



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA  
FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018”**

PRESENTADO POR

Bach : DIEGO FERNANDO MORÓN VIVAS

ASESOR:

ASESOR METODOLOGICO: Dr. GODOFREDO JORGE CALLA COLANA

ASESOR TEMATICO: CARLOS RODOLFO BULNES TARAZONA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2020

**RESOLUCIÓN N° 1299-2020-FDYCP-UAP**

Lima, 18 de setiembre de 2020

**VISTO:**

La resolución No. 22652-2020-R-UAP del 27 de abril de 2020 que, dejara en estado de pendiente con cargo a regularizar algunos documentos de tramitación, se presenta el Bachiller **MORÓN VIVAS DIEGO FERNANDO**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **"EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018"**.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Ley No. 30220 Ley Universitaria, en su artículo 45.2 establece que para obtener el Título Profesional se requiere el Grado de Bachiller y la aprobación de una Tesis o trabajo de suficiencia profesional.

Que, el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Alas Peruanas, en sus artículos 19° y siguientes, establece los procedimientos para el desarrollo de la Tesis y las funciones de un asesor temático y metodológico, respectivamente.

Que, con la solicitud de visto, el interesado pide que se le designe un asesor temático y metodológico, para levantar las observaciones formuladas por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para ello, deberá cancelar el pago por derecho de asesoramiento en las cuentas corrientes de esta Casa Superior de Estudios.

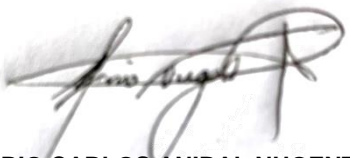
Estando a lo recomendado y en virtud a las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral N° 1529-2003-R-UPA, del 31 Marzo 2003.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO UNICO.** - Estando a lo señalado anteriormente y habiéndose constatado que el Bachiller **MORÓN VIVAS DIEGO FERNANDO** ha cancelado el costo por derecho de asesoramiento, se DISPONE designar a los siguientes docentes como su asesor metodológico y temático, para que asuman las funciones precisadas en la presente resolución.

**Asesor Metodólogo : DR. CALLA COLANA GODOFREDO JORGE**  
**Asesor Temático : DR. BULNES TARAZONA CARLOS RODOLFO**

Regístrese, comuníquese y archívese.

  
**MG. MARIO CARLOS ANIBAL NUGENT NEGRILLO**  
**DECANO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

MCANN/lwft.

## INFORME N° 0009-CRBT-T-2020

**AL** : Señor Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE** : **Mg. Carlos Rodolfo Bulnes Tarazona**  
Docente Asesor Temático  
Código N° 051225

**ASUNTO** : Asesoría temática: Tesis

**BACHILLER** : **MORON VIVAS, DIEGO FERNANDO**  
**Título: “EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018”**

**FECHA** : 19 de setiembre de 2020

---

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

### 1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

### 2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

#### TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: **“EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018”**

Consideramos que sí está bien planteado, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

#### DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto a este aspecto, el bachiller **MORON VIVAS, DIEGO FERNANDO**, plantea de forma correcta el problema, desplegando los aspectos prominentes para el tipo de investigación llevado a cabo, dando énfasis en desarrollar una alternativa normativa al problema de la prescripción adquisitiva presentándola como excepción material frente a la reivindicación, a la vez que se desarrolla en el marco jurídico del contexto actual; consecuentemente, cuenta con los requisitos de un estudio coherente.

- Delimitación de la investigación

Ésta se desarrolló de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

- Problemas de la investigación

Sobre este punto el bachiller ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, asimismo el objetivo general y los específicos de acuerdo a una adecuada operacionalización de supuestos y categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

- Justificación e importancia de la investigación

La investigación se justifica porque se señala la importancia de una alternativa normativa a la problemática actual de sentencias contradictorias a nivel de la Corte Suprema de Justicia.

## **DEL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

- Antecedente de la Investigación

Considera adecuadamente los antecedentes nacionales e internacionales, tomando en cuenta para el efecto, el sistema de referencia APA-sexta edición.

- Bases Teóricas

El fundamento teórico del trabajo de investigación, toma en cuenta la importancia de los temas a partir de los supuestos y categorías de la investigación, considerando las normas APA, específicamente en cuanto al sistema de referencias bibliográficas.

- Bases Legales

Se considera la normatividad vigente, respecto al tema investigado, tomando en cuenta su jerarquía Kelsiana de los diferentes cuerpos legales existentes, tanto en el país como en el extranjero.

- Definición de Términos Básicos

Conceptúa los términos relacionados con los supuestos y categorías del tema en estudio.

## **DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

- Análisis de tablas

Las tablas están correctamente interpretadas cumpliendo con los requisitos exigidos por la Universidad Alas Peruanas.

- Discusión de Resultados

Se desarrolla de acuerdo a las exigencias de un trabajo de investigación de nivel universitario, presentando un resumen general y contrastarlo con los antecedentes y con las teorías planteadas.

– Conclusiones

Son formuladas en forma coherente de acuerdo a los objetivos de la investigación

– Recomendaciones

Estas guardan relación con las conclusiones


– Fuentes de información

Las fuentes de referencia citadas, corresponden al formato de las normas APA

## CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al aspecto temático, considero que el bachiller **MORON VIVAS, DIEGO FERNANDO**, ha realizado la tesis conforme exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Mg. Carlos Bulnes Tarazona  
Cód. 051225

## INFORME N° 038-.G.J.C.C-T-2020

**AL** : **Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla**  
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE** : **Dr. Godofredo Jorge Calla Colana**  
Docente Asesor  
Código N° 054077

**REFERENCIA:** Resolución Decanal N°1299-2020

**ASUNTO** : Asesoría metodológica: Tesis

**BACHILLER:** DIEGO FERNANDO MORÓN VIVAS

**Título: EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, LIMA-2018**

**FECHA** : 2 de setiembre de 2020

---

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

### 1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

### 2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

#### TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título *EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, LIMA-2018*, este reúne los requisitos fundamentales establecidos, de acuerdo a las exigencias de la universidad, al tener las dos variables medibles por tener un enfoque cualitativo.

#### DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

##### – **Descripción de la realidad problemática**

El bachiller DIEGO FERNANDO MORÓN VIVAS en relación a este punto, describe la realidad problemática de forma objetiva y coherente, pretendiendo reenfocar el objeto ontológico del

derecho, toda vez que actualmente el mismo responde a un criterio meramente formalista, lo que impide que el Desalojo pueda resolverse de forma rápida, no obstante, ello es consecuencia de concebir dicho objeto ontológico del derecho como norma, antes que como conducta humana en su dimensión de coexistencia, por ello, lo que se quiere al plantear la problemática de la creación de un desalojo en la función notarial, es obtener el punto de apoyo necesario para poner en evidencia el verdadero problema, el cual fundamentalmente radica en la interpretación que tenemos del derecho.

### **Justificación e importancia de la investigación**

La investigación cualitativa, analizó las características fundamentales planteadas y describió la naturaleza de EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, LIMA-2018, pues la información recogida a partir de los datos recogidos por las entrevistas con diversas preguntas, permiten entender que el problema requiere una pronta solución.

## EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### – **Antecedente de la investigación**

Si están consignados los antecedentes nacionales e internacionales de acuerdo a APA y son básicamente, tesis que están reforzando y legitimando las conclusiones arribadas, después de la discusión desarrollada.

### – **Bases teóricas**

Las bases teóricas de esta investigación al cual se le ha denominado: “El desalojo en la función notarial”. Se desarrolló sobre las doctrinas de distinguidos especialistas civiles, como también economistas, mediante el cumplimiento de formalidades, ya que hay escasos de estudios al respecto.

### – **Bases legales**

Si están parafraseadas las disposiciones legales de acuerdo a:

- Numeral 16 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú.
- Los literales a) y b) del artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- El artículo 21 de la Convención Americana de los Derechos Humanos.

- Los preceptos 585 hasta el 595 del Código Procesal Civil
- La ley N°30201, ley que crea el Registro Judicial de Deudores Morosos
- La ley N° 1177, ley para la promoción de viviendas.
- El Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado.

#### **Definición de términos básicos**

Se consignan los términos de investigación más importantes de dicho trabajo de acuerdo al problema sobre **EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, LIMA-2018.**

### DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### – **Discusión de resultados**

En cuanto se refiere a los resultados y a la aplicación del instrumento el cual se trasluce en la guía de entrevista, con lo cual se ha podido recolectar la información necesaria de tres abogados especialistas en diversas materias.

#### – **Conclusiones**

Esta investigación, consigna conclusiones que guardan relación lógica con el problema y están debidamente precisadas de acuerdo al objetivo general y a los objetivos específicos del estudio, siendo muy importante las conclusiones y recomendaciones a las que se ha llegado.

#### – **Recomendaciones**

Las recomendaciones consignadas si tienen asidero con la realidad sobre **EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, LIMA-2018.**

#### **Fuentes de información**

Hay un orden de las fuentes bibliográficas utilizadas en toda la investigación y cumple con la técnica APA.

### **CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente en el **aspecto metodológico** considero que el bachiller DIEGO FERNANDO MORÓN VIVAS ha realizado



la tesis conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, para su preparación y elaboración; el mismo que está cumplido y listo para ser sustentado.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink that reads "Jorge Calla". The signature is enclosed within a blue oval scribble.

Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

Asesor Metodológico

### **Dedicatoria:**

En honor a la esencia, espíritu y teleología de la universidad; la investigación, pues sin ella sería imposible todo proceso dialéctico en el conocimiento científico, y en virtud de los espíritus rebeldes, cuya consigna es innovar, en el devenir de una existencia incierta y falaz.

### **Agradecimiento:**

A la Universidad Alas Peruanas, Facultad de Derecho y Ciencia Política, por permitirme desarrollarme socialmente como un profesional de las leyes, pues gracias a la formación íntegra que me brindaron, tengo hoy un panorama amplio respecto a la incertidumbre que siempre genera el Derecho, y es que naturalmente la ciencia del Derecho se perfecciona con cada negación que se propone y se desarrolla con cada innovación que en el caso de nosotros los discentes, tales innovaciones se materializan en las tesis, no obstante es innegable el gran apoyo prestado por el gran asesor de la presente investigación, Edwin Barrios Valer; por ello mi mayor respeto y agradecimiento a toda la organización universitaria de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la referida casa de estudios.

## **Reconocimiento**

Mi mayor respeto y estima a los diversos Docentes, que incentivaron y cultivaron en mí, esa conciencia e interés respecto a las diversas obras científicas de carácter jurídico, filosófico y social, las mismas que me permitieron adentrarme con mayor profundidad, a los conocimientos jurídicos y sociales de hoy en día, entendiendo esta magnífica ciencia, de acuerdo a un espacio y tiempo histórico determinado; asimismo mi reconocimiento se dirige también al hecho de haber estimulado en mí, una conciencia libre y autodidacta, la cual me permite en la actualidad, aterrizar de una manera mucho más simple esta ciencia tan compleja y hermosa como lo es el Derecho, entendiéndola desde un panorama mucho más analítico. Extiendo además este reconocimiento a las altas autoridades de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas, como al Decano de dicha Facultad, el Doctor: Jesús Manuel Galarza Orrilla, así como al ilustre asesor de la presente Tesis, el Doctor: Edwin Barrios Valer, también al Doctor: Víctor Crisólogo Galván especialista en Derecho Civil pues gracias a ellos, se me permitió hacer realidad esta investigación.

## ÍNDICE

Carátula	
Dedicatoria.....	i
Agradecimiento.....	ii
Reconocimiento.....	iii
Índice.....	iv
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
Introducción.....	ix
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>1</b>
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2 Delimitación de la investigación.....	5
1.2.1 Social.....	5
1.2.2 Espacial.....	5
1.2.3 Temporal.....	6
1.2.4 Conceptual.....	6
1.3 Problema de investigación.....	8
1.3.1 Problema general.....	8
1.3.2 Problemas específicos.....	8
1.4 Objetivos de la investigación.....	9
1.4.1 Objetivo general.....	9
1.4.2 Objetivos específicos.....	9
1.5 Supuesto y categorías de la Investigación.....	9
1.5.1 Supuesto general.....	9
1.5.2 Supuestos específicos.....	9
1.5.3 Categorías.....	10
1.5.4 Subcategorías.....	10
1.5.5 Operacionalización de las categorías.....	11
1.6 Metodología de la investigación.....	11
1.6.1 Tipo y nivel de la investigación.....	12
a) Tipo de la investigación.....	12

b) Nivel de la investigación.....	12
1.6.2 Método y diseño de la investigación.....	12.
a) Método de la investigación.....	13
b) Diseño de la investigación.....	13
1.6.3 Población y muestra de la investigación.....	14.
a) Población.....	14
b) Muestra.....	14
1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	15
a)Técnicas.....	15
b) Instrumentos.....	15
1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación.....	16
a) Justificación de la investigación.....	16
Justificación teórica.....	17
Justificación práctica.....	18
Justificación metodológica.....	18
Justificación legal.....	19
b) importancia.....	19
c) Limitaciones de la investigación.....	20
Limitación de fuentes de información.....	21
Limitación de recursos económicos.....	21
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>22</b>
2.1 Antecedentes de la investigación.....	22
Antecedentes internacionales.....	22
Antecedentes nacionales.....	23
2.2 Bases legales.....	24
Bases internacionales.....	24
Bases nacionales.....	<b>¡Error! Marcador no definido.4</b>
2.3 Bases teóricas.....	377
El desalojo en la función notarial .....	377
Criterios filosóficos y económicos como espíritu del presente postulado jurídico .....	36
Aspecto social del conflicto entre propietarios y poseedores.....	655

Propuesta del procedimiento notarial para resolver el desalojo.....	55
El derecho de propiedad como condición elemental de una civilización..	847
El derecho de posesión contra el derecho de propiedad.....	869
La importancia de la jurisprudencia en la libertad individual.....	64
El derecho de propiedad.....	65
Derecho notarial y función notarial.....	1009
Importancia del desalojo en la función notarial.....	75
El desalojo en la función notarial es una cuestión de utilidad.....	79
El contrato de arrendamiento.....	82
2.4 Definición de términos básicos.....	82
<b>CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....</b>	<b>90</b>
3.1 Análisis de resultados.....	92
3.2 Discusión de resultados.....	95
3.3 Conclusiones.....	95
3.4 Recomendaciones.....	96
3.5 Fuentes de información.....	97
<b>ANEXOS.....</b>	<b>79</b>
Anexo 1: Matriz de consistencia.....	80
Anexo 2: Guía de entrevista.....	81
Anexo 3: Ficha de validación de expertos.....	87
Anexo 4: Cuadro de procedimiento de desalojo notarial.....	89
Anexo 5 Proyecto de ley.....	91

## **Resumen**

La presente investigación se denomina el Desalojo en la Función Notarial como Alternativa Frente a los Inquilinos Morosos Lima 2018, en ese sentido, pretende analizar y sojuzgar la viabilidad de la creación de un procedimiento de Desalojo en la Función Notarial frente al incumplimiento del Contrato de Arrendamiento sin acudir más al Poder Judicial, para ello el investigador afama una visión teórica y práctica del referido problema; asimismo, esta investigación tiene como objetivos establecer la viabilidad de llevar el Proceso de Desalojo Judicial a la Función Notarial, así como la determinación de su importancia, efectos sociales, económicos y jurídicos; aunado a ello cabe advertir que el diseño de la investigación es cualitativa pues tiene como piedra angular la realidad y los diversos sucesos que componen la misma, la metodología se ciñe a la teoría fundamentada pues tiene como paradigma y derrotero diversos criterios conceptuales y abstractos, asimismo, los resultados fueron favorables, pues todos los entrevistados estuvieron a favor de la creación, viabilidad y aplicabilidad de un procedimiento de Desalojo en la Función Notarial sin acudir más al Poder Judicial, finalmente la conclusión a la que se llegó fue que la creación de un Procedimiento de Desalojo en Vía Notarial resultaría de una superlativa utilidad desde una visión social económica y jurídica.

Palabras claves: Desalojo, Función Notarial, Propiedad,



## **Abstract**

The present investigation is called Eviction in the Notarial Function as an Alternative to Defaulting Tenants Lima 2018, in that sense, it intends to analyze and subjugate the viability of creating an Eviction procedure in the Notary function in the face of non-compliance with the Lease Contract without going further to the Judicial Power, for this the researcher fomed a theoretical and practical vision of the referred problem; Likewise, this research aims to establish the viability of bringing the Judicial Eviction Process to the Notarial Function, as well as determining its importance, social, economic and legal effects; In addition to this, it should be noted that the design of the research is qualitative because it has reality as its cornerstone and the various events that make it up, the methodology adheres to the grounded theory since it has as a paradigm and path various conceptual and abstract criteria, as well , the results were favorable, since all the interviewees were in favor of the creation, viability and applicability of an Eviction procedure in the Notarial Function without going further to the Judicial Power, finally the conclusion reached was that the creation of a Eviction Procedure in Via Notarial would be of superlative utility from a social, economic and legal perspective.

Keywords:Eviction, notarial function, property.

