición del bien a quien demuestre ser su dueño.

Se lleva a cabo mediante un proceso especial, específicamente a través del llamado proceso sumarísimo, cuya finalidad es la restitución eficiente de los bienes a sus propietarios. Este mecanismo legal está diseñado para ser más ágil que los procesos ordinarios, permitiendo una resolución más rápida del conflicto.

El propósito fundamental del desalojo es reintegrar el dominio del bien a la persona que alega ser su titular, otorgándole así la libre disposición sobre el mismo. Para lograr este objetivo, es esencial que quien demanda pueda acreditar su propiedad mediante un título cierto y válido.

En esencia, el proceso de desalojo es un instrumento legal que garantiza la recuperación de un bien inmueble por parte de su propietario legítimo. Para que este proceso sea exitoso, es crucial que el demandante pueda demostrar de manera fehaciente su titularidad sobre el bien en cuestión, respaldando su reclamo con documentación y evidencias sólidas que sustenten su derecho de propiedad.

Proceso de desalojo

El proceso de desalojo, también conocido como desahucio, es un procedimiento legal que busca la exclusión de los ocupantes de un bien inmueble, con la obligación de restituir o devolver dicho bien. Este proceso se caracteriza por ser relativamente breve y sumario, donde el propietario demanda al ocupante para recuperar el disfrute, goce y uso de su propiedad.

Se trata de un proceso especial o sumarísimo cuyo objetivo es que la persona demandada deje el bien a libre disposición de su titular legítimo. La finalidad principal es recuperar la disposición, el uso y goce de un predio que ha sido ocupado por alguien que no es el propietario del inmueble.

El desahucio puede producirse cuando el arrendatario y el arrendador han perdido la confianza, lo que da lugar a la rescisión del contrato. El objetivo de este procedimiento es desalojar un inmueble, haciendo especial hincapié en la liberación de las personas que se encuentran ilegalmente en posesión del mismo.

En el ámbito legal, el desahucio se considera tanto una idea como una acción. Algunos expertos lo califican como un medio, un acto o incluso un remedio. La acción de desahucio se fundamenta en diversas causales, como la falta de pago, infracciones a las condiciones establecidas en el contrato, entre otras.

En la legislación de muchos países, incluyendo la nuestra, el proceso de desahucio se cataloga como un proceso contencioso que se lleva a cabo por la vía sumarísima. Este procedimiento está regulado en el Código Procesal Civil y en el Código Sustantivo, estableciendo las normas para la reposición de bienes muebles o inmuebles.

En esencia, el proceso de desahucio tiene por objeto restituir la propiedad a su legítimo propietario, estableciendo así un marco jurídico para la recuperación de la posesión de una propiedad que está ocupada por terceros que carecen del derecho legal a hacerlo.

La jurisprudencia ha desarrollado una serie de directrices para asegurar que el desalojo

se lleve a cabo de manera justa y equilibrada. Esto incluye la necesidad de notificaciones adecuadas y plazos razonables para que los inquilinos preparen su defensa (Howell & Immergluck, 2021). Además, se han implementado medidas para proteger a los grupos vulnerables, asegurando que tengan acceso a asistencia legal y apoyo durante el proceso (Hepburn et al., 2021).

Por otro lado, investigaciones sugieren que el desalojo puede tener consecuencias significativas en la salud mental y el bienestar de los desalojados, subrayando la necesidad de enfoques más humanitarios en su ejecución (Zewde et al., 2019). Estas consecuencias pueden incluir estrés, ansiedad y otros problemas psicológicos, lo cual ha llevado a algunos países a considerar reformas legales para equilibrar los derechos de los propietarios con las necesidades de los inquilinos.

Es relevante considerar las implicaciones económicas del desalojo. Mantener la seguridad jurídica y la estabilidad económica de los propietarios es vital para el buen funcionamiento del mercado inmobiliario (Leifheit et al., 2021). Sin embargo, también es importante encontrar soluciones que minimicen el impacto negativo en los inquilinos, promoviendo políticas que fomenten el acceso a la vivienda y eviten la exclusión social.

Proceso sumarísimo del desalojo.

Se detalla para mayor conocimiento las fases en el proceso de desalojo:

Ante la presentación de una demanda, el juez procede a calificarla, es ahí donde determinará su admisibilidad o inadmisibilidad, así como su procedencia o improcedencia, de conformidad a lo estipulado en los artículos 426° y 427° del Código Sustantivo. En caso se declare su improcedencia el magistrado otorgará un plazo de tres (03) días para su respectiva subsanación consignando el apercibimiento, que en caso no se subsane se proceda con el archivo de la causa. La resolución de inadmisibilidad no puede ser impugnada. En caso se declare la admisibilidad se otorga el plazo de cinco (05) días para que se conteste la demanda. Luego de ello se fija hora y fecha para la respectiva audiencia, la misma que se llevará en audiencia única.

Requisitos en el contrato para el desalojo notarial exprés

Los contratos de arrendamiento siempre debe tener en cuenta que deben de consignarse lo siguiente: 1) una cláusula de allanamiento futuro, 2) una Cláusula donde el inquilino se someta a la Ley de desalojo con intervención Notarial (Ley N° 30933) y 3) una cláusula donde el arrendador consigne la cuenta de ahorros en donde se van a efectuar los abonos por pago de rentas.

Causales para iniciar el desalojo notarial exprés

Se tiene estas causales:

1. Por culminado el plazo del contrato de alquiler y
2. El no pago de la renta o armada.

Requisitos para que proceda el desalojo notarial *exprés*

Se tiene como requisitos: 1. Identificar e individualizar el bien inmueble que será objeto de desalojo notarial, siendo que este debe de constar en el respectivo contrato. 2. Que el pacto de alquiler debe contar con un Formulario Único de Arrendamiento (FUA), elaborado mediante DL. 1177 o debe estar en Escritura Pública. Y 3. Que la celebración de adendas o de modificaciones están deben de estar bajo los mismos parámetros y formalidades que el contrato primigenio.

Procedimiento ante notario para el desalojo notarial exprés

Una vez que el notario recibe la solicitud de desahucio, debe determinar si se cumplen los requisitos legales. En caso afirmativo, se notifica al inquilino, que dispone de cinco días para impugnar el desahucio. Posteriormente, el notario expide un documento en el que se especifica el motivo del desalojo y su procedencia. Considerándose ello, como un título ejecutivo donde como consecuencia se tiene proceder con el lanzamiento, luego se remite copia legalizada al juez de paz para la ejecución. El juez de paz revisa que se dé cumplimiento con lo establecido por ley, quien tiene un plazo de 03 días para emitir pronunciamiento, siendo que ante el cumplimiento ordenara el lanzamiento, y de ser el caso el descerraje. Finalmente, el Juez de paz emite oficio a la

Policía Nacional del Perú para que el plazo de 02 días hábiles, ejecute el desalojo.

Oposición a la solicitud notarial de desalojo exprés

Bajo tales causales el inquilino se puede oponer: 1. *Que exista* renovación o prórroga del plazo del contrato. 2. Poner de conocimiento el pago o no deuda con documento fehaciente. Y 3. Precisar que no se ha cumplido con las formalidades de ley.

II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

2.1 Tipo y diseño de la investigación

Este estudio emplea una metodología cualitativa que se basa en el análisis documental. Este método es pertinente porque permite conocer las perspectivas de los ciudadanos sobre un tema concreto.

La investigación cualitativa en ciencias sociales es el resultado del conocimiento que se adquiere y asimila a través de diversos procesos de interiorización, reflexión y sistematización. Su objetivo es comprender, interpretar y analizar nuestro mundo social (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2020).

Este enfoque es particularmente útil y frecuente para investigar fenómenos sociales, como el objeto de estudio del presente trabajo. El propósito es conocer el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos, así como la importancia de este proceso. Esta problemática afecta a determinados sectores de la sociedad peruana.

La metodología cualitativa permite profundizar en los aspectos subjetivos y contextuales del fenómeno estudiado, facilitando una comprensión más rica y detallada de las complejidades involucradas en el proceso de desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos.

Mediante este enfoque, se busca no solo describir el procedimiento legal, sino también explorar las percepciones, experiencias y consecuencias sociales de este proceso, proporcionando así una visión integral de la problemática en el contexto de la sociedad peruana.

Diseño de investigación

El presente estudio establece como diseño de investigación la teoría fundamentada, ya que el fin de la misma es poder obtener nuevas teorías en base a la información recolectada por parte de los participantes, respecto a sus experiencias y conocimientos.

Es así que, Haig (2018) desarrollaron que el diseño de la teoría fundamental se basa en estudio metodológico de las representaciones encarnadas de la comunidad.

Asimismo, Charmaz y Thornberg (2021) indica que el estipular nuevas creencias, teorías y enfoques en base a la recopilación del instrumento plasmado en la investigación, coadyuva a obtener nuevas teorías por la aplicación de la información requerida por los fenómenos sociales ya ejecutados.

Se basa en varios principios clave que la distinguen de otras metodologías cualitativas:

- **Generación de Teoría desde los Datos:** En lugar de comenzar con una hipótesis preexistente, los investigadores generan teorías directamente a partir de los datos recolectados en el campo (Haig, 2018).
- **Comparación Constante:** Los datos se analizan de manera continua y comparativa, lo que permite identificar patrones y construir categorías conceptuales (Charmaz & Thornberg, 2021).
- **Codificación Abierta, Axial y Selectiva:** La codificación es un proceso central que involucra tres etapas: codificación abierta (identificación de conceptos), codificación axial (relación entre categorías) y codificación selectiva (integración de la teoría) (Sharma et al., 2019).
- **Muestreo Teórico:** En lugar de utilizar un muestreo probabilístico, se emplea un muestreo teórico, donde la selección de casos se basa en su potencial para refinar o expandir la teoría emergente (Eppich et al., 2019).

Los datos cualitativos se recopilan mediante entrevistas, observaciones, grupos focales y otros métodos cualitativos. La recopilación de datos y el análisis ocurren de manera simultánea (Sosa-Díaz & Valverde-Berrocoso, 2022).

Se inicia con la codificación abierta, donde se descomponen los datos en unidades significativas. Luego se procede a la codificación axial para establecer relaciones entre las categorías, y finalmente, la codificación selectiva para construir la teoría central (Akkaya, 2023).

Este tipo de muestreo permite la selección de nuevos casos que pueden proporcionar datos adicionales para refinar la teoría emergente (Charmaz & Thornberg, 2021).

A través de memorandos, se hace uso de notas analíticas que documentan las ideas emergentes, las conexiones entre categorías y las decisiones metodológicas a lo largo del proceso de investigación (Stough & Lee, 2021).

2.2 Técnicas e instrumento de recolección de la información

Técnicas

Las técnicas de investigación son un conjunto de instrumentos, mecanismos, parámetros y herramientas que se emplean para adquirir datos y conocimientos.

Por consiguiente, las metodologías de investigación son las herramientas de que dispone un investigador para recopilar datos y conocimientos. Es importante recordar que las técnicas en sí no garantizan la exactitud de los resultados ni la interpretación. Para ello, es necesario considerar la aplicación de acuerdo con el marco de un método.

Está claro que la aplicación de técnicas durante el proceso de investigación es esencial. La organización de un estudio a lo largo de sus distintas fases, incluyendo la observación, la recogida de datos y los resultados. 2. Permite regular la cantidad y la calidad de la información. 3. Funciona como guía para la validez de las hipótesis en los estudios.

La presente investigación utilizará el análisis de la jurisprudencia pertinente, las posiciones de diversos juristas y otra información pertinente para alcanzar los resultados deseados.

2.3 Instrumento de recolección de datos

Los autores Hernández, Fernández y Baptista refieren que: “(...) en relación con los instrumentos que son aquellos que registran informacióntenemos que es visible y que en efecto representa la realidad conforme a las variables que el investigador tiene planificado” (p. 242). Del mismo modo, cabe destacar que las técnicas deben acercar al investigador a la realidad, o más específicamente, a la posibilidad de las variables que el investigador ha postulado. En la presente investigación, se implementó la técnica de la entrevista como mecanismo de registro a seis profesionales vinculados a la industria inmobiliaria

El investigador emplea instrumentos de investigación para cuantificar el comportamiento de las variables investigadas. Estos mecanismos permiten recoger, analizar y procesar la información necesaria para abordar las preguntas de investigación y cumplir los objetivos propuestos.

Se ha elegido la guía de entrevista como instrumento para este trabajo de investigación.

Esta selección es especialmente adecuada para la investigación cualitativa, ya que permite obtener información detallada y exhaustiva sobre las percepciones, experiencias y opiniones de los participantes.

La guía de entrevista es un documento que contiene una serie de preguntas o temas a tratar durante la conversación con los entrevistados. Este instrumento ofrece flexibilidad al investigador para explorar temas emergentes y profundizar en aspectos relevantes que surjan durante la entrevista, mientras mantiene un enfoque coherente con los objetivos de la investigación (Dilas-Jiménez et al., 2020).

Al utilizar la guía de entrevista como instrumento principal, este estudio podrá recopilar datos cualitativos ricos en detalles sobre el proceso de desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos, proporcionando así una comprensión más completa y matizada del fenómeno en cuestión.

2.4 Método de análisis de información

Se requieren una serie de habilidades y acciones para analizar, estudiar, agrupar, resumir y organizar la información que se ha recopilado en el contexto del procesamiento de datos de investigación. Estas habilidades abarcan la elaboración de cuadros comparativos, la identificación de elementos clave, la identificación de patrones, la clasificación de datos, la interpretación de resultados y la evaluación de la información obtenida (Barquero, 2022).

La planificación, organización y descripción del análisis e interpretación de los resultados obtenidos mediante la guía documental y las entrevistas realizadas forman parte del proceso de tratamiento de datos en el contexto de este estudio. Este procedimiento se lleva a cabo de acuerdo con los objetivos de la investigación.

El análisis secuencial de la información incluye actividades como el fichaje, la elaboración de apuntes y la lectura detallada de los datos recopilados. Estas tareas permiten una revisión sistemática y profunda de la información, facilitando la identificación de patrones, tendencias y hallazgos relevantes.

Este enfoque metodológico permite un examen exhaustivo de la información recolectada, asegurando que los resultados obtenidos sean coherentes con los objetivos de la investigación y proporcionen una comprensión integral del tema estudiado. A través de este proceso, se busca extraer conclusiones significativas y fundamentadas que contribuyan al conocimiento sobre el desalojo notarial y sus implicaciones para los

arrendatarios morosos.