## Introducción

La presente tesis tiene por objetivo establecer y otorgar la solución de optar por un Procedimiento de Desalojo en la Función Notarial, frente a una realidad social problemática que la sociedad de hoy en día sufre, debido a la gran cantidad de desalojos por los diversos incumplimientos de los contratos de arrendamiento, contratos que son de un extrapolar uso en nuestra sociedad, toda vez que, la mayoría de personas no tienen una casa propia o una propiedad, por las múltiples decisiones políticas que favorecen solo a ciertos sectores o grupos de poder, olvidando que el derrotero a seguir siempre debe ser el interés general. Ahora bien, cabe recalcar que una vez incumplido el contrato de arrendamiento, en la gran mayoría de casos sino son todos, los arrendatarios se niegan a abandonar un inmueble ajeno frente a la tentativa de un arrendador (por lo general propietario) por recuperarlo, para ello lo que se postula, será extender las facultades de los Notarios quienes podrán resolver estos conflictos de intereses, ello, en aras de una mayor premura al resolver entuertos que han sido considerados como sumamente álgidos a pesar de ser tan sencillos y simples, en este caso me refiero a los Desalojos por los diversos incumplimientos que acaecen al contrato de arrendamiento, el mismo que involucra sin duda alguna el derecho de propiedad el cual siempre será la condición elemental para considerar a una sociedad como civilizada; ahora bien, respecto al Desalojo podemos decir que desde una visión amplia tutela diversos bienes jurídicos dependiendo del enfoque de la perspectiva que se le dé, es decir si observamos el desalojo desde la percepción de un arrendatario, seguramente se dirá que lo que se protege es el derecho de posesión, no obstante, si lo vemos desde el punto de vista del arrendador (por lo general propietario), es un hecho que lo que él piensa es defender su casa o su inmueble, en ese sentido su pensamiento estará abstraído en defender su derecho de propiedad, en ese orden de ideas, desde un aspecto constitucional se involucra por antonomasia la libertad individual del ser humano, libertad que se trasluce en el derecho a usar, disfrutar, enajenar y reivindicar sus bienes como mejor le parezca y para ello las autoridades deberán garantizarlo; la libertad individual ergo la propiedad privada fue un legado de las ideas inglesas que a través de la Revolución Francesa llegaron a Latinoamérica, no obstante, no hemos sabido entender dichas ideas,

en especial un aspecto fundamental de la libertad individual, me refiero a la libertad económica, pues como bien advierte Hernando de Soto en su obra “El Otro Sendero” el favorecimiento a las coaliciones redistributivas que se manifiesta como un genuino mercantilismo ha socavado la esencia del capitalismo, es decir, el libre mercado. Aunado a ello, se debe indicar que la noción que se ha de tener en cuanto al derecho de propiedad debe ser la esbozada en la mencionada obra, es decir, un derecho de propiedad que comprenda no solo los derechos reales sino también los derechos personales como el respeto a los acuerdos, pues no debemos olvidar que el “*Pacta Sunt Servanda*” en los contratos de arrendamiento ha sido brutalmente socavado desde la primera ley que pretendía dirigir los referidos contratos de arrendamiento, en este caso la ley N° 4123, promulgada el 20 de mayo de 1920, incluso hasta hoy conforme se puede evidenciar del artículo 1700<sup>a</sup> del actual código civil, el cual señala que por mandato legal y no conforme a la voluntad de las partes el arrendamiento continúa una vez vencido el plazo del mismo. La libertad individual se protege al garantizar el derecho a la propiedad privada, en ese sentido cabe indicar que el numeral 1 y 2 del artículo 17° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como el numeral 1 y 2 del artículo 21<sup>a</sup> de la Convención Americana de los Derechos Humanos y el numeral 16 del artículo 2<sup>a</sup> de la Constitución Política del Perú, prescriben que toda persona gozará del derecho a la propiedad privada.

Ahora bien, la visión que elegimos darle a esta tesis tiene un espíritu constitucional, pues lo que se busca tutelar con mayor presteza es el derecho a la libertad individual ergo la propiedad privada de un arrendador, el cual en buena cuenta, es también un empresario y/o comerciante que activa y genera mayor economía en el país, por tanto merece la debida protección porque en mérito a su interés personal favorecerá el interés general, la pregunta en todo caso que se plantea, sería, ¿tiene el derecho algo que ver con la economía de un país?, la respuesta naturalmente es que sí, pues si nos negamos a responder al objeto ontológico del derecho, es decir, como diría Carlos Cossio a la conducta humana en interferencia intersubjetiva lo único que lograremos es interrumpir un proceso espontaneo o cataléctico que genera normas antes que un “brillante legislador” si quiera pueda elucubrarnos, para entender mejor esta idea, es válido señalar

que un acuerdo entre las partes no debe jamás ser desviado de la verdadera intención de las mismas, por lo tanto, no debe existir intervencionismo contractual, ni mucho menos un “*racionalismo constructivista cartesiano*” que pretenda controlarlo ex ante todo, pues ello siempre será nocivo para el desarrollo económico y jurídico del país.

La siguiente pregunta que se plantea es la siguiente, ¿debemos replantear el objeto ontológico del derecho?, la respuesta es que sí, pues naturalmente el legado “Kelseniano” de concebir el objeto ontológico del derecho como norma, ha sido siempre el paradigma a seguir, olvidando que la mejor visión para lograr un desarrollo completo a nivel social es la de concebir el derecho desde una visión existencialista, entendiendo que el objeto del mismo debe ser la conducta humana en su dimensión de coexistencia, en ese sentido, el derecho estará al servicio del hombre y no interrumpiéndolo o perjudicándolo, por tanto, ¿qué normas son las que deben acompañar al objeto ontológico del derecho, es decir a la conducta humana en su dimensión de coexistencia o en interferencia intersubjetiva?, la respuesta será, normas de carácter general amparadoras del derecho a la propiedad, pues como diría Hayek la libertad solo puede plasmarse a través de las mismas, en ese sentido, ¿desde una visión ontológica, qué es la existencia humana?, como seguro diría Carlos Fernández Sessarego, es libertad fenomenalizada.

En el Capítulo I, se realizó el planteamiento del problema general, los problemas específicos, el objetivo general, así como los objetivos específicos, la justificación de la investigación y las limitaciones de la misma.

En el Capítulo II, se consignó el marco teórico, de acuerdo con los antecedentes del estudio de investigación, así como las bases legales, teóricas y la definición de términos básicos.

En el Capítulo III, se presentó los análisis e interpretaciones de resultados, los mismos que traerán consigo conclusiones, recomendaciones y fuentes de información que permitirán darle confiabilidad y validez al presente trabajo de investigación.

Finalmente se encuentran los anexos que contiene la matriz de consistencia, la guía de entrevista ficha de validación de expertos, cuadro de procedimiento de desalojo notarial y el proyecto de ley.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

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

La problemática social radica objetivamente en el hecho de la gran cantidad de procesos judiciales que se vienen llevando a cabo y desarrollando a lo largo del tiempo en mérito al denominado Proceso de Desalojo tanto en Juzgados de Paz Letrado como en Juzgados Especializados dependiendo de la cuantía y la materia, el cual por la lánguida y tediosa carga procesal no se resuelve de manera rápida ni inmediata, pues dicho Proceso de Desalojo en la actualidad no demora menos de cuatro años si se tiene suerte; en ese sentido se menoscaba y se genera un detrimento sobre los derechos que ostenta un propietario sobre su inmueble al verse perjudicado patrimonialmente y extra patrimonialmente (por los diversos costos humanos que asume), pues la larga espera de una sentencia judicial favorece a los arrendatarios que incumplen el contrato de arrendamiento ya sea por falta de pago, vencimiento del contrato (al no restituir el bien) o por otras causales, pues ellos terminan poseyendo el inmueble de manera gratuita y en la mayoría de casos hasta recibiendo la dispensa de los montos adeudados y aunque resulte ilógico y fuera de contexto hasta un pago indemnizatorio por ser desafortunados, por el sólo hecho de alegar que conseguir vivienda no es tan fácil, hecho que resulta por demás arbitrario constituyendo una violación al derecho a la libertad individual ergo propiedad

privada del arrendador (por lo general propietario), derechos que son vulnerados como consecuencia del mencionado conflicto de intereses, por tanto existe una necesidad social, que exhorta e invoca a nuestros legisladores a que otorguen una ley que permita un rápido y efímero desarrollo de este Proceso Judicial tan tedioso como el Desalojo; debido a lo mencionado se propone que la materialización de la ley que se otorgue establezca y señale un verbo rector traslucido en un Procedimiento de Desalojo en la Función Notarial como una alternativa para contribuir con la economía y el desarrollo del país. En ese orden de ideas se debe recordar una frase inmortal de uno de los precursores de la revolución más grande a nivel mundial. La Revolución Francesa. Aquella frase no solo es política, sino también estadista, pues resulta futurista y congraciante con las generaciones posteriores. Para poder entender este tópico hemos acudido a Montesquieu que nos dice: “Vale más decir que el gobierno más conforme a la naturaleza es el que más se ajusta a la disposición particular del pueblo para el cual se establece”. (Montesquieu, Ch. 2010, p. 15).

Axioma eterno, que permite entender si se interpreta de forma positiva, la naturaleza de un buen gobierno el cual tiene la obligación de reconocer y priorizar la conducta humana como libertad fenomenalizada, la misma que es el objeto ontológico fundamental para la ciencia del derecho. Asimismo, cabe señalar que, la realidad de los habitantes de hoy en día es sumamente célere en sus relaciones intersubjetivas, las mismas que sin duda tienen por lo general un carácter comercial, pues ya lo advertía Karl Marx, el sistema de producción determina las relaciones sociales; por tanto, las soluciones legislativas deben estar exentas de formalismos “Stamlerianos” o “Kelsenianos”, los cuales solo socavan la espontaneidad de las referidas relaciones. Pero centrando ahora el tema en las variables que se deben usar en esta investigación se dirá en primer lugar lo siguiente.

Es importante indicar que: “...El desalojo es un mecanismo Jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato)”. (González, G. 2016, p. 215).

Carlos Cossio el justifilósofo argentino profería que la norma ostentaba un carácter disyuntivo, pues por un lado hablaba de la endonorma (facultad de un sujeto de derecho para realizar una determinada conducta) y por el otro de la perinorma (aspecto normativo relativo a la sanción), en ese sentido resulta claro que la conducta que el ordenamiento jurídico civil establece como endonorma sería, el arrendar un bien, no obstante, la perinorma o la vertiente sancionadora sería el desalojo del arrendatario que incumpla alguna cláusula del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, respecto a la Función Notarial la misma que es otra variable indispensable en este trabajo de investigación, ontológicamente respondería al ser en cuanto ser de la seguridad y confianza jurídica social que pretende el ciudadano de a pie que realiza diversos negocios jurídicos.

En ese mismo sentido debemos recordar que:

La actuación del notario se inserta dentro de la dinámica de las relaciones jurídicas privadas, con el fin de dotarles de seguridad y confianza, facilitando así la circulación de los bienes e incentivando la producción, el crédito y el desarrollo económico en general.

(Gonzales, 2008, p. 583).

Al respecto cabe indicar que la función del notario por antonomasia se circunscribe a otorgar fe de los actos o hechos, antes, durante y después de que ocurran, no obstante, la realidad ahora obliga a este profesional del derecho a coadyuvar con la resolución de conflictos en virtud de un mayor crecimiento económico, primero, porque el común denominador de las personas sabe que acudir al Poder Judicial es nefasto pues será más costoso que beneficioso, segundo debemos empezar a interiorizar las ideas liberales legadas por los ingleses, en ese sentido no debemos olvidar que Friedrich Hayek decía que la competencia es un proceso de descubrimiento, entonces, la pregunta es la



siguiente, ¿por qué no generar competencia en los servicios de justicia?, ¿por qué no confiar en que el poder del mercado puede resultar más beneficioso que un intervencionismo estatal paupérrimo e infructuoso?, mi propuesta radica en generar competencia en la administración de justicia lo cual incluye conceder facultad de coerción a las diversas instituciones de carácter privado que presten el servicio de administrar de justicia. En ese sentido y en mérito a un proceso dialéctico, por qué no llegar a confiar plenamente en las dimensiones positivas de una economía de mercado que involucra sustancialmente al derecho.

De lo antes esgrimido se añade que el presente trabajo de investigación se suscita en una realidad en donde existe una alta carga procesal frente a un proceso de desalojo, hecho que es atendido en la presente tesis, teniendo en cuenta que la tendencia de morosidad y de incumplimiento del contrato de arrendamiento conlleva a procesos de desalojos largos, costosos y de gran detrimento en la economía nacional; la tendencia en Latinoamérica es tener más poseedores que propietarios, y ello tiene que ver mucho con políticas de carácter socialista y populista que obedecen a un fiel reflejo de país sub desarrollado, asimismo las consecuencias de tan nefastas políticas se reflejan hoy en día en estas situaciones conflictivas como los desalojos; por otro lado, los esfuerzos de nuestros legisladores al orientar las decisiones políticas traslucidas en leyes no responden y no bastan para solucionar un problema que desde el sentido común resultaría muy fácil de resolver, yo me pregunto, ¿por qué complicarnos tanto!, si algo no es nuestro, lo más correcto sería que se devuelva la cosa o el bien cuyo dueño lo reclama, aunado a ello resulta paradójico que durante largo tiempo se hayan otorgado leyes que, olvidan o soslayan la realidad que experimentan los juzgados civiles por diversas causas, falta de presupuesto, corrupción, falta de capacitación, falta de integridad de las personas que laboran allí, falta de compromiso con el ciudadano, falta de infraestructura, conllevando todo ello a consecuencias sumamente espantosas por los impactos económicos que recibimos, en ese orden de ideas, las leyes que se otorgaron en favor de acelerar el Proceso de Desalojo como la Ley N° 30201 y la Ley N° 1177 no son más que respuestas sin contenido existencial ni sociológico, pues dichas leyes responden a soluciones sin fondo, pues se omite el respectivo análisis costo beneficio o, los

diversos cálculos probabilístico de las situaciones vivenciales, es así que siempre devienen en vanos intentos.

Por ello es menester que la presente investigación genere una antítesis como seguro lo querría el filósofo austriaco nacionalizado inglés Karl Popper, en su método Popperiano que proscribiera toda intención de dogmatismo, conforme a lo que hasta el momento se afirma o se tiene como verdad; ahora bien, respecto al proceso de desalojo tradicional o clásico, que se encuentra preceptuado desde el artículo 585° hasta el artículo 595° del Código Procesal Civil, se puede evidenciar que naturalmente aquellos preceptos no responden en ningún sentido a la conducta humana del hombre que hoy más que nunca es superlativamente inmediatista, no obstante se establece por ejemplo, que el Desalojo sea llevado en una vía sumarísima, asimismo se señala que el pago de arriendos adeudado pueda acumularse en la misma demanda o en su defecto podría demandarse en una vía ejecutiva, asimismo, el lanzamiento se efectúa en el plazo de seis días de expedido el decreto que declara consentida la sentencia, ahora bien, la pregunta que surge es la siguiente, ¿acaso no somos conscientes de la alta carga procesal?, asimismo, ¿durante años no hemos evidenciado el mal manejo del Poder Judicial para administrar justicia?, por otro lado, ¿no es la corrupción inherente al Estado?, en ese sentido, ¿no sería recomendable que haya menos Estado?, creo que las respuestas a estas preguntas son afirmativas, pero, ¿qué hacemos para cambiar esta situación de país tercer mundista?, decía Karl Marx que la filosofía debe ser usada para transformar el mundo y es justamente lo que se debe hacer, pues de la mano con la madre de todas las ciencias podemos repensar y reinterpretar nuestra realidad para un mayor beneficio para todos.

Ahora bien, se había mencionado la ley N°30201 promulgada con fecha 28 de mayo del 2014, en donde se crea el Registro Judicial de Deudores Morosos, no obstante la citada ley resulta ser un dispositivo engañoso, toda vez que se establece cual “mundo de maravillas” que al inquilino moroso o arrendatario con el contrato de arrendamiento vencido se le puede desalojar en un plazo de 15 días hábiles, desde que se emita la sentencia, asimismo vale decir que dicha norma otorga la posibilidad de establecer una cláusula de allanamiento futuro en los contratos que se suscriban con certificación de notario o en su defecto de un Juez de Paz Letrado, sin embargo al mencionar la cláusula

de allanamiento futuro pareciese desde el ámbito jurídico que la parte que resultaría demandada aceptaría ser desalojada sin mayor objeción, de ser así se podría recuperar la propiedad inmueble del arrendador fácilmente de acuerdo al incumplimiento de pago por parte del inquilino del inmueble o por el vencimiento del contrato sin mayor percances, pero como en nuestro país nada podría ser tan fácil, y el criterio de los legisladores responde a instituciones jurídicas tradicionales y ajenas a nuestra realidad actual, se permite que frente a un conflicto de intereses que podría resolverse de forma mucho más fácil, la parte demandada puede contestar la demanda en un plazo de seis días hábiles, planteando diversas estrategias, que se observan a diario en la realidad judicial, las mismas que se usan para aletargar procesos tales como defensas previas, también excepciones y teniendo la posibilidad hasta de fraguar total o parcialmente documentos o presentar declaraciones juradas falsas para permanecer en el inmueble objeto de la controversia judicial. Por otro lado la ley N° 1177, tiene como espíritu o intención el promover la inversión inmobiliaria en los arrendamientos, así como que se construyan más viviendas para arrendar como objetivo principal, además establece beneficios tributarios como es la exoneración por el lapso de tres años del IGV a los arrendadores; ahora bien, es importante resaltar también la creación del Registro Administrativo de Arrendamientos para Viviendas o el RAV, entidad que servirá de apoyo para los jueces y notarios que certifiquen los formularios de los diversos arrendamientos, en ese sentido es importante señalar, que la mencionada Ley, crea tres Formularios, los cuales son: El Formulario Único de Arrendamiento (FUA), Formulario Único de Arrendamiento con Opción de compra (FUAO) y el Formulario Único de Arrendamiento con Leasing Inmobiliario (FUAL), aunado a ello, ante un eventual Proceso de Desalojo el mismo deberá ser llevado en vía ejecutiva ante el Poder Judicial, no obstante, este Decreto Legislativo, tampoco aligera la demora en los Procesos de Desalojo, pues hay que tener en cuenta que existe también la posibilidad de contestar la demanda y de apelar, así como la posibilidad de presentar otros tipos de escritos que podrían aletargar el proceso (excepciones y defensas previas), aunado a ello la resolución que resuelve este conflicto es una sentencia, pudiéndose haber optado por un auto, no obstante, cabe indicar que el literal b del artículo 4.2 del Reglamento del referido Decreto Legislativo, indica que en los formularios obligatoriamente se

debe consignar el número de la partida registral del registro de predios de la Sunarp que permita verificar la inscripción del inmueble, o en su defecto la partida registral en donde se encuentre anotado preventivamente el inmueble, asimismo, y por si fuera poco, se indica que en el caso de anotaciones preventivas de predios sin independización, deberá identificarse el área, los linderos, así como presentar un plano de la ubicación del área materia de arrendamiento, y la pregunta es, ¿acaso no somos más un país de poseedores que de propietarios?, la respuesta es que sí, entonces, ¿quiénes son los que podrán acogerse a esta normativa?, la minoría y nadie, por ello es importante recalcar que las normas están vaciadas de contenido humano.

## **1.2. Delimitación de la investigación**

### **1.2.1. Social**

El presente trabajo académico se dirigirá hacia la posible solución de los constantes conflictos de intereses que surgen a raíz de una relación jurídica que se materializa en un contrato de arrendamiento entre el arrendador y el arrendatario, conflicto que llega a los tribunales civiles debido a un proceso de Desalojo por los diversos incumplimientos del contrato de arrendamiento, en ese sentido el grupo social que se tomó en cuenta para la elaboración de la presente tesis aplicó el instrumento de la guía de entrevista a tres abogados de Lima sobre el problema planteado.

### **1.2.2. Espacial**

La presente tesis tomó como referencia los conflictos suscitados en la ciudad de Lima, específicamente en los Juzgados Civiles del distrito de Cercado de Lima, teniendo en cuenta solo los procesos de Desalojo como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

### **1.2.3 Temporal**

El problema antedicho tomó como base los conflictos suscitados entre los meses de enero de 2015 y enero de 2018, teniendo en cuenta todos los casos o la gran mayoría que se encuentren en procesos de Desalojo por incumplimiento

del contrato de arrendamiento y que hasta la fecha no tienen una solución para el arrendador o propietario.

#### **1.2.4 Conceptual**

El Desalojo es una institución jurídica que si se mira desde la perspectiva del arrendatario dilucidará el derecho de posesión, sin embargo, viendo el problema desde la perspectiva del arrendador propietario o de un arrendador con facultades de propietario se estaría discutiendo el derecho de propiedad y los derechos derivados de esta institución jurídica, pues el arrendador que sea propietario o que ostente facultades de propietario lo único que buscará será que se le devuelva el bien inmueble que arrendó, no obstante, siendo ontológicos en el análisis diremos que al vulnerarse los atributos de la propiedad (uso, disfrute, enajenación y reivindicación) se estaría socavando la libertad individual de la persona que más beneficios le genera al país, es decir el empresario y/o comerciante, por tanto, es importante recalcar el axioma señalado por Friedrich Hayek cuando indica que, la propiedad está intrínsecamente ligada a la libertad singular del hombre.

Ahora bien, semánticamente la demanda de desalojo se puede traslucir como sigue:

El objeto de la demanda de desalojo, normalmente, es la restitución de un predio (artículo 585 CPC), que se entiende como el espacio de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo (departamento, "aires").  
(Gonzales, 2016, p. 234).

Naturalmente cuando un arrendador desea recuperar el bien inmueble que arrendó, tendrá que ejercer su derecho de acción, aunque previamente deberá agotar el interés para obrar que es una de las condiciones esenciales para accionar judicialmente, en ese sentido, aquel interés para obrar, se puede

manifestar tal vez requiriendo el inmueble con una carta notarial o de forma expresa (siempre y cuando quede constancia de ello), no obstante, el proceso de desalojo está dirigido a recuperar todo espacio terrestre y todo espacio que tenga como base el suelo, por consiguiente, reenfocando el derecho que se discute en el Desalojo, antes de discutir el derecho de posesión del arrendatario, se debería tener fundamentalmente en cuenta el derecho de propiedad del arrendador (por lo general propietario), por tanto, aplicando lo que nos legó el liberalismo inglés del siglo XVII y XVIII, la propiedad privada es una condición elemental de la libertad individual y su respeto la razón de la grandeza de las civilizaciones, por ello es urgente y elemental comprender la importancia y prevalencia del derecho a la propiedad privada que como diría David Hume debería tener una normativa que la ligue a la virtud personal.

Por otro lado, debemos tener presente el concepto de Función Notarial para ello esgrimimos el criterio señalado por este jurista peruano:

Puede definirse el Derecho Notarial como el conjunto de principios y normas que regulan la función notarial y la organización del notariado. Son, pues, dos grandes bloques los que componen esta disciplina jurídica, debiéndose precisar, en palabras del civilista español José Castán Tobeñas, que los efectos de la función notarial se sintetizan y resumen en la producción del instrumento público. (Gonzales, 2008, p. 588).

La Función Notarial por antonomasia resulta ser “ex ante” a cualquier entuerto judicial, sin embargo, debemos tener en cuenta que el objeto ontológico del derecho como advertía Carlos Cossio es la conducta humana en interferencia intersubjetiva, con lo cual se hace más que necesario que, por la inmediatez de las relaciones de carácter comercial de los hombres se deba deconstruir la función notarial, por ello, ahora debe ser “ex post”, es decir que deberá atender los conflictos suscitados después de celebrado un acto o negocio jurídico. Debe

precisarse que el entender el derecho como conducta humana en su dimensión de coexistencia implica negar lo tributado por el racionalismo cartesiano, el cual se trasluce en el viejo y conocido axioma “pienso luego existo”, el cual tendría valor si se siguiera considerando como lo hacía Hans Kelsen el derecho como norma, entendiendo que la norma sería el pensamiento y el existir su consecuencia, sin embargo, negando la teoría de Kelsen a través del pensamiento del justicfilósofo Cossio el axioma sería el siguiente: “existo y luego pienso”, es así como se propone concebir el derecho, en aras de mejorar el sistema normativo tan pernicioso e infructuoso que desde siempre nos acompaña por ser sumamente cartesianos y seguramente también platonianos.

No obstante, cabe señalar que el objeto esencial a decir del jurista Núñez Lagos de esta función es el documento que es representado como el instrumento público, el cual se podría graficar en la Escritura Pública, asimismo la Función Notarial podría afirmarse que tiene como espíritu el garantizar que las diversas transacciones comerciales se lleven con la formalidad debida en virtud de dar mayor confiabilidad a las partes involucradas.

Ahora bien, respecto a la variable del contrato de arrendamiento la misma puede entenderse desde la siguiente perspectiva:

El contrato de arrendamiento es un contrato típico, pues está regulado de manera expresa por el legislador a partir del artículo 1666 del Código Civil. Sí el arrendamiento es un contrato típico al estar regulado, existen contratos que no tienen una regulación positivada y se denominan atípicos.  
(Polanco, 2016, p. 29).

En ese sentido, la clasificación jurídica permite entender que existen tipos de contratos, unos que están regulados expresamente en cada punto por la norma y otros que no, no obstante la pregunta que salta a la vista sería, ¿conviene tal regulación?, ¿no sería mejor dejar todo a la libertad de las partes?, en las lecturas de economía liberal como “La Fatal Arrogancia” de Friedrich

Hayek, se aboga por la libertad y la iniciativa privada de los particulares, pues se niega lo que este abogado y economista liberal austriaco denominaba como: “racionalismo constructivista cartesiano”, pues es imposible que se pueda llegar a controlar todo a través de un ente o autoridad superior, por ello, se exhorta que se confié en las decisiones individuales y se afirma que sería mejor tener reglas universales y abstractas, las cuales naturalmente surgen de la espontaneidad de las relaciones humanas, en ese sentido me pregunto, ¿no sería mejor que cada quien decida que prestaciones otorgar, que obligaciones cumplir y cómo resolver los eventuales conflictos de intereses?, no seamos tan ingenuos de pensar que el hombre terminaría por eliminar a unos y otros, pues lo que el hombre busca siempre es solo su beneficio, pero al beneficiarse él por su egoísmo natural también beneficiará a los otros, por tanto, soy de la idea que en los contratos se pueda otorgar mayor libertad y que todos los contratos sean en todo caso de naturaleza atípica pues como decía el jurista Max Aria Schreiber la contratación no se agota con el “ius scriptus” pues siempre está detrás del “ius vivens”.

### **1.3. Problema de investigación**

#### **1.3.1 Problema general**

¿De qué manera contribuye la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, Lima 2018?

#### **1.3.2 Problemas específicos**

¿Cuál es el procedimiento que se realizaría en la función notarial en cuanto a la creación de un desalojo, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta la protección del derecho a la propiedad privada, Lima 2018?

¿Cuál es la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, frente a la valoración de un derecho de posesión que interrumpe la libertad económica y vulnera la propiedad privada, Lima 2018?



¿Cuál es la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, Lima 2018?

#### **1.4. Objetivos de la investigación**

##### **1.4.1 Objetivo general**

- Analizar la contribución de la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento. Lima 2018.

##### **1.4.2 Objetivos específicos**

- Analizar el procedimiento que se realizaría en la función notarial en cuanto a la creación de un procedimiento de desalojo, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en virtud de la protección del derecho de propiedad. Lima 2018.
- Analizar la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, frente a la valoración de un derecho de posesión que interrumpe la libertad económica y vulnera la propiedad privada. Lima 2018.
- Determinar la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento. Lima 2018.

#### **1.5 Supuesto y categorías de la investigación**

##### **1.5.1 Supuesto**

El desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, contribuye a una mayor inversión económica en el país por parte de los empresarios dedicados al arrendamiento de bienes inmuebles.

##### **1.5.3 Categorías**

###### **Desalojo**

Al respecto, es importante, tener muy claro este concepto, para ello se debe tomar en consideración lo siguiente:

En un proceso de desalojo, solamente se discute el mejor derecho a poseer; si se le imputa al demandado la condición de precario, éste tendrá la carga de desvirtuar la condición que le imputan y, en todo caso, acreditar que tiene algún título que pueda oponer al de su demandante. (Polanco, 2016, p.171).

### **Función notarial**

En ese sentido, es importante recalcar lo elucubrado y mencionado en esta cita:

...Martínez Segovia señala que la función notarial es la función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley, para procurar la seguridad, valor y permanencia, de hecho y derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extra patrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos y naturales (objeto material), mediante su interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo confiada a un notario. (Nuñez, 2019, p. 29).

#### **1.5.4 Subcategorías**

##### **Derecho de Propiedad**

Para ello debemos considerar lo que sigue: “La propiedad sigue siendo, sin embargo, un derecho absoluto porque comparativamente con todos los demás derechos reales, ella confiere la plenitud de las facultades sobre la cosa”. (Avendaño, 1988, pp. 24, 25).

##### **Contrato de arrendamiento**

En ese sentido, es importante tener en cuenta y recordar este concepto esbozado por el siguiente jurista:

...Los profesores Díez – Picazo y Guillón refieren que el contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio, y esta, a cambio de ello, a proporcionarle el uso y disfrute temporal de una cosa. (Gaceta Jurídica, 2016, p. 140).

##### **Derecho de posesión**

Al respecto corresponde recordar y señalar lo mencionado por el siguiente jurista:

...la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. (Polanco, 2016, p. 153).

#### **1.5.5 Operacionalización de las categorías**

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	SUB-CATEGORÍAS	ITEMS
CAT. 1				
DESALOJO	<p>En un proceso de desalojo, solamente se discute el mejor derecho a poseer; si se le imputa al demandado la condición de precario, éste tendrá la carga de desvirtuar la condición que le imputan y, en todo caso, acreditar que tiene algún título que pueda oponer al de su demandante. (Polanco.2016).</p>	<p>En cuanto al desalojo, el mismo es un proceso que se lleva a cabo ante los Jueces civiles del Poder Judicial, para desaforar a un arrendatario que ha incumplido su contrato.</p>	DERECHO DE PROPIEDAD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entendiendo que existe una alta carga procesal como consecuencia de los procesos de desalojo; ¿Considera usted que sería viable la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial que aligere los plazos, los costos y los esfuerzos de los arrendadores o propietarios, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento?</li> <li>2. Desde su perspectiva; ¿Considera usted que los derechos de los arrendatarios en un eventual proceso de desalojo son más protegidos que los del propio arrendador que por lo general resulta ser siempre el propietario?</li> <li>3. En la actualidad; ¿Considera Usted, que un arrendador hoy en día se siente seguro al arrendar un inmueble de su propiedad?, ¿Por qué?</li> <li>4. Siendo el derecho de propiedad piedra angular para el mayor desarrollo de una civilización, ¿Considera usted que se le está dando mayor importancia y garantía al derecho de posesión de un arrendatario antes que al derecho de propiedad de un</li> </ol>

				<p>arrendador, en un proceso de desalojo?</p> <p>5. Desde su experiencia y considerando que el proceso de desalojo tiene una audiencia única, pues se lleva a cabo en un proceso sumarísimo; ¿Cuáles han sido las excusas de los arrendatarios en dicha audiencia para no ser desalojados?</p> <p>6. ¿Cree usted, que la ley N° 30201° la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la ley N° 1177° la cual establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento Para Vivienda, han permitido combatir la alta carga procesal y volver más céleres los procesos de desalojo?</p> <p>7. Cree usted desde una perspectiva, practica, social y económica que; ¿Lo idóneo sería llevar un proceso de desalojo en una Notaría antes que en el Poder Judicial?</p>
<b>CAT. 2</b>	<p>...Martínez Segovia señala que la función notarial es la función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley, para procurar la seguridad, valor y permanencia, de hecho y derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extra patrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o</p>	<p>En cuanto a la función notarial, la misma es llevada a cabo por un especialista en el ejercicio del derecho, asimismo, la función notarial se ejerce por un Notario, el cual puede encontrarse en diversas provincias y departamentos del Perú.</p>	<p><b>DERECHO DE POSESIÓN</b></p>	
<b>FUNCIÓN NOTARIAL</b>			<p><b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b></p>	

	<p>convergentes y en hechos jurídicos, humanos y naturales (objeto material), mediante su interpretación y configuración, autenticación, autorización y resguardo confiada a un notario. (Nuñez.2019)</p>			
--	---	--	--	--

## 1.6 Metodología de la investigación

### 1.6.1 Tipo y nivel de la investigación

#### a) Tipo de la investigación: Básica

Para ello debemos considerar lo que sigue: "...es la ciencia o investigación que se lleva a cabo sin fines prácticos inmediatos, sino con el fin de incrementar el conocimiento de los principios fundamentales de la naturaleza o de la realidad por si mismos". (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 92).

En la presente investigación se aborda la problemática social de los desalojos llevados aún con intervención judicial y con un superlativo sesgo tradicionalista del derecho el cual se sobrepone a la conducta del hombre que debería ser siempre el paradigma a seguir al momento de legislar, asimismo, la referida problemática tiene una alta relación con el interés general, toda vez que los mencionados desalojos traslucen una clara vulneración a la libertad individual, al derecho de propiedad y hasta la dignidad de la persona humana, por ello se busca otorgar una solución práctica y acorde a la nueva realidad social creada por un hombre que a todas luces niega cualquier rezago de ensimismamiento.

#### b) Nivel de la investigación: Descriptivo

En ese sentido se debe tomar en cuenta lo siguiente: "Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a

análisis”. (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 93).

Esta investigación se enfoca principalmente en el desarrollo de un fenómeno social álgido como los desalojos con intervención judicial y con una cosmovisión sumamente tradicionalista, es decir la que entiende el derecho no como un instrumento de poder al servicio del hombre sino más bien como represor del mismo, ¿en qué sentido?, resulta claro que las últimas leyes que se han dado en cuanto al desalojo quedan ensombrecidas por no comprender el verdadero paradigma del derecho, el cual es la conducta del hombre, es decir el valor ontológico del objeto del derecho, desarrollado muy bien por el justifilósofo Carlos Fernández Sessarego que sucede al pensamiento del justifilósofo Carlos Cossio, en ese orden de ideas se complica la vida de la persona humana por hegemonizar una patológica esquizofrenia jurídica plagada de intereses particulares que benefician una subrepticia y malhadada “corporación jurídica corrupta”.