2.5 Escenario de estudios y participantes

Tabla 1 *Participantes de la investigación*

Participante	Experiencia	Código de participante
Reina Antonia Tipismana Hernández	Juez de Segundo Juzgado de Paz Letrado de Ica	Especialista 01
Gloria Teresa Vivanco Huamán	Juez de Segundo Juzgado de Paz Letrado de Ica	Especialista 02
Paul Fernando Cabera Hernández	Abogado litigante	Especialista 03
Hugo Alviar Huamán	Abogado litigante	Especialista 04
Francisco Antonio Condeña Carrasco	Secretario judicial	Especialista 05

III. RESULTADOS

3.1 Resultados de acuerdo a los objetivos

Tabla 2 *Triangulación de objetivo general*

Participantes	OG: Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.
Especialista 01	1. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato? Concerniente al vencimiento del plazo es causal válida para el desalojo en cualquier vía 2. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago? Sí, sin embargo, la materialización notarial es engorrosa.
Especialista 02	1. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato? No, porque el posesionario se rehúsa a desprenderse del bien. 2. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago? No en la vía notarial.
Especialista 03	1. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato? Sí se ejecuta. 2. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago? Sí se hace efectivo.
Especialista 04	1. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato? Por incumplido según nuestra constitución política se crea con fin de la celeridad

	procesal y mejorar la carga procesal. 2. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago? Sí porque está incumpliendo y según el proceso esto ahorra tiempo y es más célere.
Especialista 05	1. ¿Se lograr materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato? Sí, de todas maneras, tiene que ejecutarse. 2. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago? Sí, se llega a materializar.

Análisis 01 respecto al objetivo general. El análisis de las respuestas de los especialistas revela un hallazgo significativo en relación con el objetivo general de determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos. Mientras algunos especialistas concuerdan en que se logra materializar el desalojo notarial tanto por término de contrato como por falta de pago, otros señalan discrepancias fundamentales. En particular, el Especialista 02 destaca que el desalojo notarial por término de contrato no se logra materializar debido a la negativa del posesionario a desprenderse del bien. Este contraste con la afirmación de otros especialistas resalta la complejidad y obstáculos potenciales que pueden surgir en el proceso de desalojo notarial. Además, las respuestas varían en la percepción de la eficacia del desalojo notarial por falta de pago. Mientras algunos especialistas lo consideran engorroso, otros lo ven como una vía más eficiente y célere para abordar incumplimientos contractuales. En conjunto, estos hallazgos resaltan la importancia de considerar las circunstancias específicas de cada caso, así como las interpretaciones legales y prácticas de los especialistas, al abordar la materialización del desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos.

Tabla 3 *Triangulación de O1*

Participantes	O1: Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los
---------------	---

	arrendatarios morosos.
Especialista 01	<p>3. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento? Sí, con el contrato de arrendamiento y las cláusulas pertinentes</p> <p>4. ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial? Sí, cumple con lo establecido en la ley de procedimiento especial de desalojo notarial.</p>
Especialista 02	<p>3. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>En pocas ocasiones se logra tras la exhortación judicial.</p> <p>4. ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial? No se da.</p>
Especialista 03	<p>3. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>Sí. 4. ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?</p> <p>Sí es posible.</p>
Especialista 04	<p>3. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>Sí, se da. 4. ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?</p> <p>Por supuesto es como consecuencia del incumplimiento de pagos por parte de los morosos.</p>

Especialista 05	<p>3. ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?</p> <p>Sí se da. 4. ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?</p> <p>Sí, porque queda el propietario y a él le corresponde tal derecho.</p>
-----------------	--

Análisis 02 respecto al objetivo 1. El análisis de las respuestas de los especialistas respecto al objetivo específico 1, que busca determinar el procedimiento en la materialización del desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento, revela ciertas coincidencias y discrepancias entre las percepciones de los participantes. En general, la mayoría de los especialistas (Especialista 01, Especialista 03, Especialista 04, Especialista 05) coinciden en que se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Este consenso sugiere una tendencia positiva hacia la efectividad de este procedimiento en situaciones de incumplimiento contractual. Sin embargo, el Especialista 02 presenta una perspectiva diferente, señalando que en pocas ocasiones se logra el desalojo notarial tras la exhortación judicial. Esta discrepancia resalta la posible variabilidad en la aplicación y éxito del procedimiento, indicando que existen circunstancias específicas que pueden afectar la materialización del desalojo notarial. En cuanto a la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial (objetivo específico 2), la mayoría de los especialistas (Especialista 01, Especialista 03, Especialista 04, Especialista 05) están de acuerdo en que es posible. Sin embargo, el Especialista 02 sostiene que no se da esta restitución, generando una discrepancia significativa en las percepciones. En resumen, mientras hay consenso en la viabilidad de materializar el desalojo notarial por incumplimiento contractual, la discrepancia en la posibilidad de restituir el bien destaca la complejidad y diversidad de interpretaciones en el procedimiento. Estos hallazgos sugieren la necesidad de un análisis más detenido y contextualizado de las circunstancias que rodean la materialización del desalojo notarial en casos de arrendatarios morosos.

Tabla 4 *Triangulación de O2*

Participantes	O2: Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.
Especialista 01	5. ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial? Aplicando las cláusulas de allanamiento a futuro 6. ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos? Que haya cumplido con las formalidades del caso.
Especialista 02	5. ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial? No hay restitución. 6. ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos? El contrato primigenio o las pruebas presentadas en vía judicial.
Especialista 03	5. ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial? Sí es posible. 6. ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos? En este sentido en gran parte se tiene que proceder por la vía judicial a razón que, por la vía notarial, se hace complejo por cuestiones de la ejecución.
Especialista 04	5. ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial? Por

	<p>su puesto se debe materializar al momento.</p> <p>6. ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?</p> <p>Determino que todo este proceso es determinado por los requisitos que debe tenerse en el contrato.</p>
Especialista 05	<p>5. ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?</p> <p>No, porque es un arrendatario moroso. 6. ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?</p> <p>El incumplimiento del contrato determina la devolución del bien, eso hace el notario para hacer efectivo la restitución del bien al propietario.</p>

Análisis 03 respecto al objetivo específico 2. El análisis de las respuestas de los especialistas en relación con el objetivo específico 2, que busca identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos, revela notables coincidencias y algunas discrepancias en sus perspectivas. En lo que respecta a la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial (pregunta 5), existe un claro consenso entre la mayoría de los especialistas (Especialista 01, Especialista 03, Especialista 04) en que es posible. Sin embargo, el Especialista 02 difiere al afirmar que no hay restitución, destacando una discrepancia significativa en las percepciones sobre la efectividad de este procedimiento. En cuanto a la pregunta 6 sobre qué determina la devolución del bien y el logro del derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos, las respuestas varían. Mientras algunos especialistas (Especialista 01, Especialista 04) mencionan la

importancia de cumplir con las formalidades del caso y los requisitos contractuales, otros (Especialista 02, Especialista 05) resaltan la relevancia de pruebas presentadas en vía judicial y el incumplimiento del contrato como determinantes. Este hallazgo sugiere una diversidad de perspectivas entre los especialistas respecto a la importancia y los criterios determinantes en la materialización del desalojo notarial. Esto destaca la complejidad del proceso y la necesidad de considerar factores legales y contractuales específicos al abordar la restitución del bien en casos de arrendatarios morosos.

3.2 Resultados en contraste a los supuestos categóricos

El análisis de los hallazgos revela una conexión intrínseca entre el supuesto general y los específicos 1 y 2, ofreciendo una perspectiva completa sobre la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.