## **1.6.2 Método y diseño de la investigación**

### **a) Método de la investigación: Inductivo**

Ahora bien, debemos considerar lo que sigue: “...marcha de lo, más particular hacia lo más general. Es decir, se emplea la observación, registro y contraste de la información, para construir premisas generales que puedan servirles de sustento o de explicación”. (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 74).

Esta original investigación, nace como consecuencia de la problemática judicial de siempre, la misma que obedece a una suprema letanía al conducir un proceso judicial de Desalojo, este prolegómeno que obedece a una situación jurídica particular y que se amalgama con una visión ontológica del derecho que obedece al ser en cuanto ser de la existencia o vivencia humana permite entender el derrotero general que debe seguir un legislador al momento de expedir normas en virtud de una mayor seguridad jurídica para el hombre el cual desde una perspectiva existencialista siempre será el centro de todo.

## **b) Diseño de la investigación: Teoría fundamentada**

Es así como: “La teoría fundamentada no es la voz de los participantes, sino una abstracción generada de sus haceres y significación que se toma como datos para la generación conceptual”. (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 69).

El estudio de la presente investigación permite un desarrollo gradual del enfoque cualitativo que tiene un esbozo sumamente especulativo en donde se plantean preguntas e hipótesis ex ante y ex post a la referida investigación, cabe advertir que en la presente tesis los cuestionamientos sobre los diversos puntos que se tocan como el filosófico, económico y jurídico permiten una reflexión profunda invitando así a escamotear el dogmatismo en el que se cae por imaginar erróneamente que las instituciones, normas y doctrinas tienen vida propia y no obedecen a su creador el hombre que las debería usar conforme a su mayor utilidad.

### **1.6.3 Población y muestra de la investigación**

#### **a) Población**

Se debe considerar que: “La población es el grupo general o total de elementos, individuos o medidas que comparten rasgos comunes dentro de un contexto determinado”. (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 74).

Población	Abogados de Lima Metropolitana
	61,922

Fuente: colegio de Abogados de Lima

La población está constituida por abogados, en ese orden de ideas, se tiene a bien considerarlos pues el planteamiento que se desarrolla y elucubra es relativo a la propuesta de un desalojo notarial en donde no se acuda más al Poder Judicial para que se acorten los plazos al mínimo y la justicia empiece a privatizarse realmente alcanzando así, las dimensiones reales de un servicio jurídico personalizado, como consecuencia, al insertar la idea de un servicio personal en la conciencia de ambas partes,



en este caso en la del notario y en la del arrendador se esperan resultados positivos y céleres al momento de tomar la decisión de desalojar al arrendatario que incumpla las obligaciones asumidas.

## **b) Muestra**

Ahora bien, para clarificar dicho concepto debemos tomar en consideración lo siguiente:

El marco muestra se refiere a la lista, el mapa o a la fuente de donde pueden extraerse todas las unidades de muestreo o unidades de análisis en la población, y de donde se tomarán los sujetos objeto de estudio...

(Bernal, 2016, p. 211).

Muestra	Abogados de Lima Metropolitana
	3

La muestra de la presente investigación se trasluce en la selección de tres abogados, uno especialista en derecho civil, un especialista en derecho notarial y uno en análisis económico del derecho, en ese sentido lo que se busca es, plantear la solución al problema de la carga procesal en los Desalojos entendiendo el derecho desde una visión ontológica existencial.

### **1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **a) Técnicas**

Al respecto corresponde indicar lo que sigue: Este criterio puede representarse de la siguiente manera: “Son procedimientos metodológicos y sistemáticos que se encargan de operativizar e implementar los métodos de investigación y que tienen la facilidad de recoger información de manera inmediata...”. ((Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J, Córdova, A. 2019, p. 77).

## **La entrevista**

En ese sentido, cabe indicar lo siguiente:

Al respecto, debemos tener en cuenta que el siguiente concepto podrá acercarnos al criterio indicado: ...es significativo resaltar, que según Briones..., viene a ser una conversación entre un investigador y una persona que responde una serie de preguntas, las cuales, están orientadas a obtener la información exigida por los objetivos específicos de un estudio. (Calla, G, Calla, J, Malpartida E, Medina, J, Córdova, A, 2019, p. 79).

Resulta oportuno efectuar diversas entrevistas, en este caso a los juristas especialistas en derecho con el objetivo de obtener una información más amplia respecto al tema que convoca esta investigación. El desalojo notarial frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, sin acudir más al Poder Judicial. No obstante, se tuvo en consideración las diversas experiencias de los arrendadores de Inmuebles quienes sufrieron diversos entuertos por arrendar sus inmuebles en el contexto de una precaria seguridad jurídica que sigue valorando más los ideales racionalistas de instituciones, normas y dogmática jurídica antes que el criterio filosófico legado por la doctrina existencialista propulsada desde el siglo XX por el justifilósofo Carlos Cossio así como también el justifilósofo Carlos Fernández Sessarego. doctrina que entiende el derecho como conducta viviente ergo cambiante de acuerdo al existir humano.

### **b) Instrumentos**

Debemos considerar que el criterio indicado puede traslucirse como sigue:

...los instrumentos de investigación cumplen roles muy importantes en la recogida de datos y se aplica según la naturaleza y características de problemas y la intencionalidad del objeto de investigación. Algunos autores lo denominan instrumentos de observación otros instrumentos de modificación... (Carrasco 2007, p. 334).

## **Entrevista**

Aquel concepto de la entrevista se puede manifestar de la siguiente manera: "...según Briones (1996), viene a ser una conversación entre un investigador y una persona que responde una serie de preguntas, las cuales, están orientadas a obtener la información exigida por los objetivos específicos de un estudio". (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 79).

Fue preciso seleccionar 7 preguntas todas referidas al tema de investigación planteado, el cual es el Desalojo Notarial como alternativa para una justicia superlativamente más rápida y eficaz, pretendiendo ampliar el horizonte de conocimientos que hasta el momento en el ámbito jurídico son escasos, pues lo que se busca en concreto con esta investigación es primero, afamar que si bien es cierto todo es posible dependiendo de quién ostente el poder como sugiere Michel Foucault, segundo que en virtud de ese poder podemos deconstruir como diría Jacques Derrida lo que no funciona con el actual orden jurídico, y tercero que la vida humana es voluntad de poder como también advertiría Nietzsche, por consiguiente, sistematizando estas ideas se debe enrumbar toda lógica y axiología jurídica teniendo en cuenta el substrato de estas categorías, es decir a la conducta humana que hace derecho, con lo cual se propone que el político – legislador se dedique a reconocer tales derechos que surgen de la misma realidad.

### **1.6.5 Justificación, importancia y limitaciones de la investigación**

## **a) Justificación de la investigación**

### **Justificación teórica**

Por nuestra parte entendemos que la justificación teórica de esta investigación jurídica nace de la noción ontológica aportada por el justifilósofo Fernández, C. (2017) quien planteaba, lo siguiente: “El ser del hombre es la realidad básica, radical, primaria, pues es el fundamento y la explicación de todo lo demás. Todo es o se inserta en la vida humana”. (p. 113).

Ahora bien, lo que haré como investigador servirá como antecedente para trabajos científicos posteriores, asimismo entre las razones que me motivan a realizar y profundizar en esta temática, radican en otorgar una visión profunda del derecho y una solución práctica que permita crear un entorno favorable para las inversiones de empresas inmobiliarias y los diversos propietarios dedicados a la actividad del arrendamiento de viviendas, entendiendo que el derecho tiene como eje central a la conducta humana y en virtud de ella se debe legislar considerando además que aquella es cambiante y responde al sistema económico que paradójicamente crea.

### **Justificación práctica**

Al respecto debemos precisar lo mencionado por Bernal, C. (2006) quien señala: “Una investigación tiene justificación práctica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema, o, por lo menos, propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolverlo”. (p. 104).

Se debe considerar el beneficio que se obtendrá como consecuencia de legislar atendiendo primordialmente a la conducta humana la cual es libertad metafísica, pues para ser un buen legislador uno debe no solo ser un jurista sino un justifilósofo que analice el ser en cuanto ser del derecho, para poder así mirar la realidad con los ojos de una verdad que siempre deberá ser relativa, en tal sentido considerando que las relaciones jurídicas económicas crean diversas situaciones en la vida de los hombres, también resulta evidente que ellas pueden crear

soluciones, por consiguiente el desenlace que desde mi perspectiva se ha creado con los diversos comportamientos humanos que se han generado en el tiempo como consecuencia de los desalojos judiciales, es que se empiece a privatizar la justicia de forma real entendiendo que es muy común en nuestro país que los propietarios de inmuebles busquen recuperar dichos bienes para seguir invirtiendo en la economía nacional, por tanto, aquella propuesta es sumamente importante y trascendental, pues la misma civilización por el ritmo de vida que pomposamente hoy ostenta, ya no soporta que se lleve a cabo las resoluciones de sus controversias ante el Poder Judicial, pues todo ahora es mucho más rápido, por tanto es una realidad inminente que no se puede desatender, ya que sería contrario a la espontaneidad y naturalidad del comportamiento humano que no razona y es libérrimamente libre en su proceder.

### **Justificación metodológica**

Se debe considerar que el autor y metodólogo Galan, M. (2010) señala lo siguiente: "...la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto que se va a realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable". (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J, Córdova, A. 2019, p. 53).

Sin duda resulta oportuno determinar una metodología que permita llegar al objeto de investigación, que en el presente caso trata de la materialización y viabilidad de un Desalojo Notarial que involucre la naturaleza real de una privatización de la justicia en virtud de un mayor crecimiento económico, no obstante aquella metodología que se utiliza se basa en un método inductivo que pretende partir de casos particulares que nos hagan más fácil afamar la idea general que tendremos que aterrizar teniendo siempre en cuenta el objeto existencial del derecho el cual es la conducta viviente que se proyecta y deviene constantemente.

## **Justificación legal**

Desde la perspectiva de Carrazco, S. (2017) se tiene a bien indicar lo siguiente: “La justificación legal proviene de la aplicación de normas de origen legal, que tiene como finalidad determinar el comportamiento, y aplicar sanciones a un grupo social al que va ir dirigido”. (p. 26).

En cuanto al aspecto legal se ha tenido a bien profundizar en la normativa pertinente considerando normas de carácter supranacional como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto de San José, normas de carácter nacional como la Constitución Política, el Código Procesal Civil, la Ley N°30201, el Decreto Legislativo N°1177, el Decreto Legislativo N°1196, la ley N°30933, además de la ley del notariado Decreto Legislativo N°1049. Aquellas leyes nos permitirán tener un panorama pragmático de lo que pretendemos realizar, por otro lado, tales normativas nos permiten tener una visión clara de lo que tenemos que deconstruir, toda vez que existen criterios jurídicos superlativamente estereotipados, entendiendo que la esencia de la investigación es la innovación y negación de lo ya establecido y que no funciona, por qué no, tener la intrepidez de proponer algo distinto o como se diría quizá coloquialmente por qué no salirnos de la caja..

### **b) Importancia**

El especialista en metodología Sierra, R. (2010) señaló lo siguiente:

Se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento de la estructura e infraestructura de los fenómenos sociales, que permita (César, 2006) (Galan, 2010) (Sergio, 2017) (Humberto Ñ. , 2016) explicar su funcionamiento...” (p. 12).

La importancia de la presente investigación, se circunscribe a tres ámbitos específicos, por un lado, el filosófico – existencial, el económico y el jurídico, en cuanto al primer criterio, se debe precisar que se tiene

como fuente de inspiración al maestro Carlos Cossio, así como al justifilósofo Fernández Sessarego quienes proponen que el objeto ontológico del derecho sea la conducta humana en su dimensión de coexistencia, en ese sentido hay que recalcar que en el contexto donde se desarrollan estos dos personajes era uno quizá más propicio para la reflexión, no obstante, ello pareciese imposible por la celeridad con la que vive el ser ahí como diría Martín Heidegger, Cossio es desde mi perspectiva el justifilósofo más trascendente que exista por la negación que hace de Kelsen quien valga decirlo consideraba al derecho como norma, vaciándolo casi de contenido humano, y es justamente esa negación la que lo hace grande e histórico, pues podría decirse que fue más que un simple abogado fue un estadista en virtud del planteamiento que hizo. Así como el economista Adam Smith pudo ver el gigantesco y aplastante avance a nivel económico que tendría el sistema capitalista, aquel maestro argentino logró ver algo que los demás no, ya que comprendió que el sentido del ser en cuanto ser del derecho es la conducta humana viviente, y como tal se debe hacer derecho teniendo en cuenta aquel objeto existencial; por otro lado en el ámbito económico se tiene como paradigmas a Ludwig Von Mises, a Fridrich Hayek (economistas liberales de la escuela austriaca) y sobre todo al enorme (entiéndase intelectualmente) Gary Becker (economista liberal de la universidad de Chicago) quien difundió y popularizó la economía en más de un ámbito, calculando los costos beneficios hasta del suicidio, en ese orden de ideas desde una visión probabilística respecto al desalojo en la función notarial, los beneficios largamente son mayores que los costos por ello resulta fundamental aplicar lo más pronto posible esta propuesta.

Respecto a los propulsores de la Escuela Austriaca (Mises y Hayek) la misma nace con Carl Menger quien fue coautor de la teoría subjetivista o la también llamada teoría de la utilidad marginal, no obstante, el primer y verdadero autor de la mencionada teoría subjetiva o marginal que niega el criterio del Valor Trabajo de Marx fue W.S Jevons dando así mayor propulsión al poder del mercado; en el ámbito jurídico existen diversos autores que inspiraron mi espíritu de deconstructor del derecho, ellos son Ghunter Gonzales Barrón, Carlos Polanco Gutiérrez, Pedro Germán

Nuñez Palomino entre otros que contribuyeron al objeto de esta investigación toda vez que solo se encargaban de repetir lo mismo sin si quiera tratar de proponer algo quizá distinto. Asimismo, se tiene a bien expresar las debidas esperanzas de que se siga contribuyendo con el aspecto filosófico del derecho.

### **c) Limitaciones de la investigaciones**

De acuerdo a lo expresado por Humberto Ñaupas (2014), se tiene a bien señalar lo siguiente: “Limitaciones son las condiciones materiales, económicas, personales e institucionales que pueden frenar o retrasar la investigación o restarle confiabilidad. Hay muchas investigaciones que por falta de auspicios económicos se ralentizan”. (p. 165).

#### **Limitación de fuentes de información**

Cabe señalar que las fuentes de información doctrinarias en cuanto al ámbito de la Función Notarial resultan sumamente precarias y escasas, ya que no se ha realizado un verdadero estudio sobre la importancia de un Notario en la civilización actual, la misma que es mucho más inmediatista, facilista, superficialista y hasta fragmentarista. Ahora bien, debemos tener presente que las fuentes informativas del tema propuesto específicamente no existen, toda vez que es un tema nuevo e innovativo, en tal sentido se apela al aspecto intrínseco y teleológico de la investigación el cual es el cambio, la innovación, la negación, lo cual permite la determinación de nuevos paradigmas jurídicos que pongan en evidencia el verdadero objeto ontológico del derecho, el cual como se viene advirtiendo es la conducta humana.

#### **Limitación de recursos económicos**

En cuanto a esta limitación, debemos precisar que el apoyo económico en materia de investigación en el país, es nulo, no obstante, se pudo sortear las diferentes peripecias que se presentaban en el camino, con trabajos relativos a la carrera profesional que se emprende, los cuales permitieron la compra de libros que hicieron posible la pertinente reflexión sobre el rumbo que debería tomar aquella



investigación, pues se tiene a bien, considerar que más que aspirar a ser un jurista, uno debe aspirar a ser un justifilósofo que se preocupe por la razón de ser en cuanto ser del derecho, con lo cual soy de la convicción que se podría lograr grandes cosas, las cuales enriquezcan la filosofía del derecho muy venida a menos a partir quizá del inicio de la llamada posmodernidad que enarbola la bandera de la video - cracia excluyendo así las lecturas cotidianas por la imagen, con lo cual se genera menos reflexión y un pragmatismo exagerado de gentes que ya no se cuestionan.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes del estudio de la investigación

##### Antecedentes internacionales

**Gómez, L. (2008).** Realizó una investigación para optar el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, en Guatemala, titulada, *La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la Legislación Guatemalteca*, teniendo en la investigación como objetivo principal el estudio y análisis del Juicio Sumario, su aplicación, el tiempo y los recursos utilizados por los litigantes para aletargar el referido Juicio; el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: Básico, Nivel: descriptivo), en ese sentido para finalizar, el investigador llegó a la siguiente conclusión:

A partir de la investigación realizada, se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda es a nivel mundial y que no todos tienen los medios económicos para obtenerla en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo

incumplimiento da lugar al juicio sumario.

(p.113).