En cuanto al supuesto general, que afirma que la contribución de la materialización del desalojo notarial influye significativamente en perjuicio de los arrendatarios morosos, los hallazgos generales sugieren un consenso entre los especialistas. La mayoría reconoce la posibilidad de materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento, aunque existen discrepancias en la percepción de la restitución del bien.

En relación con el supuesto específico 1, que indica que es necesario ejecutar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos, se observa que la mayoría de los especialistas concuerda en la viabilidad de materializar el desalojo notarial, pero discrepan en la efectividad de la restitución del bien. Esto sugiere que, si bien el procedimiento puede ejecutarse, hay matices en su resultado final.

En cuanto al supuesto específico 2, que destaca la importancia de la materialización del desalojo notarial que influye positivamente en perjuicio de los arrendatarios morosos, los hallazgos ofrecen una imagen más compleja. Mientras algunos especialistas resaltan la importancia y eficacia del procedimiento, otros subrayan las dificultades y

limitaciones, generando una diversidad de opiniones sobre la influencia positiva de este proceso.

En ese sentido, los hallazgos sugieren que, aunque existe un acuerdo general sobre la viabilidad del desalojo notarial, las percepciones varían en relación con la restitución del bien y la efectividad general del proceso. Esta complejidad destaca la necesidad de considerar contextos específicos y factores adicionales al evaluar la influencia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.

IV. DISCUSIÓN

4.1 Discusión de acuerdo a las bases teóricas

Se ha concretado que se materializa el desalojo notarial tanto por término de contrato, por falta de pago, donde el término de contrato no se logra materializar debido a la negativa del posesionario a desprenderse del bien, estos hallazgos resaltan la importancia de considerar las circunstancias específicas de cada caso, así como las interpretaciones legales y prácticas de los especialistas, al abordar la materialización del desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos.

Siendo coherente con lo señalado como definición de desalojo notarial, así ha definido Gómez de Liaño González que el arrendamiento es un pacto entre una persona que se le denominará arrendador y la otra parte que se le denominará un arrendatario.

Es así que, habiendo suscrito las partes, se encuentran bajo compromiso de cumplimiento de dicho acuerdo suscrito, ello siempre y cuando estén dentro de los alcances del principio de legalidad. Con su enfoque Narváez que ha definido al desalojo con las siguientes palabras a “Una aspiración de carácter individual, orientado a reestablecer el uso y goce del predio al titular del mismo, y que este bien está siendo habitado por una persona que no titularidad del bien”.

Además, que es implícito materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Este consenso sugiere una tendencia positiva hacia la efectividad de este procedimiento en situaciones de incumplimiento contractual, la mayoría de los especialistas están de acuerdo en que es posible. Sin embargo, el Especialista 02 sostiene que no se da esta restitución, generando una discrepancia significativa en las percepciones.

En lo que respecta a la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial ha determinado que es posible. Sin embargo, se resalta que no hay restitución, destacando una discrepancia significativa en las percepciones sobre la efectividad de este procedimiento.

En cuanto a la devolución del bien y el logro del derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos mencionan la importancia de cumplir con las formalidades del caso y los requisitos contractuales resaltan la relevancia de pruebas presentadas en vía judicial y el incumplimiento del contrato como determinantes. Lo que se contrapone con la teoría de la posesión de Silva-Fernández (2019).

Con lo establecido en el artículo 1351 del Código Civil, setiene que el contrato es aquel consenso donde dos o más personas sean naturales o jurídicas, generan para elaborar, delimitar, subsanar, incorporar, integrar o finalizar una relación jurídica económica. Entendiéndose, en ese sentido que el contrato es un compromiso de voluntades que originan derechos y obligaciones entre aquellos que bajo consenso llegan a suscribir o a librar. Los pactos una vez celebrados tienen peso de ley entre los celebrantes o las partes intervinientes.

4.2 Discusión de acuerdo al criterio del investigador

Se obtuvieron resultados referidos al objetivo general. Algunos especialistas concuerdan en que se logra materializar el desalojo notarial tanto por término de contrato como por falta de pago, aunque en ocasiones el término de contrato no se materializa debido a la negativa del posesionario a desprenderse del bien. En conjunto, estos hallazgos resaltan la importancia de considerar las circunstancias específicas de cada caso, así como las interpretaciones legales y prácticas de los especialistas, al abordar la materialización del desalojo notarial y sus implicaciones para los arrendatarios morosos.

Dichos resultados coinciden con lo señalado por varios autores. Shuibhne et al. (2023) menciona la existencia de protecciones en el sistema europeo, donde se han establecido nuevas medidas en la jurisprudencia para los casos de desalojo, las cuales a menudo entran en conflicto con los derechos de vivienda y propiedad. Quezada (2023) alude a la protección del derecho a la vivienda y la contingencia de encontrarse en litigio, afectando al posesionario en su calidad de poblador vulnerable, ya que se encuentra en una situación de necesidad de vivienda, lo que genera tensiones entre ambas partes. Pavel y Estevens (2023) explican que la turistificación en lugares de alta concurrencia social es clave en la negativa de los poseionarios a dejar sus hogares. En estos casos, diversas familias asentadas en centros históricos se ven expuestas a distintos tipos de acoso sistemático para que abandonen sus viviendas debido al crecimiento del turismo en su zona de residencia. Fleming-Klink et al. (2023) describe un escenario en el que las familias en estado de desprotección, expuestas a ser despojadas de las viviendas que habitan, no comprenden los procesos judiciales debido a la falta de una adecuada defensa, ya sea particular o estatal. Esto influye en su entendimiento de los procedimientos judiciales de desalojo y su situación legal. Uoz de la Fuente (2021) también identifica esta perspectiva en el estudio de diversas obras literarias sobre el

tema. Agurto (2020) destaca los aspectos clave que deben considerarse en relación con esta legislación específica. En cuanto a las conclusiones, se identifica que la Ley N.º 30933 establece una formalidad contractual esencial, generando derechos y obligaciones mientras privilegia la buena fe de los contratantes.

La revisión de la literatura y los resultados obtenidos subrayan la complejidad del proceso de desalojo notarial, especialmente en contextos donde el derecho a la vivienda y la protección de los arrendatarios vulnerables están en juego. Es evidente que las interpretaciones legales varían significativamente según el contexto cultural y jurídico, y las medidas legislativas adoptadas por diferentes jurisdicciones reflejan estas diferencias. Por ejemplo, el enfoque europeo, como lo destaca Shuibhne et al. (2023), muestra una tendencia a proteger más intensamente los derechos de los poseionarios, lo que a menudo genera conflictos con los derechos de propiedad de los arrendadores. Este enfoque puede contrastar con otros sistemas legales donde la protección de la propiedad privada tiene una mayor prioridad.

Asimismo, la turistificación mencionada por Pavel y Estevens (2023) revela cómo los cambios económicos y sociales pueden influir en la dinámica de los desalojos. En áreas de alta afluencia turística, la presión económica sobre los arrendatarios para liberar propiedades puede ser intensa, exacerbando las tensiones y los conflictos legales. La falta de comprensión de los procesos judiciales, como indica Fleming-Klink et al. (2023), es otro factor crítico que afecta la capacidad de los poseionarios para defender sus derechos adecuadamente. La necesidad de una defensa adecuada y el acceso a la información legal son esenciales para garantizar que los procesos de desalojo se lleven a cabo de manera justa y equitativa. Finalmente, la legislación, como la Ley N.º 30933 mencionada por Agurto (2020), juega un papel crucial en establecer un marco claro y justo para los desalojos notariales. Esta ley, al enfatizar la formalidad contractual y la buena fe, busca equilibrar los derechos y obligaciones de ambas partes, promoviendo un ambiente de confianza y seguridad jurídica.

Por lo que la materialización del desalojo notarial es un proceso complejo que requiere una consideración cuidadosa de las circunstancias específicas de cada caso, las interpretaciones legales, y las protecciones disponibles para los arrendatarios. La colaboración entre legisladores, abogados y especialistas es esencial para desarrollar prácticas que respeten los derechos de todas las partes involucradas y promuevan una resolución justa y equitativa de los conflictos de arrendamiento.

Análisis 02 respecto al objetivo 1, la mayoría de los especialistas coinciden en que se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento. En cuanto a la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial, que es el objetivo específico 2, la mayoría de los especialistas (Especialista 01, Especialista 03, Especialista 04, Especialista 05) están de acuerdo en que es posible. Sin embargo, el Especialista 02 sostiene que no se da esta restitución, generando una discrepancia significativa en las percepciones.

Los resultados antes mencionados concuerdan con los hallazgos de Morón (2020), pues todos los entrevistados manifestaron su apoyo a la creación, viabilidad y aplicabilidad de un procedimiento de desalojo en la función notarial, que elude al Poder Judicial. En última instancia, Asto y Trujillo (2020) enfatizan que la Ley N° 30933 es un planteamiento incorrecto, pues no atiende de manera efectiva los requerimientos de las personas involucradas en este conflicto. La búsqueda de una reducción de los plazos procesales puede derivar en la vulneración del derecho de defensa y otros derechos fundamentales señalados en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Lacut (2022) sostiene que la eficacia de los procesos de desalojo por terminación del plazo de los contratos por vía notarial se ve restringida por los costos económicos asociados a esta vía judicial, ya que no son recurrentes.

Estos hallazgos reflejan la complejidad y las diversas perspectivas sobre la materialización del desalojo notarial. Mientras algunos especialistas consideran viable y efectiva esta vía para solucionar conflictos de arrendamiento, otros critican su aplicabilidad y eficiencia. Las discrepancias señaladas por Especialista 02 y los argumentos de Lacut (2022) subrayan los desafíos económicos y procedimentales que pueden limitar la efectividad de esta medida. Asimismo, las observaciones de Asto y Trujillo (2020) ponen de relieve la necesidad de equilibrar la rapidez procesal con la protección de los derechos fundamentales de las partes involucradas.

La revisión de la literatura y los resultados obtenidos subrayan la complejidad del proceso de desalojo notarial, especialmente en contextos donde el derecho a la vivienda y la protección de los arrendatarios vulnerables están en juego. Es evidente que las interpretaciones legales varían significativamente según el contexto cultural y jurídico, y las medidas legislativas adoptadas por diferentes jurisdicciones reflejan estas diferencias. Por ejemplo, el enfoque europeo, como lo destaca Shuibhne et al. (2023), muestra una tendencia a proteger más intensamente los derechos de los poseedores, lo

que a menudo genera conflictos con los derechos de propiedad de los arrendadores. Este enfoque puede contrastar con otros sistemas legales donde la protección de la propiedad privada tiene una mayor prioridad.

Asimismo, la turistificación mencionada por Pavel y Estevens (2023) revela cómo los cambios económicos y sociales pueden influir en la dinámica de los desalojos. En áreas de alta afluencia turística, la presión económica sobre los arrendatarios para liberar propiedades puede ser intensa, exacerbando las tensiones y los conflictos legales. Otro factor crítico que afecta a la capacidad de los poseedores para defender adecuadamente sus derechos es la falta de comprensión de los procesos judiciales, como indican Fleming-Klink et al. (2023). Para garantizar que los procesos de desalojo se lleven a cabo de manera justa y equitativa, es imprescindible tener acceso a información jurídica y a una defensa adecuada. Finalmente, el establecimiento de un marco claro y equitativo para los desalojos notariales se ve influenciado significativamente por la legislación, como la Ley N° 30933, citada por Agurto (2020). Esta ley busca establecer un ambiente de confianza y seguridad jurídica enfatizando la formalidad contractual y la buena fe, equilibrando así los derechos y obligaciones de ambas partes.

El desarrollo de prácticas que promuevan la resolución justa y equitativa de los conflictos de arrendamiento y respeten los derechos de todas las partes involucradas requiere de la colaboración de legisladores, abogados y especialistas. La Ley n.º 30933, la legislación vigente, tiene buenas intenciones; sin embargo, puede necesitar modificaciones para abordar de forma más integral y equitativa los derechos y necesidades de todas las partes implicadas en los procesos de arrendamiento y desahucio.

Análisis 03 respecto al objetivo específico 2, en lo que respecta a la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial (pregunta 5), existe un claro consenso entre la mayoría de los especialistas (Especialista 01, Especialista 03, Especialista 04) en que es posible. Sin embargo, el Especialista 02 difiere al afirmar que no hay restitución, destacando una discrepancia significativa en las percepciones sobre la efectividad de este procedimiento. En cuanto a la devolución del bien y el logro del derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos, las respuestas varían. Mientras algunos especialistas (Especialista 01, Especialista 04) mencionan la importancia de cumplir con las formalidades del caso y los requisitos contractuales, otros (Especialista 02, Especialista 05) resaltan la relevancia de pruebas presentadas en vía judicial y el

incumplimiento del contrato como determinantes.

Se observa una convergencia significativa entre los resultados obtenidos y los hallazgos de los autores citados en los antecedentes. La mayoría de los especialistas consultados coinciden en la viabilidad de la restitución del bien mediante el desalojo notarial en casos de arrendatarios morosos, lo cual se alinea con las conclusiones de Salvatierra y Odicio del Águila (2020), González (2023) y Vásquez (2021), quienes destacan la eficacia y rapidez de este procedimiento en comparación con el proceso judicial tradicional. No obstante, la discrepancia presentada por el Especialista 02 refleja que aún persisten ciertas reservas sobre la efectividad del método, lo cual encuentra eco en las observaciones de Medina (2022) acerca de los obstáculos que pueden afectar la eficacia de la normativa de desalojo express notarial.

En cuanto a los factores determinantes para la devolución del bien y el logro del derecho de propiedad, las opiniones de los especialistas muestran una variabilidad que también se refleja en la literatura. Algunos enfatizan la importancia del cumplimiento de formalidades y requisitos contractuales, en línea con las conclusiones de González (2023) sobre la seguridad que ofrece el procedimiento para los inquilinos que cumplen sus obligaciones. Otros resaltan la relevancia de las pruebas judiciales y el incumplimiento contractual, lo cual se relaciona con las observaciones de Medina (2022) sobre la complejidad que puede adquirir el proceso en el ámbito judicial. La perspectiva integradora de Vásquez (2021), que destaca las ventajas del sistema híbrido notarial-judicial, ofrece un punto medio entre estas posiciones.

Esta discusión revela un consenso general sobre la efectividad del desalojo notarial, aunque con matices importantes. La diversidad de opiniones sobre los factores críticos para la devolución del bien subraya la complejidad del tema y la necesidad de un enfoque multifacético. Los hallazgos sugieren que, si bien el desalojo notarial presenta ventajas notables en términos de eficiencia y celeridad, aún existen desafíos en su implementación y percepción entre los profesionales del derecho. Esta realidad destaca la importancia de continuar refinando el procedimiento y promoviendo su comprensión entre los actores involucrados, con el fin de maximizar sus beneficios y abordar las preocupaciones.