**Azofeifa, G. y Bolaños, A. (2016).** Realizaron una investigación para optar el grado de Licenciatura en Derecho, en Costa Rica, titulada, *Análisis Jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales la luz de la ley 9160: Monitorio Arrendaticio en la Universidad de Costa Rica*, teniendo en la investigación como objetivo principal, determinar la pertinencia de posibles reformas en la Ley 9160 en aras de una mayor efectividad en el proceso de desahucio; el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: Básico, Enfoque: cualitativo, Método: inductivo) para finalizar los investigadores llegaron a la siguiente conclusión:

El proceso monitorio, busca una reducción en los tiempos del desarrollo del proceso a fin de lograr una sentencia con efectos sobre lo pretendido; acorde con la LMA una vez presentada la demanda y dictada la resolución intimatoria, el plazo con el que cuenta el demandado es de quince días para oponerse o bien cumplir con el desalojo; si la oposición resultara admisible se celebrará una audiencia oral, en la cual se evacuará la prueba propuesta, y el juzgador emitirá sentencia confirmando o no el desahucio. Es así como se observa, un proceso más expedito, pretendido por la LMA. Adicionalmente, con la futura entrada en vigencia del NCPC, el plazo se reduce en una tercera parte, pues ahora es de 5 días para presentar la oposición, estas fueron establecidas mediante números clausus –

con el fin de mantener la celeridad del proceso. (pp. 7, 8).

**Santamaría, G. (2015).** Realizó una investigación para optar por el título profesional de Abogado en Ecuador, titulada, *El proceso de Desocupación o Lanzamiento y El Derecho de Dominio del Arrendador* teniendo en la investigación como objetivo principal, determinar como el incumplimiento de la orden judicial de desahucio produce conflictos jurídicos en la desocupación o lanzamiento, el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: básico, Nivel: descriptivo, Población: Funcionarios Judiciales Civiles, Jueces Civiles Multi competentes y Abogados de Tungurahua, Muestra: 7 funcionarios judiciales civiles, 7 Jueces Civiles Multi competentes y 2015 abogados de Tungurahua, Instrumento: Encuesta) para finalizar el investigador arribó a la siguiente conclusión:

Se determinó que se ve afectado claramente el derecho de dominio del arrendador, por cuanto esto afecta a su patrimonio personal, a su ingreso económico, demostrándose así la problemática planteada como consta en las preguntas 6 y 9 con un porcentaje de 62% y 87% respectivamente. (p. 74).

### **Antecedentes nacionales**

**Chávez, J. (2008).** Realizó una investigación para optar por el grado de Magister en Derecho en Perú, titulada, *Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato*, teniendo en la investigación como objetivo principal, la realización de correctivos en la legislación civil en cuanto a los desalojos por vencimiento de contrato, para una mayor premura en su resolución; el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: básico, Nivel: descriptivo, Enfoque: cualitativo) para finalizar, el investigador llegó a la siguiente conclusión:

La actuación omisiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo

que, al no cumplir los plazos señalados por el código procesal civil en la tramitación de las causas en general y en las de desalojo por vencimiento de contrato en particular, contribuyen también a la demora en su tramitación. Lo que se ha acreditado remitiéndonos al estudio de las normas que han sido incumplidas, lo que hemos verificado en los expedientes consultados en los que se han dado estos hechos. (p. 144).

**Pareja, J. (2015).** Realizó una investigación para optar el título profesional de abogado en Perú, titulada: *El Proceso de Desalojo y el Arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*, teniendo en la investigación como objetivo principal, Determinar la relación que existe entre el proceso de Desalojo y el Arbitraje como medio alternativo de Justicia, el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: básico, Nivel: descriptivo, Diseño: no experimental de corte transversal, Instrumento: cuestionario) para finalizar, el investigador llegó a la siguiente conclusión: “Se determinó que el proceso de Desalojo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015”. (p. 70).

**García, D. (2017).** Realizó una investigación para optar por el título profesional de abogada en Perú, titulada: *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*, teniendo en la investigación como objetivo principal, la determinación del contenido de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por precario, el investigador está usando la metodología siguiente: (Tipo: básico, Nivel: descriptivo, Diseño: Teoría fundamentada, Instrumento: entrevista) para finalizar, el investigador llegó a la siguiente conclusión:

Puedo concluir que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al término del contrato de duración determinada sin necesidad de iniciar otro proceso donde se discutirán otros supuestos que podrían dilatar más el tiempo en la devolución del inmueble. Asimismo, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante lo acordado en el contrato ya que la misma que tiene fuerza de ley para las partes. (p. 65).

## **2.2. Bases Legales**

Conforme a los literales a) y b) del Artículo 17° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos:

Toda persona tiene derecho a la propiedad individual, además se advierte la proscripción de vulnerar dicho derecho de forma arbitraria, normas supranacionales que son más que pertinentes dentro de la presente investigación, toda vez que un Proceso Judicial de Desalojo enfocado desde una perspectiva más amplia engloba no solo la posesión que ejerce un arrendatario, sino también el derecho de propiedad que por lo general ejerce el arrendador que pretende recuperar el bien que entregó de buena fe, en ese sentido es muy útil considerar aquellos preceptos.

Según lo indicado por los numerales 1ª y 2ª del artículo 21º de la Convención Americana sobre Derechos Humanos:

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, en ese orden de ideas, entendiéndose que un proceso Judicial de Desalojo en el Perú implica un claro detrimento al *ius Utendi* y al *ius Fruendi* de los bienes en forma plena (inmuebles y muebles), cabe advertir que es de gran importancia tener en cuenta dicha normativa y empezar a interpretarla conforme a una cosmovisión económica liberal, pues la verdadera redistribución de la riqueza está primero en permitir que todos accedan a una propiedad privada y luego basarnos en normas de carácter general que contribuyan con el desarrollo de la libertad individual y la defensa y custodia de la propiedad privada entendida en sentido amplio, es decir abarcando no solo derechos reales sino también derechos personales, en ese sentido, considero importante señalar que aquellos numerales del referido artículo también hacen mención al aspecto social de la propiedad (entiéndase expropiaciones), aspecto que ha sido pensado para el favor de políticos populistas y socialistas que vulneran en base a aquella vertiente de la citada normativa los derechos de propiedad de forma deliberada e injusta, por ello, debemos empezar a negar ese criterio social de la propiedad y frente a cualquier contingencia social dejar que el poder del mercado lo solucione, para ello es importante garantizar la competencia (la misma que es un proceso de descubrimiento) la cual generará como consecuencia un Estado de derecho que beneficie a la mayoría.

Por otro lado, el artículo 2º Inciso 16º de la Constitución Política del Perú señala que:

Toda persona tiene derecho a la propiedad, y teniendo en cuenta que se ha venido insistiendo en que un Proceso Judicial de Desalojo importa un claro socavamiento al mencionado derecho de propiedad por la esperpéntica y lamentable letanía para resolver estos procesos, podría interpretarse como inconstitucional la forma de llevarse en el Perú estos entuertos judiciales que no representan los intereses de la mayoría.

Desde el artículo 585° hasta el artículo 595° del Código Procesal Civil, es preciso resaltar lo siguiente:

El Desalojo se lleva a cabo en vía sumarísima, asimismo, el plazo para efectuar la contestación de la demanda es de 5 días hábiles, precisando que se llevará además una audiencia única en donde se resolverán los diversos medios técnicos de defensa, las cuestiones probatorias y hasta las defensas previas, se advierte además que el lanzamiento se ordenará luego de 6 días de emitido el decreto en donde se establece que la sentencia ha quedado consentida, pareciese muy fácil en teoría pero en la práctica sin duda resulta sumamente bochornoso, tedioso y desgastante resolver un simple desalojo pues el solo hecho de que el Poder Judicial sea un monopolio para administrar justicia implica la declive de la economía de los peruanos.

Conforme a la ley N° 30201, la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se tiene a bien indicar lo siguiente:

Esta Ley dictada con fecha 28 de mayo de 2014, tuvo la intención de aligerar los plazos del Proceso de Desalojo, sin embargo ello resultó infructuoso pues como advierte el jurista Ford Ninamancco no existe un allanamiento propiamente dicho ya que aquella ley permite contestar la demanda fraguando incluso documentos relativos a los pagos o a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, presentando pericias, además sigue existiendo una Audiencia única que es propia de la vía sumarísima, en ese sentido esta ley solo debe ser una referencia más para cambiar el paradigma legislativo que hasta hoy se ha venido gestando y proyectando como solución, debemos considerar que el nuevo derrotero del derecho debe ser la conducta humana en su dimensión de coexistencia, es importante poner de relieve que al considerar que el objeto ontológico del derecho es una norma se está diciendo desde una perspectiva existencialista que es sin duda alguna una visión individualista de las cosas y seguramente también liberal en todos los aspectos, que el objeto del derecho es vida humana cosificada que no puede ser algo más que lo que es, entendiendo ello dejo sobre el tapete la siguiente interrogante, ¿podemos seguir sosteniendo un código civil que nació en el año 1984?, seguramente aquellos que ya



profundizaron la idea que pretendo remarcar a lo largo de esta investigación ya comprendieron que la respuesta es negativa.

Teniendo en cuenta el Decreto Legislativo N° 1177, el cual establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, se debe precisar lo siguiente:

El referido Decreto Legislativo tiene tres finalidades a decir del jurista peruano Carlos Polanco Gutiérrez, la primera relativa a la promoción de la inversión en construcción, la segunda en cuanto a la seguridad jurídica y la tercera en mérito a un régimen tributario de incentivos, ahora bien, se busca nuevamente y de forma infructuosa desalojar a un arrendatario en vía ejecutiva, escamoteando una vez más la letanía judicial que es superlativamente refulgente a los ojos de cualquier particular con un poco de sentido común, por ello se tiene a bien considerar como base de una nueva innovación legislativa aquel nuevo paradigma jurídico (el derecho como conducta humana en su dimensión de coexistencia) que será difundido en favor de una reducción de costos y un mayor beneficio para la sociedad, de esta forma se generarán mayores puestos de trabajo y se podrá contribuir con el crecimiento de la civilización. Es importante remarcar que cualquier norma que surja siempre será ineficiente y costosa antes que beneficiosa porque los legisladores no tienen contacto directo con el pueblo quienes son los que viven el día a día y los que generan la riqueza del país, en especial con la mayoría quienes son los informales y los que contribuyen más al PBI.

Conforme al Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado, es importante recalcar lo siguiente:

La citada normativa permite entender la estructura del Derecho Notarial, la cual tiene como elemento determinante a la figura del Notario, que a decir de Pedro Germán Núñez Palomino se remonta a los escribas hebreos, egipcios, griegos quienes reconocían a los singrafos, apógrafos y los mnemon, por su parte Roma reconoció a los notarii, a los tabularii, tabellio, no obstante, en el imperio se reconoce a los tabelliones quienes

son el antecedente más directo del Notariado latino actual, cabe precisar que resulta importante entender cuáles son los límites y la permisibilidad en cuanto a la función notarial, para comprender mejor la naturaleza de aquella función y así negarla y abordar un devenir beneficioso para el interés general otorgándole facultades coercitivas al notario en aras de generar competencia a nivel de los servicios de justicia, asimismo esta propuesta solo es un comienzo de todo lo que se puede hacer con un Estado fallido como el Perú cuyo problema es estructural.

## **2.3. Bases teóricas**

### **2.3.1 El Desalojo en la Función Notarial**

Con el desalojo en la función notarial, se pretende otorgar una alternativa rápida y segura a favor del arrendador o propietario del bien objeto de un arrendamiento, para que ante un eventual inquilino moroso, un arrendatario con el contrato de arrendamiento vencido o un arrendatario incumplido en cuanto a las cláusulas contractuales aquel pueda desalojarlo sin acudir más al Poder Judicial que ha demostrado que es sumamente ineficaz de resolver algún tipo de conflicto, sin embargo, es de gran importancia señalar que el problema de un adecuado e idóneo servicio de justicia es que nunca interiorizarán el servicio que brindan porque sienten que no se les paga directamente por lo que hacen, asimismo porque es un monopolio y al serlo jamás le interesará brindar un producto ideal.

Por ello, lo que se busca es que el referido arrendador en aras de la protección de su derecho a la propiedad, el cual se relaciona íntimamente con el derecho a la libertad individual, pueda recuperar el bien que ha otorgado al arrendatario o inquilino de forma rápida y eficaz, pues así lo demanda una economía de mercado.

Por su parte, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: "...El desalojo tiene carácter "multiusos", lo que excede su natural simplicidad, y que obviamente lo desnaturaliza y lo hace ineficaz". (p. 233).

El carácter diverso que posee en la actualidad el desalojo desde la perspectiva del jurista mencionado complica la simplicidad de esta institución jurídica, ya que aquel proceso hoy en día no solo discute la posesión sino también la propiedad, en ese sentido, Ghunter Gonzales en su obra, *“Proceso de Desalojo (Y Posesión Precaria)”* critica esa forma de concebir el desalojo, sin embargo, pareciese olvidar la simplicidad que pregona cuando crítica el argumento del jurista Morales Hervias quien considera que el poseedor precario es un simple detentador, en ese sentido, ¿qué consecuencias traería consigo entender al precario como un simple detentador?, naturalmente que no habría necesidad de acudir al nefasto Poder Judicial para resolver una controversia en donde aquel detentador no podría defenderse contra el titular del bien, sin embargo Gonzales pareciese advertir ello y señala que aquella postura resulta inaceptable agregando además esta interrogante, *“¿para qué hemos discutido tanto sobre el proceso judicial de desalojo por precario, si los precarios son detentadores, y ellos pueden ser lanzados sin proceso?”* ahora, yo me pregunto, ¿acaso no sería más fácil y simple concebir así al precario, en lugar de pasar años de litigio en un monopolio del servicio de justicia como lo es el Poder Judicial?, la respuesta es que sí, pero Gonzales olvida allí el simplismo y la supuesta “preclaridad” con la que delimita para que supuestos se usa el desalojo, es más que evidente que el jurista indignado por un intento de aplicar un concepto más acorde con una realidad inmediatista y más condicente con la protección de la propiedad privada fundamento elemental de una civilización, se pierda en lo que Alfredo Bullard entendía como esquizofrenia jurídica, la cual comprende también criterios tradicionalistas que se sobreponen al pragmatismo con que opera la conducta humana que es el paradigma a seguir en el derecho si se quiere dejar de lado tanta burocracia y corrupción que surge por este tipo de apreciaciones propias de un esquizofrénico que aborrece la realidad.

Resulta increíble que se den este tipo de disputas sin ningún tipo de beneficio para el interés general, cuando desde la perspectiva del análisis económico del derecho que todo jurista debería al menos conocer someramente debería aplicarse el concepto más útil para la realidad, David Hume decía que el conocimiento nacía de la realidad, ¿de qué realidad hablaba Hume?, de la que

proviene de la conducta del hombre que es una posibilidad, es un constante hacerse, es vida viviente cuyas posibilidades solo acaban con la muerte, entonces aquí viene el siguiente cuestionamiento, ¿podemos seguir manteniendo un código civil que desde una perspectiva existencialista solo ostenta “vida cosificada” desde 1984?, ¿no será ahora necesario empezar a comprender como diría Hayek que para garantizar la libertad ergo propiedad privada es necesario estructurar normas generales?, pero un momento, ¿de dónde deben nacer aquellas normas generales?, de la misma conducta humana, entonces, ¿qué debe hacer un político o legislador?, solo limitarse a reconocerlas, respetando así la espontaneidad de aquella conducta humana, esta realidad jurídica que vivimos exige como diría seguramente Derrida deconstrucción, con lo cual quiero decir que debe negarse que el derecho sea norma, porque ello nos ha hecho mucho daño, creando así abstracciones e ideales que soslayan la conducta humana en interferencia intersubjetiva la cual por una cuestión de utilidad debería ser considerada, sin embargo, pareciese estar muy lejos de la inteligencia de los políticos cambiar el sentido que hasta ahora tiene el derecho.

Es claro que no van a faltar y por montones sobre todo los románticos tradicionalistas del derecho que digna que se está desnaturalizando la jurisdicción delegada a los jueces al proponer que un notario tenga facultad de coerción para resolver estos entuertos sobre el desalojo sin acudir más al Poder Judicial, ¿no será acaso que antes que la tradición los juristas defienden sus intereses?, es más que obvio que mientras haya más dificultad para resolver los diversos conflictos de intereses habrán más juristas que vendan la facilidad, pues como diría seguramente Hernando de Soto en su obra “El Otro Sendero” son también una coalición redistributiva dentro de un execrable sistema mercantilista.

Asimismo, Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente: “Es preciso tener presente que los romanos utilizaron el derecho para la resolución de problemas prácticos y no para su teorización...” (p. 33).