La revisión de la literatura y los resultados obtenidos subrayan la complejidad del

proceso de desalojo notarial, especialmente en contextos donde el derecho a la vivienda y la protección de los arrendatarios vulnerables están en juego. Es evidente que las interpretaciones legales varían significativamente según el contexto cultural y jurídico, y las medidas legislativas adoptadas por diferentes jurisdicciones reflejan estas diferencias. Por ejemplo, el enfoque europeo, como lo destaca Shuibhne et al. (2023), muestra una tendencia a proteger más intensamente los derechos de los poseedores, lo que a menudo genera conflictos con los derechos de propiedad de los arrendadores. Este enfoque puede contrastar con otros sistemas legales donde la protección de la propiedad privada tiene una mayor prioridad.

La dinámica de los desahucios puede verse influida por los cambios económicos y sociales, como demuestra la turistificación de la que hablan Pavel y Estevens (2023). En las regiones con un alto nivel de afluencia turística, la presión económica sobre los inquilinos para que abandonen sus propiedades puede ser grave, lo que puede exacerbar las disputas y tensiones legales. Fleming-Klink et al. (2023) han identificado otro factor crítico que afecta a la capacidad de los poseedores para defender adecuadamente sus derechos: la falta de comprensión de los procesos judiciales. Para garantizar que los procesos de desalojo se lleven a cabo de forma justa y equitativa, es imprescindible tener acceso a información jurídica y a una defensa adecuada. Finalmente, el establecimiento de un marco claro y equitativo para los desalojos notariales está influenciado significativamente por la legislación, como la Ley N° 30933, citada por Agurto (2020). Al priorizar la formalidad contractual y la buena fe, esta ley busca establecer un equilibrio entre los derechos y obligaciones de ambas partes, fomentando así un ambiente de seguridad jurídica y confianza.

El desarrollo de prácticas que promuevan la resolución justa y equitativa de los conflictos de arrendamiento y respeten los derechos de todas las partes involucradas requiere de la colaboración de legisladores, abogados y especialistas. La Ley n.º 30933, la legislación vigente, tiene buenas intenciones; sin embargo, puede necesitar modificaciones para abordar de forma más integral y equitativa los derechos y necesidades de todas las partes implicadas en los procesos de arrendamiento y desahucio.

V. CONCLUSIONES

Primera

El desalojo notarial emerge como una alternativa eficaz al proceso judicial tradicional, ofreciendo mayor celeridad y eficiencia en la resolución de conflictos entre arrendadores y arrendatarios morosos. Esta alternativa permite una resolución más rápida de los conflictos, lo cual es beneficioso tanto para los arrendadores, que pueden recuperar sus propiedades más rápidamente, como para el sistema judicial, que se ve aliviado de una parte de su carga. Sin embargo, su implementación aún enfrenta desafíos significativos. Entre estos desafíos, se encuentra la percepción variada entre los profesionales del derecho sobre su efectividad. Algunos especialistas lo consideran una solución prometedora, mientras que otros expresan reservas debido a posibles limitaciones en su aplicación práctica y en la protección de los derechos de los arrendatarios.

Segunda

Se ha logrado determinar que el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial resulta por perjuicio de los arrendatarios morosos, ya que al final se enfoca en la restitución del bien hacia el propietario original. Los resultados indican que la mayoría de los especialistas coinciden en que se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Este enfoque en la restitución del bien al propietario es efectivo para los arrendadores, pero puede tener consecuencias negativas para los arrendatarios morosos, especialmente aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad. La rapidez y la eficiencia del procedimiento pueden llevar a una falta de consideración de las circunstancias individuales de los arrendatarios, como problemas económicos o la ausencia de alternativas de vivienda.

Tercera

Se ha logrado identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial, ya que tiene como objetivo la restitución del bien en perjuicio de los arrendatarios morosos. Sin embargo, existe una discrepancia significativa en las

percepciones sobre la efectividad de este procedimiento. En cuanto a la devolución del bien y el logro del derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos, las opiniones varían. Algunos enfoques resaltan la importancia del cumplimiento de las formalidades y requisitos contractuales, mientras que otros subrayan la relevancia de las pruebas presentadas en vía judicial y el incumplimiento del contrato como factores determinantes. Esta variabilidad refleja la complejidad del tema y la necesidad de considerar múltiples aspectos para garantizar una resolución justa y equitativa.

VI. RECOMENDACIONES

Primera

Se recomienda a los abogados litigantes, la importancia de comprender la contribución sobre la materialización del desalojo, brindando una asesoría más detallada sobre el desalojo material y su posterior materialización por medio de interpretaciones legales acorde a la situación y detalles que podrían complicar la materialización del desalojo, y situaciones relacionadas que podrían convertirse en conflictivas.

Segunda

Se recomienda a los abogados litigantes, obtener mayor conocimiento de los criterios aplicados a la materialización el desalojo notarial a fin de restituir el bien, podría ocasionar actitudes negativas el moroso o del que reclama el bien, por ello, se tiene que estar advertido de no caer en exageraciones en el proceso.

Tercera

Se recomienda a los operadores de justicia, que el mismo proceso de materialización del desalojo notarial puede presentar complicaciones como tal, por la falta de colaboración que afecta en la misma restitución el bien, por lo tanto, se debería de hacer uso de mecanismos complementarios para alcanzar este objetivo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agurto, J. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15–37. <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Akkaya, B. (2023). Grounded Theory Approaches: A Comprehensive Examination of Systematic Design Data Coding. *International Journal of Contemporary Educational Research*, 10(1), 89–103. <https://doi.org/10.33200/ijcer.1188910>
- Anikina, H. (2023). Autonomy of the will (lex voluntatis) as the main conflicting principle of legal regulation of contractual relations complicated by a foreign element. *Economics. Finances. Law*, 8, 113–116. <https://doi.org/10.37634/efp.2023.8.25>
- Asto, K., & Trujillo, A. (2020). *Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso* [Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/75867>
- Barquero Morales, W. G. (2022). ANALISIS DE PRISMA COMO METODOLOGÍA PARA REVISIÓN SISTEMÁTICA: UNA APROXIMACIÓN GENERAL. *Saúde Em Redes*, 8(sup1), 339–360. <https://doi.org/10.18310/2446-4813.2022v8nsup1p339-360>
- Belete, M. W. (2019). The “Principle of Autonomy” in Contract under the Civil Code of Ethiopian: Is It an Absolute Principle? *Beijing Law Review*, 10(04), 795–805. <https://doi.org/10.4236/blr.2019.104043>
- Charmaz, K., & Thornberg, R. (2021). The pursuit of quality in grounded theory. *Qualitative Research in Psychology*, 18(3), 305–327. <https://doi.org/10.1080/14780887.2020.1780357>
- Conejero, M., & MacLennan, M. (2023). Desconstruindo o Dilema Glaser-Strauss: Uma Discussão Integrativa da Grounded Theory em Administração. *Organizações & Sociedade*, 30, 477–495.
- Dilas-Jiménez, J. O., Ascurra-Toro, D., & Mendoza-Pumapillo, J. E. (2020). Semilleros de Investigación: Una estrategia de soporte a la investigación formativa y la formación para la investigación en universidades peruanas. *Llamkasun*, 1(2). <https://doi.org/10.47797/llamkasun.v1i2.15>