El aspecto teleológico del derecho o su finalidad es resolver los problemas de la vida diaria que se puedan suscitar, por ello entender que la teoría está por

encima de la práctica sería ser prácticamente un enajenado mental, pues la realidad a decir del filósofo Friedrich Nietzsche está compuesta por un cúmulo de fuerzas que se van negando constantemente, en virtud de la voluntad de poder que se trasluce esencialmente en vida; asimismo afirmaba que tal realidad no tendría ni principio ni fin, obedeciendo solo a una sucesión de hechos que se representan como un devenir; cabe precisar que la voluntad de poder se puede comprender como aquel elemento intrínseco de la vida misma la cual siempre buscará en virtud de dicha voluntad perfeccionarse, hacerse mejor, ¿a dónde se quiere llegar citando a Nietzsche y su voluntad de poder?, simplemente al hecho de entender que, sí los romanos antiguos entendían el derecho de una forma pragmática era porque así lo disponían de acuerdo a su utilidad y conservación y porque no, a su voluntad de poder, en ese sentido es preciso darnos cuenta que no necesariamente el presente es mejor y empezar a creer más en nuestra voluntad de poder antes que seguir los preceptos lógicos y racionales que hasta hoy en el mundo jurídico han hecho mucho daño, neguemos ese mundo de las ideas tan ruin que nos legó Platón pues pareciese controlar ahora nuestras vidas y aquel que contradiga la racionalidad o el mundo de las ideas de los juristas es de inmediato relegado, por ello exhorto a empezar a ser más empiristas antes que racionalistas y no temer ir en contra porque hasta ahora todo lo que ha hecho la corporación jurídica ha sido solo para seguir beneficiándose soslayando siempre ese paradigma que no me cansaré de repetir la conducta humana en su dimensión de coexistencia como objeto ontológico del derecho.

El economista y abogado Hayek, F. (2016) manifestó lo siguiente: “El macro – orden espontáneo comprende, no solo las decisiones económicas tomadas a nivel individual, sino también las que adopta cualquier organización que haya sido deliberada y voluntariamente establecida”. (p. 76).

La escuela económica austriaca, inicia con el famoso economista austriaco Carl Menger – descubridor de la teoría de la utilidad marginal (aspecto subjetivo del valor de las cosas), formulada en el habla inglesa por primera vez por W.J. Jevons; sin embargo, dicha escuela económica se irá consolidando en el tiempo gracias a los discípulos de Carl Menger, quienes fueron, Eugen Von Bohm – Bawerk y Friedrich Von Wieser, posteriormente

sonarían los nombres de Ludwig Von Mises, Friedrich Hayek, entre otros; los austriacos mencionados propugnaban la libertad del mercado, marcando distancias, con el intervencionismo estatal o el socialismo al que consideraban totalmente inviable, en ese sentido es importante recordar que Ludwig Von Mises decía lo siguiente: *“El sistema socialista...prohíbe esta fundamental libertad de uno de elegir su propia carrera”*. Además, Mises hacía mención de que un sinónimo de socialismo y comunismo era planificación, entendiendo que la misma se trasluce en un órgano central que dirija y controle la libertad y decisiones de las personas, por ello su rechazo ferviente a tan execrable doctrina, por su parte Friedrich Hayek señalaba lo siguiente: *“...hace ya más de 250 años subrayó Hume que “las normas morales no son conclusiones de nuestra razón”*. Frase que permite comprender su pensamiento, pues aquel economista liberal creía que, respetar el ahorro, la propiedad individual, y la honestidad en las transacciones habían generado lo que él consideraba como el orden extenso o el sistema capitalista y claro había logrado preservar nuestra existencia y multiplicarla.

Es importante advertir que esta escuela se caracterizaba por ser eminentemente conceptual, no usaba números ni estadísticas, concibiendo la economía como un método de conocimiento, valga también decir que, doctrinariamente se conoce como “minarquistas” a Mises y Hayek, es decir ellos estaban a favor de la intervención estatal, pero de una forma metódica y proporcional a los intereses del libre mercado.

Por ejemplo, Mises estaba a favor de una política en donde el Estado intervenga para contrarrestar los ataques de los bandidos dentro del país y de los foráneos extranjeros, por su parte Hayek estaba a favor de normas de carácter general más no específicas, pues ello limitaría la libertad de la persona humana. Resulta claro que la presente cita busca que se entienda que el mercado en general (en el presente caso el mercado de arrendamientos), nace y se desarrolla de forma espontánea, pues el hombre jamás podría pensar en controlarlo todo con una mente superdotada que planifique cada segmento del mercado, por otro lado en la cita se menciona que el macro – orden espontáneo comprende no solo las decisiones individuales sino también las decisiones de las organizaciones

espontáneas y deliberadamente establecidas, las cuales podrían representar claramente entre otras por supuesto a las organizaciones informales y formales de las que escribió Hernando de Soto en “El Otro Sendero”, por tanto aquellos individuos y organizaciones deben ser los que le marquen el paso al derecho y no el derecho el que determine el derrotero de los individuos y organizaciones, por consiguiente, es la conducta humana la que debe generar y hacer el derecho, entonces me pregunto, ¿acaso Hernando de Soto y los demás colaboradores no querían otorgarle facultad de coerción a las organizaciones informales y formales?, la respuesta es que sí, entonces, creo que no resulta tan escandaloso hacerlo con los notarios en virtud de crear competencia en la prestación de los servicios de justicia pues es lo que exige la conducta humana sin duda alguna.

Por su parte hay que recordar que Nietzsche, F. (2012) señaló lo siguiente: “Pensar, tal como lo determinan los teóricos del conocimiento, es cosa que no existe; es una ficción completamente arbitraria...” (p. 333).

Este peculiar filósofo alemán nos da una visión más amplia de la realidad que nos circunda, pues él entendía y propulsaba que este mundo se dividía entre lo aparente y lo verdadero, recalcando que la verdad es algo que por principio siempre se ha proscrito; el creador de “Así Habló Zaratustra”, cuando se interrogaba sobre, ¿qué era la verdad?, respondía, que la misma era una mentira sumamente eficaz, agregando en otra de sus frases que no había verdades solo interpretaciones de la realidad; ahora bien, cuando hablamos de criterios teóricos los mismos resultan ser una ficción sumamente arbitraria pues quienes imponen esos conceptos desde las perspectiva de Michel Foucault son los denominados burgueses o grupos de poder, no obstante, ¿en cuánto a los criterios teóricos, qué es lo que resulta más nocivo?, sin duda, alguna aquellos que interrumpen la libertad económica, un claro ejemplo sería la interpretación que le han dado al precario quien según lo mencionado por el jurista Gonzales Barrón tiene ahora una noción omnicompreensiva con lo cual se genera que hasta un usurpador pueda considerarse precario antes que un delincuente, el análisis económico del derecho nos muestra que la utilidad del concepto es fundamental pues de nada serviría adornar ese concepto con más criterios abstractos si lo alejamos de la realidad y perjudicamos la vida de las personas, cuando Alfredo Bullard escribe

“Esquizofrenia Jurídica”, señaló que alguna vez intentó explicarle aun profesor en Estados Unidos de que se trataba el concepto de acto o negocio jurídico elaborando así una parafernalia y amalgama de todo los criterios teóricos recogidos al respecto, una vez concluida la explicación el profesor le dijo, “*Muy interesante, ¿para qué sirve?*” Bullard no supo que contestar respecto a su utilidad práctica. Aquel ejemplo, muestra no solo esa arbitrariedad de los teóricos sino la nocividad de sus circulares y hasta absurdas elucubraciones que no contribuyen en nada sino más complican y perturban la conducta del hombre, ese ejemplo también refleja un exceso de racionalismo o sobrevaloración de la razón, entonces platón y compañía parece que no fueron tan inteligentes después de todo.

La pregunta de rigor sería ahora, ¿el concepto y doctrina sobre la jurisdicción para quién es útil y beneficiosa?, la respuesta que nace de una deducción lógica de la realidad sería, es útil para la corporación jurídica corrupta y la burocracia mantenida por nuestros impuestos (que a su vez son un robo), lo que genera naturalmente que sea beneficiosa económicamente para un grupo minoritario de personas (abogados, jueces, secretarios y asistentes judiciales, entre otros, que son gente improductiva que vive parasitariamente de los empresarios) que además de recibir sus sueldos (que surgen valga recalcarlo de nuestros impuestos), son beneficiarios de dádivas de origen ilícito -conforme lo manifiestan las noticias del día a día- lo que me lleva a concluir que la corrupción es inherente al Estado y a proponer que se empiece a instaurar una privatización real de la justicia y que el Estado solo se encargue del servicio de seguridad policial.

Es importante advertir que el jurista peruano Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente:

Si el desalojo es un instrumento de defensa de la posesión mediata, entonces, el demandante no necesita acreditar la condición de propietario; pues, le resulta



suficiente la prueba posesoria; que, en este caso específico, significa la exhibición de un título temporal... (p. 217).

Bien, es claro que, en un proceso de Desalojo, la legitimidad para obrar por parte del accionante, será acreditada en mérito del título que confiere la calidad de poseedor mediato, el mismo que puede ser un contrato de arrendamiento, en donde se delimita doctrinariamente la existencia de un poseedor mediato (arrendador – propietario) y un poseedor inmediato (arrendatario - inquilino), sin embargo, se debe advertir que el hecho de que en un proceso de Desalojo se haya llegado al fiel convencimiento que lo que se va a discutir es la posesión, genera que el derecho de propiedad y con él la libertad individual del ser humano se vean vulnerados, pues debe recordarse que todo siempre dependerá del enfoque por donde se miren las cosas, y en la presente investigación, se propone otorgar la interpretación más beneficiosa para el interés general, es decir teniendo la visión proyectada en la protección de la propiedad privada la cual es un fiel componente de la libertad individual, pues está de más decir que garantizando tal derecho se estaría beneficiando a más de uno, pues su protección y la proliferación de sus efectos de acuerdo a un sistema legal que surja como consecuencia de la conducta humana en su dimensión de coexistencia son suficientes para cambiar los rumbos de un país.

Asimismo respecto al desalojo, el jurista peruano Gonzales, G. (2016) señalaba lo siguiente:

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que un gran número de las demandas judiciales recaen sobre bienes inmuebles cuyo uso es la vivienda. Este dato empírico conecta el desalojo con otro espacio vital del ser humano: la vivienda como centro de las actividades más íntimas del hombre, así

como de su desarrollo individual y familiar. (p. 208).

Es cierto que la vivienda como manifestó en su momento el papa Francisco en la ONU en el año 2015, es un derecho humano al cual toda persona tiene derecho, pues el referido derecho resulta ser un mínimo existencial que le permite materializar al ser humano el derecho a la dignidad, en ese sentido resulta claro que el valor o la dignidad del ser humano se ciñen a ostentar una vivienda adecuada, no obstante, dicha afirmación esbozada por el sumo pontífice, trae consigo sendos problemas para la propiedad privada componente elemental de la libertad individual, pues pareciese ser que los principios socialistas se espiritualizan con lo dicho por el papa Francisco no obstante, sin embargo, Hernando de Soto en su obra “El Otro Sendero” desde 1986 lo advertían, el problema de que la gente invada terrenos públicos y/o privados radica en el sistema legal que se tiene, yo me pregunto, ¿acaso nuestro sistema legal de carácter mercantilista ha cambiado?, la respuesta es que no, todo sigue de la misma forma, grupos pujando por favores políticos, recuerdo bien que Hernando de Soto en aquella obra señalaba que la competencia era política, en clara alusión a los privilegios que se buscaban obtener por las llamadas coaliciones redistributivas, también decía que el problema era estructural, y esa era la razón de que seamos una sociedad de poseedores antes que de propietarios, no obstante, si queremos revertir esta situación debemos optar por una economía de mercado en donde todos tengan la misma posibilidad de acceder a una vivienda, para ello se debe entender que el derecho no es norma sino conducta humana y que el político no es más que un mandatario de la clase más productiva del mundo, los empresarios.

Ahora bien, la cuestión que nos convoca actualmente es saber entender que todo criterio, norma y concepto jurídico que no se ajuste a la conducta del hombre devendrá en menoscabador y socavador de la libertad individual ergo la propiedad privada ergo el sistema económico capitalista que ha decir de los economistas liberales tiene la posibilidad de reducir más pobreza en el mundo, pues no se dejen sorprender por políticos que venden cebo de culebra la pobreza

siempre existirá pero la única forma de reducirla al máximo es imponiendo una economía de mercado. por tanto, no se debe olvidar que para que prevalezca una economía de mercado el paradigma del derecho y seguramente de toda ciencia social, siempre debe ser la conducta humana.

Cabe indicar que, Polanco, C. (2016) Manifestó lo siguiente: “El desalojo, es un proceso tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble, pero conforme lo indica el Art.585 del Código Procesal Civil (CPC), consiste en la restitución de un predio”. (p.160).

En cuanto al aspecto teórico, resulta fácil, entender y decir cuál es el objeto o la finalidad de un desalojo, pero en la práctica el referido objeto o finalidad no se condice con la realidad, toda vez que en la mayoría de veces la restitución de un inmueble como consecuencia de un desalojo, con suerte puede durar no menos de cuatro años, entonces al evidenciar el extenso plazo al cual se someten los arrendadores para recuperar sus propiedades, resulta más que claro que dichos preceptos normativos no cumplen con atender las disposiciones de la población, por ello tales leyes deben ser calificadas como ineficaces y carentes de sentido, o como diría Hernando de Soto como una ley mala que interrumpe el proceso productivo.

Asimismo, Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente: “...El proceso de desalojo no es uno en el que se discuta la titularidad de un bien.” (p. 160).

La mayoría de los teóricos del derecho peruano, al menos los que no están formados en análisis económico del derecho entienden desde una perspectiva tradicionalista el derecho, por ejemplo, asumen que un desalojo no tiene nada que ver con la propiedad, pero en la práctica si tiene que ver mucho con la propiedad privada, pues aquel proceso de desalojo actualmente en todas sus modalidades es sumamente infructuoso para la protección de la propiedad privada la cual es el fundamento de toda civilización, así como de toda libertad económica, entender el desalojo solamente como un proceso que discute la posesión es superlativamente nefasto y nocivo para la libertad individual, dicen algunos liberales que el problema del Poder Judicial es tratar los viene privados

como públicos y en efecto es lo que pasa en la realidad, no se respetan los derechos inherentes a la propiedad, es importante el cambio conciencia en cuanto a la perspectiva del proceso de desalojo.

El desalojo como bien se advierte es también una forma de proteger la propiedad individual o privada, así como la libertad individual del ser humano, incluyendo incluso su dignidad o valor como persona, cabe precisar que este último derecho debe ser tomado en cuenta en relación con la realidad social imperante es decir en relación con la conducta viviente del hombre que se está gestando constantemente, por tanto, ¿qué reclama hoy en día esa conducta humana?, que se respete su propiedad privada, en ese sentido, ¿la lentitud por años y años de un proceso de desalojo es una forma de proteger dicha propiedad?, es claro que no, entonces el respeto y el desarrollo de las dimensiones de la propiedad privada tiene que ver mucho con la forma de resolución de las controversias suscitadas, por consiguiente, es importante reforzarla y mejorarla.

Es importante señalar que el jurista peruano Fernández, C. (2017) manifestó lo siguiente:

La penuria de la ciencia jurídica ha sido el no precisar cuál era su objeto a conocer y, mucho menos, la estructura lógica – conceptual que debería adecuarse a él. El determinar el objeto de la ciencia jurídica constituyó, por mucho tiempo, un problema; y la solución de este problema es conquista de los últimos tiempos debido, en gran parte, al planteamiento de la filosofía de la existencia. (p. 162).

El existencialismo propulsado desde el siglo XIX por el danés Soren Kierkegaard, asimismo en el siglo XX, por Heidegger, Sartre y Camus, figuras

más que representativas de esta corriente filosófica, que enseña y sistematiza un paradigma esencial para la vida, entendiendo primordialmente que el hombre es responsable de todos sus actos, salvo Kierkegaard que propulsaba un existencialismo de corte cristiano, entendiendo que las cosas que el hombre no podía controlar debía apoyarse en el denominado “salto de fe”, sin embargo Heidegger por ejemplo, es mucho más radical precisando que esta corriente filosófica doctrinaria se caracteriza entre otras cosas por el “estado de yecto” del hombre (relativo a la propia responsabilidad del “ser ahí” = hombre, criterio heideggeriano), no obstante, Sartre era aún más radical llegando a señalar incluso la responsabilidad del hombre en los accidentes y hasta en el nacimiento, sin embargo, esta doctrina filosófica nos lega el paradigma o modelo de la conducta humana como constructora de toda la existencia, entonces la pregunta es, ¿el derecho a qué debe obedecer a la conducta humana o a la norma?, mi respuesta es. A la vida humana siempre, pero pareciese soslayarse esto, ¿quizá nuestros políticos y actuales juristas no conozcan esta corriente filosófica?

Además, debemos tener en consideración que el jurista peruano Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente:

El proceso de desalojo, también conocido como proceso de desahucio, tiene por objeto la restitución de la posesión de un inmueble; y es promovido por quien alega tener mejor derecho a la posesión sobre el mismo, en contra de un demandado al que se le requiere desocupe y entregue la posesión del bien, materia de Litis. (p. 163).

El proceso de desalojo, cumple fielmente con su aspecto teórico, sin embargo, en la actualidad el aspecto pragmático supera largamente el aspecto intelectual del hombre, pues los legisladores han sido rebasados largamente por quizá no considerar acertadamente la conducta humana y los vaivenes de la realidad que ella genera para legislar, por ello resulta de suma urgencia empezar

a hablar de una real privatización de la justicia en ciertos ámbitos de la misma, pues eso exige el “ser ahí” (criterio usado por Martin Heidegger para referirse al hombre) hoy en día; el hombre de hoy ya no cree en los servicios públicos que se hacen cada vez más lentos. El hombre de hoy es infinitamente acelerado y sus relaciones comerciales también, por consiguiente, las soluciones deben ser iguales. En ese orden de ideas, una de las formas de empezar a cambiar estas circunstancias por demás desfavorables para una economía de mercado es empezar a entender que el criterio del *pacta sunt servanda* (fiel cumplimiento de la palabra empeñada), es también parte del derecho de propiedad y por tanto debe ser pasible de sanciones drásticas por parte de las autoridades, como diría Mario Castillo Freyre si el contrato de arrendamiento ya venció y el arrendatario no quiere restituirlo porque no usar la fuerza pública para obligarlo a cumplirlo, asimismo, ¿si el arrendatario se reusa a cumplir con la entrega del inmueble no se vuelve un poseedor ilegítimo?, la respuesta para algunos juristas sería que sí, entonces aquí hago otra pregunta, ¿un usurpador no es acaso un poseedor ilegítimo?, la respuesta es que sí también, por tanto, ¿por qué a uno (usurpador) se le castiga con la cárcel y al otro no (arrendatario)?, creo que es hora de elevar a la categoría de delito cualquier atentado contra la propiedad privada, entendiendo que la misma no solo es la relación de una persona sobre un bien o cosa sino también su relación con los acuerdos, contrato, etc.

Se debe considerar que, Polanco, C. (2016) manifestó también lo siguiente: “...Este proceso, es aplicable al pedido de restitución de cualquier otro bien (mueble o inmueble), tal como lo indica el artículo 596° del Código Procesal Civil (CPC)”. (p.163).

El Desalojo como instrumento de defensa para el propietario o para quien ostente un mejor derecho por encima del poseedor inmediato, extiende sus efectos a cualquier tipo de bien, ya sean estos muebles o inmuebles, en merito a ello la protección normativa se da, el problema resultaría en su aplicación pues los gobernantes se niegan a aceptar que el derecho responde a la conducta humana, por ello las normas resultan inconexas e incoherentes con la realidad y los plazos jamás llegan a cumplirse en el ámbito jurisdiccional por la ya sabida carga procesal existente, por ello hay que tener presente que la

génesis de la conducta humana es la dialéctica y el devenir, en virtud de ello el derecho está sujeto a constantes negaciones y a entender lo dúctil como principio, de lo contrario siempre seremos un país sub desarrollado o tercer mundista.

Ahora bien, resulta además importante en cuanto al desalojo lo dicho por el mismo jurista nacional Polanco, C. (2016) quien manifestó lo siguiente: “En el ordenamiento Civil Peruano, se tramita en la vía sumarísima y se hace referencia a la restitución de un predio”. (p. 163).

El proceso de Desalojo hoy en día se lleva a cabo solo en vía judicial, dicho proceso puede ser tramitado ante un Juez de Paz Letrado cuando la pretensión no supere las 50 URP (Unidad de Referencia Procesal), asimismo la referida pretensión se tramitará en la vía sumarísima, no obstante cuando la pretensión económica sobrepase la referida URP, el proceso será llevado a cabo ante un Juez especializado en lo Civil, pero también irá en vía sumarísima, además si la pretensión fuese por posesión precaria también sería tramitada ante un Juez especializado en lo civil, dentro de este contexto se debería entender que un proceso llevado en vía sumarísima debería resultar profundamente rápido y célere en los hechos, no obstante el mencionado proceso dura más de cuatro años si corremos con buena suerte, es así que el arrendador o propietario del bien termina siendo desprotegido y perjudicado pues en un proceso de desalojo no hay medida cautelar que valga, ya que se estaría adelantando una solución a un conflicto que requiere lamentablemente la deliberación larga y tediosa de un juez, en ese sentido y por lo extenso del referido proceso de desalojo, resultaría apropiado optar por un Desalojo Notarial en donde el notario tenga facultades resolutivas, en virtud de que se gaste menos tiempo, esfuerzo y dinero evitando vulneraciones en la economía del país en cuanto al ámbito de los arrendamientos; adicionalmente se tutelaría de manera adecuada y eficaz el derecho a la propiedad, componente elemental de la libertad individual y porque no, de la dignidad de la persona.

### **2.3.1. Criterios filosóficos y económicos como espíritu del presente postulado jurídico.**

Habiendo analizado exhaustivamente, dentro de lo humanamente posible el libro de Carlos Fernández Sessarego que se titula “El Derecho como Libertad”, la misma que fue su tesis para obtener el grado de bachiller en el año 1950 en la Universidad Mayor de San Marcos, la cual se tituló primigeniamente “Bosquejo para una Determinación Ontológica del Derecho”, en ese sentido, resulta pertinente advertir que, desde un punto de vista útil y beneficioso para el interés general, debería optarse por plasmar ese magnífico tridimensionalismo específico como le llamó el jurista Domingo García Belaunde, toda vez que comprendió e interiorizó el mensaje de este justifilósofo peruano, que apuntaba a que toda acción humana que produzca efectos jurídicos tenga como base o fundamento aquel tridimensionalismo mencionado, no obstante, lo más importante y resulta elemental mencionarlo es que se considera como objeto ontológico existencial del derecho a la conducta humana en interferencia intersubjetiva, sin embargo, es de importancia advertir que Fernandez Sessarego toma el criterio ya expuesto por Carlos Cossío justifilósofo argentino el cual niega rotundamente el criterio expuesto por Hans Kelsen quien consideraba el derecho como norma.

. Ahora bien, de aplicarse aquella teoría con los matices pertinentes se enervaría el sistema jurídico altamente formalista de superlativa naturaleza racionalista en el que se basa hasta hoy toda construcción institucional, dogmática y normativa que lo único que ha generado es un entuerto gigantesco al momento de impartir una justicia mal entendida.

En ese sentido, el justifilósofo peruano Fernández, C. (2017) no dudó en manifestar lo siguiente:

Siendo el Derecho una complejidad ya que en él se dan tres elementos en íntima vinculación: conducta, valor realizado por la conducta, norma que es pensamiento de la conducta realizando valores –o desvalores-,



comporta una pluralidad metódica para acceder a él. (p.17).

El justifilósofo y posteriormente convertido en jurista peruano Carlos Fernández Sessarego, nos dejó como legado su teoría tridimensional del derecho, siendo un aporte elemental que con el pasar del tiempo y por el poco tiempo para pensar que ahora se tiene, no se usa como debería, pues dicha teoría que tiene como eje principal a la conducta humana en su dimensión de coexistencia, es un modelo a seguir si se quiere legislar en aras del bienestar general, en ese sentido la perspectiva filosófica que nos entrega el referido jurista es existencialista y donde prima el hombre como posibilidad y mera libertad, por ello resulta de primordial importancia comprender que el hombre al ser libertad y la norma la representación mental de esa libertad debería esta última secundar la individualidad del ser humano, sin embargo en la realidad ello no es así, pues las normas son ajenas a la vida humana, a la posibilidad del ser en cuanto ser, al “ser ahí” como diría Heidegger, por ello lo que se pretende al insertar semejante pensamiento de uno de los mejores juristas de Latinoamérica es que se reivindique este paradigma jurídico para así elaborar mejores normas, es importante señalar nuevamente que el gestor directo de aquella perspectiva existencialista del derecho es el genio Carlos Cossío, pero, ¿cuál es el atractivo de esta teoría?, ¿es solo una teoría más o reviste una gran utilidad desde la perspectiva del análisis económico del derecho?, sin duda alguna, no podríamos decir que se trata de una vana teoría más, cuyo fundamento es ser un criterio abstracto o etéreo carente de contenido humano, no puede considerarse como un criterio circular, redundante, reiterativo porque sería contrario a las dimensiones que reviste, ahora bien, la utilidad es grandísima, siendo praxeológicos al analizar el derecho desde su perspectiva ontológica podemos entender que ser existencialistas es ser liberales en los diversos aspectos de la vida, sin embargo, como diría Mises: “...en un sistema donde no existe el mercado, donde el Gobierno dirige y ordena todo, todas las otras libertades son ilusorias...” en ese sentido, de la cita extraída se puede señalar que la primera de todas las libertades y las más fundamental es sin duda alguna la libertad económica, por tanto, ser existencialista a nivel jurídico es ser principalmente liberal a nivel económico.

Pero ¿qué tiene que ver esto con el Desalojo en la Función Notarial?, tiene que ver mucho, porque desde una perspectiva práctica y fáctica el hombre de hoy es un ser que avanza a velocidades exorbitantes, pues ya no hay más tiempo que para producir y seguir gestando como diría Hayek un orden extenso, no obstante, ese pareciese ser el sentido de esta existencia efímera y falaz aunque muchos románticos critiquen la ambivalencia de este sistema, hay que advertir que pese de las críticas que pueda recibir, es el sistema que tiene la capacidad de reducir más la pobreza y ello es muy importante, en ese orden de ideas, si nosotros entendemos el derecho desde aquella perspectiva filosófica (existencialista) del justifilósofo Carlos Cossío o de acuerdo a la visión tridimensionalista del derecho del jurista Fernandez Sessarego, recalcando que él consideraba que el elemento más importante de esa trilogía era la conducta humana comprenderemos que la facultad resolutoria del notario para resolver los desalojos resulta más que viable una necesidad de la propia conducta del hombre, por ello, debemos asumir que la conducta humana es el motor principal de la producción de las normas, siendo así las cosas resulta fuera de este contexto actual seguir propugnando una jurisdicción absoluta en el plano judicial, soslayando que el Notario es uno de los principales coadyuvantes de la jurisdicción ordinaria, por consiguiente, debemos darle cabida al Notario para que este pueda dar fe sobre el incumplimiento del pago o el vencimiento de un contrato de arrendamiento para desalojar a un arrendatario que vulnere los derechos del arrendador. Si nosotros observamos el comportamiento del hombre más productiva del mundo, el cual es el empresario o comerciante, el es un hombre pragmático que analiza grosso modo los costos y beneficios de la actividad económica que explota, teniendo en cuenta esto y como también lo advertía el mismo Hayek el derecho no nace de la razón, sino más bien, se encuentra entre el instinto y la razón por tanto es existencia antes que pensamiento o invirtiendo el apotegma cartesiano “existo luego pienso”, esto aplica en el ámbito económico en donde siempre los efectos son precedentes a las causas; lo que propugno es que la norma vaya acorde con la conducta del ser humano que ahora vive más rápido, por tanto no se puede depender solo de un aparato judicial que demora años y genera pérdidas económicas extrapolarmente dañinas, por ello mi intención es que se private la justicia en ese aspecto y que se genere competencia como ya lo advertía Adam Smith

cuando contaba que en Inglaterra había competencia de juzgados y como la remuneración de los juzgados dependía de que las partes los seleccionaran es así que prestaban un mejor servicio, esa es parte de la grandeza del liberalismo inglés el cual fue un legado de Jhon Locke el primer empirista moderno, debemos asumir que todo lo que digo es de fácil aplicación y solo depende de nuestra elección y de nuestra capacidad de negar los prejuicios que solo nos retrasan económicamente y mentalmente.

El filósofo alemán Nietzsche, F. (2012) en uno de sus diversos y profundos pensamientos manifestó lo siguiente:

¿Qué valor merecen nuestras valoraciones morales, nuestras tablas de bienes? ¿Qué es lo que en realidad ganamos con su sostenimiento? ¿Quién lo gana? ¿En relación a qué? La respuesta no puede ser otra que: la vida. Ahora bien, ¿qué es la vida? Convirtiéndose en algo muy urgente, un joven y más exacto concepto de la vida. Mi fórmula se resume en estas palabras: la vida es voluntad de poder. (p. 197).

Este filósofo alemán tan preclaro como de costumbre, lo que hace es interpretar la realidad de forma auténtica y progresiva, recuerdo bien que para clarificar parte de su filosofía se mencionaba que el hombre para llegar a ser un *Übermensch* o super hombre debía pasar primero por la fase del camello (hombre cargado de prejuicios de carácter religioso), luego por el león (hombre de ciencia), lo cual devendría posteriormente en un bebé (hombre que crea, innova, niega), creo que eso puede entenderse como la voluntad de poder que va haciéndote mucho mejor de lo que eres en un principio.

Para clarificar lo a veces ambiguo del pensamiento de este filósofo, debemos entender que la vida y existencia en general es siempre lucha de pesos y contrapesos, de protagonistas y antagonistas, de mandantes y mandatarios, pero, ¿por qué surge esta dicotomía en la realidad?, naturalmente por la

predominancia hegemónica que siempre ostenta un individuo sobre el otro, y ¿cuál es la razón de esa predominancia hegemónica?, la fuerza que uno patentiza a diferencia del otro, entonces ejerce su voluntad de poder el que tiene valga la redundancia un poder sobre el otro, de pronto salta otra pregunta a la vista, ¿cómo se consigue el poder?, hay muchas forma de alcanzar tan efímero y excitante goce del que disfruta siempre en algún momento de su vida el ser humano, ojo que estoy pretendiendo centrar el tema en la vida humana, porque es un hecho como mencioné líneas arriba que en la existencia en general la voluntad de poder también se da. El poder decía Max Webber se obtiene hasta por tres razones, por la Ley, por la tradición, y hasta por el carisma, en el primer caso podríamos graficar el asunto mencionando al presidente de la república que por ley luego de pasar por un proceso electoral lleva la investidura de representante máximo del Estado, en el segundo caso la tradición está relacionada con quizá una monarquía y con los nobles que tienen un linaje de sangre y que son los denominados ungidos por Dios, podría citar aquí muchas coronas como las de Francia, España e Inglaterra, en el tercer caso hablamos del carisma que poseyó por ejemplo Mahatma Ghandi, Cristo y hasta Sócrates, ellos poseían la anuencia del pueblo gracias a su propio evangelio. Ahora bien, habiendo sido más enfáticos con las formas de ganar el poder que se ejerce sobre una determinada población, la pregunta que surge es la siguiente, ¿qué busca la voluntad de poder de hoy en día?, la respuesta es más producción y dinero, lo cual desde la perspectiva de este hombre de hoy lo convierte en un ser exitoso, siendo filosóficos Martin Heidegger diría que se trata de una cosificación pues el hombre se pierde en las cosas para olvidarse de su angustia por la muerte, ahora bien, no caigamos en el romanticismo filosófico y seamos practicones para dar soluciones que contribuyan con el mejoramiento de la sociedad, la pregunta ahora es, ¿En quién recae el poder en un Estado constitucional democrático de derecho?, en la voluntad del pueblo, y ¿qué decía la doctrina existencialista sobre el hombre?, el hombre es libertad fenomenalizada, por tanto el pueblo que es un cúmulo de personalidades se trasluce también en conducta humana en su dimensión de coexistencia entonces también es una posibilidad y un elegir constante, yo me pregunto, ¿no querrán elegir perder menos dinero, tiempo y energía en un Desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento?, la respuesta es que sí y esto lo puedo entender

porque el hombre racional como seguro diría Gary Becker siempre busca maximizar su conducta y siempre mantiene preferencias estables. Por tanto, el desalojo en vía notarial sin acudir más al Poder Judicial es una cuestión de elección.

Al respecto el filósofo francés Sartre, J. (2005) esbozó para la eternidad el pensamiento que sigue: “La libertad humana precede a la esencia del hombre y la hace posible; la esencia del ser humano está en suspenso en su libertad”. (p. 21).

Jean Paul Sartre, maravilloso filósofo francés que tuvo muchos errores, pero también muchos aciertos nos permite entender su filosofía de la siguiente manera, Existencia, Acción y Esencia, él decía que la existencia precedía a la esencia y que esta última se construía como consecuencia de los actos, en ese sentido todo lo reducía a la libertad, por tanto creía que no existían accidentes ni nada que escapase a la voluntad y libertad de elección del hombre, seguramente resulta cuestionable su postulado filosófico, sin embargo no podemos escamotear que la profundidad de su pensamiento nos permite entender una doctrina filosófica de la responsabilidad del hombre frente a los hechos de la realidad, ¿qué quiero decir con esto?, lo que pretendo dejar en evidencia es que hay cosas que sí podemos determinar y elegir por nuestra propia libertad, en ese sentido serían por ejemplo los tipos de gobernantes, tipo de leyes que necesitamos y hasta el régimen económico que merecemos, pero permitir que el pueblo o la gente se eduque sobre estos temas no resulta propicio para ciertos grupos polarizados que considerarían un sacrilegio tamaño criterio filosófico existencial, pues todo se hace en base a leguleyadas y vivezas que lo único que hacen es retrasar una mejor existencia humana con un fructífero porvenir, ahora surge nuevamente una pregunta, ¿qué tiene que ver la doctrina existencialista de Sartre con el Desalojo en la Función Notarial y con la real privatización de la justicia?, respondo que mucho y nada, en el primer supuesto resultaría de mucho interés para la mayoría, pues adoptando los criterios sartrianos se podría legislar mejor y elaborar las normas que en base a nuestra libertad y elección queramos, entendiendo que esta surge no de la razón sino de un constante hacerse, sin embargo, la razón debe servir para perfeccionar los derechos de propiedad, pues como diría Ronald Coase una sociedad mejor desarrollada tiene menos costos

de transacción, asimismo esta concepción filosófica en nada ayudaría a los que quieren seguir escondiéndose en los brazos de la corrupción que esconde la alta burocracia que existe en el Poder Judicial pues a ellos les conviene repetir que el derecho es norma y que uno debe pensar antes de actuar y que primero es la causa y luego el efecto, entonces para esos pequeños hombres que buscan el poder, el dinero y la gloria pisando las ilusiones, esperanzas y deseos de justicia de las mayorías desfavorecidas, naturalmente esta propuesta científica no les va a convenir, por ejemplo, a los abogados que ganan mucho dinero por tener años tras años procesos en el remero del Poder Judicial, igual a los jueces no les gustaría la idea de que se empiece por hablar de una privatización de la justicia en ciertos ámbitos del derecho así como de una competencia de instituciones que oferten el servicio de justicia, pues ellos siguen pensando en el aumento de sus sueldos, para seguir aletargando procesos judiciales, porque sí señores, la gente que vive de la burocracia es la que vive de los impuestos de la gente más productiva del mundo o de los Atlas como diría Ayn Rand, que lo único que buscan es obtener una justicia más proba y rápida, por ello no le tengamos miedo al cambio, seamos acción y libertad de elección como lo habría querido Sartre y deconstruyamos la noción de derecho y la forma de administrar justicia y lo que haga falta para ser más prósperos teniendo como paradigmas el libre mercado.