- Eppich, W. J., Olmos-Vega, F. M., & Watling, C. J. (2019). Grounded Theory Methodology: Key Principles. In *Healthcare Simulation Research* (pp. 127–133). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-26837-4_18
- Fleming-Klink, I., McCabe, B. J., & Rosen, E. (2023). Navigating an Overburdened Courtroom: How Inconsistent Rules, Shadow Procedures, and Social Capital Disadvantage Tenants in Eviction Court. *City & Community*, 22(3), 220–245. <https://doi.org/10.1177/15356841221141889>
- Garboden, P. M., & Rosen, E. (2019). Serial Filing: How Landlords use the Threat of Eviction. *City & Community*, 18(2), 638–661. <https://doi.org/10.1111/cico.12387>
- Gomez de Liaño, F. (1992). *El Proceso Civil*.
- Gonzalez, J. (2023). *El desalojo notarial como vía más eficaz que la judicial, para despojar de los inmuebles a los inquilinos morosos, Huaraz - 2023* [Universidad César Vallejo. Facultad de Derecho y Humanidades]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/133655>
- Haig, B. D. (2018). Grounded Theory Method. In *Method Matters in Psychology* (pp. 89–107). https://doi.org/10.1007/978-3-030-01051-5_5
- Hepburn, P., Louis, R., Fish, J., Lemmerman, E., Alexander, A. K., Thomas, T. A., Koehler, R., Benfer, E., & Desmond, M. (2021). U.S. Eviction Filing Patterns in 2020. *Socius: Sociological Research for a Dynamic World*, 7, 237802312110099. <https://doi.org/10.1177/23780231211009983>
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2020). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-hill México.
- Howell, K., & Immergluck, D. W. (2021). Evictions: Shedding Light on the Hidden Housing Problem. *Housing Policy Debate*, 31(3–5), 374–376. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1929342>
- Lacut, A. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020* [Universidad Tecnológica del Perú]. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/5674>
- Ledesma Narváez, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jur.
- Leifheit, K. M., Linton, S. L., Raifman, J., Schwartz, G. L., Benfer, E. A., Zimmerman,

- F. J., & Pollack, C. E. (2021). Expiring Eviction Moratoriums and COVID-19 Incidence and Mortality. *American Journal of Epidemiology*, *190*(12), 2503–2510. <https://doi.org/10.1093/aje/kwab196>
- Leung, L., Hepburn, P., & Desmond, M. (2021). Serial Eviction Filing: Civil Courts, Property Management, and the Threat of Displacement. *Social Forces*, *100*(1), 316–344. <https://doi.org/10.1093/sf/soaa089>
- McCann, T., & Polacsek, M. (2018). Understanding, choosing and applying grounded theory: part 1. *Nurse Researcher*, *26*(3), 36–41. <https://doi.org/10.7748/nr.2018.e1592>
- Medina, A. (2022). *El desalojo express notarial y judicial, implicancias en el distrito judicial de Lambayeque* [Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/139025>
- Morón, D. (2020). *El desalojo en la función notarial como alternativa frente a los inquilinos morosos Lima 2018* [Universidad Nacional Federico Villarreal]. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/4260>
- Pavel, F., & Stevens, A. (2023). Histórias de despejo e resistência: Ser idoso no centro de Lisboa. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, *au23*. <https://doi.org/10.15847/cct.29296>
- Quezada, R. (2023). La actuación del Tribunal Constitucional español durante la crisis hipotecaria. Derecho a la vivienda y gobiernos autonómicos. *Sortuz. Oñati Journal of Emergent Socio-Legal Studies*, *13*(2), 137–156. <http://opo.iisj.net/index.php/sortuz>
- Salvatierra, M., & Odicio del Aguila, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019* [Universidad Nacional de Ucayali]. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4573>
- Sharma, S. K., Sengupta, A., & Panja, S. C. (2019). Grounded Theory: A Method of Research Inquiry. In *Methodological Issues in Management Research: Advances, Challenges, and the Way Ahead* (pp. 181–201). Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/978-1-78973-973-220191012>
- Shuibhne, E., Brujin, L., & Vols, M. (2023). Deconstructing the Eviction Protections

- Under the Revised European Social Charter: A Systematic Content Analysis of the Interplay Between the Right to Housing and the Right to Property. *Human Rights Law Review*, 23(4). <https://doi.org/10.1093/hrlr/ngad022>
- Silva-Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, 20, 135–154.
- Sosa-Díaz, M.-J., & Valverde-Berrocoso, J. (2022). Grounded Theory as a Research Methodology in Educational Technology. *International Journal of Qualitative Methods*, 21, 160940692211332. <https://doi.org/10.1177/16094069221133228>
- Stough, L. M., & Lee, S. (2021). Grounded Theory Approaches Used in Educational Research Journals. *International Journal of Qualitative Methods*, 20, 160940692110522. <https://doi.org/10.1177/16094069211052203>
- Usoz de la Fuente, M. (2021). Homeless: Narratives of Eviction in Contemporary Spain. *Forum for Modern Language Studies*, 57(3), 291–312. <https://doi.org/10.1093/fmls/cqab031>
- Vásquez, L. (2021). *Procedimiento especial de desalojo notarial regulado por la ley N° 30933 constituye una vía más idónea que el proceso de desalojo en sede judicial, Trujillo- 2020* [Universidad César Vallejo. Facultad de Derecho y Humanidades]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/72126>
- Zewde, N., Eliason, E., Allen, H., & Gross, T. (2019). The Effects of the ACA Medicaid Expansion on Nationwide Home Evictions and Eviction-Court Initiations: United States, 2000–2016. *American Journal of Public Health*, 109(10), 1379–1383. <https://doi.org/10.2105/AJPH.2019.305230>

ANEXOS

Matriz de consistencia

TITULO: La materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023

Problema	Objetivos	Supuestos categóricos	Categorías y subcategorías	Metodología
<p>General:</p> <p>¿De qué manera contribuye la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?</p> <p>Específicos</p> <p>1. ¿Cuál es el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?</p> <p>2. ¿Cuál es la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos?</p>	<p>General:</p> <p>Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.</p> <p>Específicos:</p> <p>1. Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.</p> <p>2. Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.</p>	<p>General:</p> <p>La contribución de la materialización del desalojo notarial influye significativamente en perjuicio de los arrendatarios morosos.</p> <p>Específicos:</p> <p>1. Es necesario ejecutar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial por perjuicio de los arrendatarios morosos.</p> <p>2. La importancia de la materialización del desalojo notarial influye positivamente en perjuicio de los arrendatarios morosos.</p>	<p>Categoría 1</p> <p>Desalojo notarial</p> <p>Subcategorías</p> <ul style="list-style-type: none"> • Término de contrato • Falta de pago • Contrato de arrendamiento <p>Categoría 2</p> <p>Arrendatarios morosos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devolución del bien • Derecho de propiedad • Derecho de posesión 	<p>Método</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cualitativo <p>Tipo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Básico <p>Nivel</p> <p>Descriptivo</p> <p>Diseño de investigación</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teoría fundamentada <p>Participante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nestor Denilson Gutarra Fernandez <p>Técnicas de recolección de datos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entrevista <p>Instrumento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Guía de entrevista

Anexo 02: entrevistas completadas

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: ...Molina Hernández Jesús Martín

Cargo/profesión/grado académico: ...Asistente Judicial...../Abogado.../Titulo Profesional

Institución: ...Poder Judicial.....

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se lograr materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

Si de todas maneras tiene que ejecutarse.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

Si, se llega a materializar.

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Si, también llega a materializar.

GUIA DE ENTREVISTA

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

NO, porque al no tener facultades de realizar lanzamiento el proceso notarial a ejecutarse se tendría que ejecutar a través de la vía judicial a través de un proceso de ejecución notarial o cumplimiento.

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

Sería posible siempre y cuando el ocupante precario decida desalojar con el trámite notarial, sin embargo en caso de mostrar resistencia al notario no podría ejecutar dicha Restitución por no tener las facultades de ley.

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

Para q se ejecute un proceso de desalojo, el código procesal civil establece la figura del lanzamiento y consecuentemente la Restitución de la posesión, sin embargo esta figura jurídica unicamente es aplicada en los procesos judiciales más no en los notariales así mismo no se podría aplicar supletoriamente dicha figura por tratarse por trámites distintos, es decir Judicial y Administrativo, peor aún en el tema notarial no se tienen atribuciones para ejercer el uso de la fuerza pública o solicitar la intervención policial.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Francisco Antonio Condeño Carrasco*

Cargo/profesión/grado académico: *Secretario Judicial*

Institución: *Poder Judicial*

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

NO; porque los notarios no tienen facultad para realizar lanzamiento.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

NO, porque al tramitarse el desalojo notarial únicamente se llegaría a una decisión, mas no se podría ejecutar.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Al referirse "Materializar" se tiene en cuenta la conclusión y/o ejecución del trámite notarial sobre el desalojo que se plantea, si bien es cierto los notarios pueden tener dicha facultad, sin embargo no podrán ejecutar un lanzamiento.

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

Si es posible siempre y cuando el notario sea Abogado.

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

Desde que la ley lo permite el interesado tiene la vía expedita para demandar a su arrendatario moroso, en la práctica no tiene mucha acogida, porque los interesados suelen acudir más al Poder Judicial.

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

La intervención del notario conocedor del asunto, hace posible que los interesados se acogan a ese trámite, donde el procedimiento es más célere y se tiene igual resultado que en sede judicial.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Carmen Rosa Angulo Navarro*

Cargo/profesión/grado académico: *Doctora - Jueza*

Institución: *Poder Judicial*

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

Si la ley 30933 que regula el desalojo notarial contempla la posibilidad que se interponga un desalojo a la causal de término de contrato.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

Esta es otra causal por la cual se puede demandar el desalojo notarial.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

En efecto la ley contempla esta otra posibilidad de demandar el desalojo notarial.

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

GUIA DE ENTRENAMIENTO

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

Si; de cierta manera ante el cumplimiento mediante el cual el arrendatario hace la entrega del bien inmueble.

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

Si es posible mientras el ocupante precario decida restituir el bien inmueble.

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

Ante arrendatarios morosos; se ejecuta el proceso de desalojo "lanzamiento" y con resultado la restitución de la posesión en procesos judiciales.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Heidy Madeleine Zamora Silva*

Cargo/profesión/grado académico: *Secretaria Judicial*

Institución: *Poder Judicial*

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

NO; si bien es cierto procede el desalojo notarial más no se puede ejecutar.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

NO; Es posible llegar a una decisión más no a una ejecución. ya que el notario no cuenta con facultad de lanzamiento.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

NO; los notarios cuentan con facultad de tramitar dichos procesos más no ejecutarlos, solo el juez cuenta con dicha facultad mediante una sentencia.

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

Si, porque queda el propietario disposición del predio.

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

No, porque es un arrendatario moroso.

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

El incumplimiento del contrato determina la devolución del bien, eso lo hace el notario para hacer efectivo la restitución del bien al propietario.

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

si cumple con lo establecido en la ley de procedimiento especial de desalojo notarial

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

Aplicando las cláusulas de adelantamiento a futuro

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

Que haya cumplido con los formalidades del caso.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Reine Antonia Tipismama Hernandez*

Cargo/profesión/grado académico: *Jefe de Segundo Juzgado de Paz
Letrado de Ica*

Institución: *Corte Superior de Justicia de Ica*

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

Concediente al vencimiento del plazo es causal válida para el desalojo en cualquier vía.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

Sí, sin embargo la materialización notarial es engorrosa

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Si se cuenta con el contrato de arrendamiento y las cláusulas pertinentes

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

Si es posible la restitución por vía material del Juez comarcal y tiene que restituirse al propietario es el Objeto.

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

Se probó fehacientemente la propiedad del arrendatario en el contrato pero en un peritaje oportuno los perjuicios y carencias de la colicita al Código Civil para intervenir el desalojo.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a:

Javier Orlando Herrera Santiago

Cargo/profesión/grado académico.....

Abogado CAF. 1515.

Institución.....

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

NO, en el Distrito Judicial de Ica no se ha logrado en desalojo. TAN solo en el caso de un inmueble.

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

NO, en el Distrito Judicial de Ica no se ha logrado en desalojo. TAN solo en el caso de un inmueble.

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

por supuesto es necesario por la celeridad y la economía

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

por supuesto se debe materializar en el momento

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

determinó que todo este proceso beneficia la celeridad que debe tener la administración de justicia y no caer su suavante a las dilaciones.

Alvarez

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Hugo Abior Huaman*

Cargo/profesión/grado académico: *Abogado*

Institución: *Colegio de Abogados de Yca CAI*
CAI:

Objetivo general
Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?
por cumplimiento según muestra Constitución Política con celeridad procesal.
2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?
por cumplimiento al debido proceso con más celeridad

Objetivo específico 1
Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?
por cumplimiento, celeridad procesal, economía procesal en el momento.

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

SI ES POSIBLE

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

SI ES POSIBLE

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

EN ESTE SENTIDO EN GRAN PARTE SE TIENE QUE PROCEDER POR LA VIA JUDICIAL A RAZON QUE POR LA VIA NOTARIAL, SE HACE COMPLEJO PORQUE NO ES UN MANDATO DE EJECUCION

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *RAUL FERNANDO CABRERA HERNANDEZ*

Cargo/profesión/grado académico..... *ABOGADO LITIGANTE*

Institución.....
CAI: 65322

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?

SI SE EJECUTA

2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?

SI SE HACE EFECTIVO

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?

SI

4. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien mediante la materialización del desalojo notarial?

No se da

Objetivo específico 2

Identificar la importancia de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

5. En su experiencia, ¿Es posible la restitución del bien en perjuicio de arrendatarios morosos mediante el desalojo notarial?

No hay restitución

6. En su experiencia, ¿Qué determinó la devolución del bien y el logro de derecho de propiedad en casos de arrendatarios morosos?

El contrato primigenio o las pruebas presentadas en vía judicial

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: *La materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos, 2023*

Autor: Néstor Gutarra

Entrevistado/a: *Gloria Teresa Vivanco Huaman*

Cargo/profesión/grado académico: *Juez del Segundo Juzgado de Paz letrado de Ica*

Institución: *P.J.*

Objetivo general

Determinar la contribución de la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

1. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de término de contrato?
NO, porque el poseionario se rehusa a desprendarse del bien
2. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por causal de falta de pago?
NO en via notarial

Objetivo específico 1

Determinar el procedimiento que se realiza en la materialización del desalojo notarial en perjuicio de los arrendatarios morosos.

3. En su experiencia, ¿Se logra materializar el desalojo notarial por incumplimiento del contrato de arrendamiento?
En pocas ocasiones se logra tras la exhortación judicial