En ese sentido, resulta importante entender lo mencionado por Popper, K. (1994) quien manifestó lo siguiente:

...si queremos seguir siendo humanos, entonces sólo habrá un camino, el de la sociedad abierta. Debemos proseguir hacia lo desconocido, lo incierto y lo inestable sirviéndonos de la razón de que podamos disponer, para procurarnos la seguridad y libertad a que aspiramos. (p. 56).

Este filósofo austriaco nacionalizado posteriormente británico, nos enseña qué es una sociedad abierta, señalando que la misma se puede entender como un contexto en donde prima la razón y las libertades están garantizadas para el ser humano, Popper es en cierta forma un existencialista que negó

cualquier tipo de historicismo, en ese orden de ideas era un contradictor de Platón, Hegel y de Marx, en el caso del primero porque este filósofo griego no creía en el cambio y odiaba la democracia, queriendo hacer perenne la aristocracia a la que él pertenecía, por eso y entre otras cosas Popper era un detractor de sus postulados, en cuanto a Hegel, él no era del agrado de Popper porque dicho filósofo era un servidor más de la corona de Federico Guillermo III rey de Prusia, y hacía filosofía para que se perennice el poder de tal monarca, no obstante este pensador alemán creía en el tribunal de la historia y en los cambios dialécticos sin intervención humana, en el caso de Marx, si bien es cierto Popper le reconoce la virtud de ser un individualista también lo negaba porque el mencionado filósofo creía en un materialismo dialéctico que había tributado en parte de la filosofía del mismo Hegel y era un fiel creyente de una dictadura del proletariado que llegaría por las contradicciones de la historia entre los burgueses y proletarios, es decir Popper consideraba cualquier filosofía que restara responsabilidad a la razón y elección del hombre, ahora bien, ¿en qué contribuye la doctrina filosófica de la sociedad abierta en el desalojo notarial?, principalmente en que solo en base a nuestra razón podremos entender cualquier cambio paradigmático, solo teniendo fundamentalmente en cuenta a nuestra libertad de pensamiento podremos alcanzar objetivos distintos y útiles, por tanto no reducimos la idea de un desalojo solo a ser llevado en una jurisdicción ordinaria de Poder Judicial, pues ello sería un despropósito teniendo en cuenta la realidad sintomática y patológica que se vive día a día en la realidad judicial, en ese sentido, lo que se busca es sostener argumentos lógicos y razonables en aras de un cambio en la visión tan rígida de la justicia en el país, pues el derecho siempre es dialéctico pero no en el sentido hegeliano que entiende por dialéctica un movimiento histórico en donde no interviene el individuo como ser deliberante, por consiguiente se entiende por dialéctica al devenir constante de la conducta humana que es la que debe marcarle siempre el paso al derecho.

Como un dato anecdótico, Popper en su obra *La Sociedad Abierta y sus Enemigos* indicaba que la dialéctica de Hegel fue usada como instrumento filosófico al servicio de la monarquía del rey de Prusia, Federico Guillermo III para así perennizar su poder y hacer creer a la gente que el gobierno de dicho

rey era la culminación máxima de toda negación y devenir por ello la importancia de negar ese tipo de dialéctica, por consiguiente soy Popperiano al pensar en la forma como se debería legislar, es decir teniendo siempre en cuenta la libertad del hombre racional que siempre puede elegir.

En ese orden de ideas el padre de la economía moderna Smith, A. (1997) manifestó lo siguiente:

El beneficio es algo tan fluctuante que la persona que lleva un negocio concreto no siempre es capaz de aclararnos cuál es su beneficio medio anual. Será afectado no sólo por cada variación en el precio de las mercancías de que trata el negocio sino por la buena o mala conducta tanto de sus competidores como de sus clientes, y por los miles de posibles accidentes a que están expuestas las mercancías... (p. 87).

Dentro de este extracto de la monumental obra “La Riqueza de las Naciones” del padre de la economía moderna Adam Smith, se pueden evidenciar palabras claves que nos ayuden a aterrizar más la idea que queremos dejar expuesta, por ejemplo, las palabras beneficio, variación, competidores, clientes, accidentes y mercancías, en ese sentido, si centramos estas palabras en el negocio de los arrendamientos, que es en buena cuenta el mercado que se busca hacer más útil como consecuencia de esta tesis, en aras claro está, del crecimiento económico del país y el mayor beneficio para todos, generando además más empleo, mejores salarios para toda la población, mayores competidores en el negocio señalado, así como una mayor seguridad jurídica para disponer de la propiedad de los bienes, en este último caso hay que recordar lo señalado por Hernando de Soto en su obra, “El Otro Sendero”, en donde taxativamente señalaba: “...*la existencia o falta de derechos de propiedad tiene una relación directa con el nivel de la inversión*”. Axioma que suscribo completamente pues sin seguridad jamás habrá inversión, ahora bien, ¿a qué



refiere la palabra beneficio?, naturalmente a la ganancia que puede obtener el arrendador al alquilar sus bienes y la única forma de obtenga más beneficios que costos radica entre otras cosas en una útil administración de justicia en donde se permita que premurosamente frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento este se ejecute; ahora bien, es un hecho que la mayoría de veces seguro no se sabe a ciencia cierta cuál será el beneficio concreto que se percibirá anualmente, pues el mismo está sujeto a cambios y a diversas fluctuaciones que van acorde con los movimientos espontáneos del libre mercado; en ese orden de ideas, nos toca analizar, ¿qué implica la variación en el mercado?, justamente no saber cuánto es lo que se va a percibir e incluso perder, en el presente supuesto de los negocios arrendamientos un arrendador común y corriente no sabría cuánto ganará al alquilar digamos un pequeño cuarto de 60 metros cuadrados a un estudiante universitario, toda vez que el estudiante podría no querer salir del cuarto y perennizarse allí incluso a costa de su vida y como las leyes lo amparan más a él que al arrendador, todo ello conllevaría a un gran costo y perjuicio económico para el arrendador y allí se recalca la importancia de un adecuado marco jurídico que es vital en la economía del país, aunado a ello es importante recordar otros de los costos importantes que genera un inadecuado sistema legal, me refiero a las coimas pagadas a las autoridades judiciales para que se aceleren los procesos de desalojo, en ese sentido, es un hecho que la corrupción es inherente al Estado, entonces siempre para que haya un corrupto tiene que haber un corruptor y este corruptor será el que venda la facilidad, entonces habrán siempre arrendadores que ni cortos ni perezosos, así como seguramente arrendatarios que apelarán a esa mañas cada uno conforme le resulte más beneficioso, sin embargo, si privatizamos la justicia otorgándole capacidad de coerción al notario cuyo servicio estará condicionado por la remuneración que vayan a percibir de parte del arrendador, no solo se reducirán los costos de transacción entre los cuales están las coimas sino que el principio de autoridad del Estado estará más legitimado.

Lamentablemente la poca y nula conciencia de la sociedad peruana acerca del respeto al individuo y con él a todos sus derechos entre los que destaca la propiedad privada que Hume quería elevar a categoría de virtud, genera entre otras cosas que los arrendatarios abusen del empoderamiento que

políticas socialistas y populistas sin mayor criterio económico les han otorgado con lo cual se puede evidenciar aún más hace que las pérdidas serán mayores que las ganancias en cuanto a los referidos alquileres de bienes; en cuanto a la palabra accidentes que se relacionan con los de las mercancías, en el presente supuesto de los negocios arrendamientos, los inmuebles serían las mercancías, por tanto dichos accidentes son relativos a los procesos judiciales que sin duda son inherentes cuando el arrendador pretende recuperar un bien que arrendó, con lo cual naturalmente se elevan los costos de transacción que como seguro afirmaría Ronald Coas son mayores en los países menos civilizados, ello complica muchísimo las cosas para los inversionistas. Por consiguiente, haciendo una síntesis de lo que hasta aquí se ha desarrollado, diremos que los beneficios y los perjuicios en los negocios jamás podrían determinarse porque dependen de una pluralidad de situaciones y de sujetos, sin embargo, lo que como Estado se debería hacer, es permitir que el marco jurídico en los negocios inmobiliarios sea diferente, entonces teniendo como base y pilar fundamental las instituciones legales, asimismo entendiendo que el derecho de propiedad no solo se ciñe al uso, disfrute, enajenación y reivindicación de la propiedad, sino también a los contratos, ellos también son propiedad, por tanto su protección debe estar garantizada si queremos cambiar nuestra realidad, de esta forma se podrá legislar y contribuir con el crecimiento económico del país.

Por tanto, es importante recordar al justifilósofo y economista Hayek, F. (2015) quien manifestó lo siguiente:

El hecho de ser imposible pronosticar quién alcanzará la fortuna o a quién azotará la desgracia, el que los premios y castigos no se repartan conforme a las opiniones de alguien acerca de los méritos o deméritos de las diferentes personas, sino que dependan de la capacidad y la suerte de éstas, tiene tanta importancia como que, al establecer las leyes, no seamos capaces de predecir qué

personas en particular ganarán y quiénes  
perderán con su aplicación. (p. 170).

Precusores de la libertad económica como Hayek, permiten la necesidad de querer confiar en el hombre y su raciocinio para saber que está bien y que está mal, en ese sentido, el liberalismo económico lo que busca es reducir el intervencionismo estatal y dejar que los particulares puedan resolver sus controversias, pero ¿a dónde voy con semejante planteamiento? Y nuevamente una pregunta surge, ¿qué tiene que ver esta cita con la propuesta jurídica que vengo esbozando?, bien, en cuanto a la primera pregunta, responderé señalando que la brújula de mi mente me hace evidenciar una realidad diferente a la que ahora vivimos, por ello busco que se deje de idolatrar como si fuera algo casi espiritual, las instituciones jurídicas, en este caso la institución de la jurisdicción, pues ello lo único que origina es más retraso, la conducta del hombre nos advierte que el necesita más celeridad en cuanto a los trámites y procesos judiciales que sigue para reducir los costos de transacción y se genere más inversión, no obstante el Desalojo es una institución jurídica enmarcada dentro de los parámetros de la jurisdicción ordinaria del Poder Judicial y parece casi un pecado pretender salirse de ese margen, naturalmente ello resulta desproporcional, atendiendo la realidad actual que es sumamente rápida, ¿en qué sentido?, en el sentido económico, me pregunto yo, ¿las empresas inmobiliarias querrán invertir teniendo en cuenta las normas que se usan para desalojar a alguien?, creo que la respuesta es rotundamente que no, pues nadie querría perder su dinero, tratando de sacar a algún inquilino moroso o a un arrendatario con el contrato de arrendamiento vencido que se niega a salir, sin embargo ello puede cambiar si entendemos que el Desalojo Notarial debe ser usado como una política de carácter económico urgente, pues el comercio es el pilar de la economía, entonces debemos otorgarle las normas más prudentes, las cuales se relacionen perfectamente con la conducta humana; ahora bien, respecto a la segunda pregunta, el criterio económico que trato de esbozar a grandes rasgos, es para permitir entender que esta propuesta va más allá de lo planteado como normatividad jurídica, pues el espíritu de esta tesis es de índole económico, pues se pretende darle más libertad al arrendador propietario llevando el Desalojo a la Función Notarial sin ya acudir al Poder Judicial que es

tan desastroso y carente de legitimidad, en ese sentido se propone que el Notario una vez que emita la correspondiente Escritura Pública resolviendo sobre algún incumplimiento del contrato de arrendamiento, pueda cursar los oficios pertinentes para que en mérito al apoyo de la fuerza pública se desaloje al inquilino que ha incumplido y vulnerado este derecho de propiedad (los contratos), el lector diligente se podrá haber percatado que uso quizá el instrumento más importante de la función notarial, me refiero a la escritura pública que valga decirlo está configurado para recepcionar y transcribir un acto jurídico celebrado entre las partes, sin embargo, aquí resulta conveniente suscribir el pensamiento del filósofo francés Jacques Derrida sobre la deconstrucción, ¿qué es lo que quiero deconstruir?, no el sentido de la Escritura Pública en esencia, sino la manera como se conciben las instituciones jurídicas, pues las mismas no existen porque son símbolos elegantes llenos de contenido etéreo y/o abstracto, sino por la utilidad que prestan, y eso es lo que quiero dar a entender cuando prefiero usar una Escritura Pública a un Acta Notarial, en ese sentido todo concepto, criterio, dogma e incluso institución debe ser útil al desarrollo de la civilización, de lo contrario debe replantearse y repensarse.

Von Mises, L. (1959) manifestó lo siguiente:

¿Qué es la economía libre? ¿Qué significa este sistema de libertad económica? La respuesta es simple es la economía de mercado. Es el sistema en el cual la cooperación de los individuos en la división del trabajo –en la sociedad- es obtenida por el mercado. Este mercado no es un lugar; es un proceso, es la manera en la cual, comprando y vendiendo, produciendo y consumiendo, los individuos contribuyen al funcionamiento de la sociedad. (p. 39).

En la época de la llamada ilustración en el siglo XVIII los filósofos morales de aquellos tiempos habían edificado un derrotero social, el cual era el bienestar del propio país y de los demás países, asimismo se creía que ya no se producirían más guerras, aunque con el pasar de los años esto fue desmentido, pues basta recordar la primera y segunda guerra mundial del siglo XX, en ese sentido, la época de las luces como también se le llamó a aquel periodo del siglo XVIII creyó que la razón podía imponerse ante todo, no obstante las ideologías socialistas del siglo XIX como la marxista, ideada por burgueses como Marx y Engels le dieron la contra con su doctrina historicista que creía en los cambios históricos quitándole así responsabilidad al hombre sobre sus actos, no obstante, pretender que el proletariado gobierne y que el Estado sea paternalista ha destruido miles de economías a nivel mundial, sin embargo como bien señaló Ludwig Von Mises en sus diversas conferencias en los 80 cuando visitó argentina, conferencias que después se van a compilar para proceder a su publicación como un libro titulado "Política Económica", las malas ideas se combaten con buenas ideas, y es precisamente una buena idea garantizar más libertad en el Estado peruano, y tener como paradigma social la libertad económica o una economía más libre, si bien es cierto, no se podría hablar de una libertad absoluta sin caer en la paradoja de la libertad como la que mencionaba Popper en su obra "La Sociedad Abierta y sus Enemigos", pues la naturaleza del ser humano es inmoral, egoísta y vanidosa, pues el hombre siempre se siente el centro del mundo, entonces es natural que quiera obtener más y más, sin importarle el resto de conciudadanos a los que tendría que pisotear, por ello se propone que la libertad que se quiere otorgar a los ciudadanos para que resuelvan sus conflictos jurídicos como en el caso de un Desalojo, sea aplicado de forma gradual, pues soy del mismo pensamiento que Hayek cuando Jesús Huerta de Soto le preguntó si creía que el Estado desaparecería, a lo que aquel economista austriaco respondió en buena cuenta que eso dependía de la evolución social. Por tanto, debemos ser pacientes y esperar que nos depara la conducta humana en su dimensión de coexistencia,

Ahora bien, soy sin duda alguna, un convencido de que el Perú puede empezar a privatizar la justicia en cuanto al Desalojo otorgándole facultades

coercitivas al notario para que ejecute los contratos de arrendamiento y de otras relaciones posesorias que se incumplan.

### **2.3.2 Aspecto social del conflicto entre propietarios y poseedores**

Comienzo señalando como diría el filósofo escocés David Hume que: *“la máxima libertad de todos, exige una restricción de las autonomías personales”*, no obstante, las libertades deberán quedar subordinadas a lo que aquel filósofo denominó, las tres leyes de la naturaleza, la primera era correspondiente, a la estabilidad en la propiedad de las cosas, la segunda era relativa a la transmisión consensuada de las mismas y el respeto a los compromisos establecidos, normativas relativas a la libertad individual del hombre ergo de la propiedad privada que como se viene manifestando es la condición elemental para que tengamos una civilización, no obstante, como bien diría Hayek los derechos de propiedad se van perfeccionando y seguramente este sea el verdadero trabajo de los intelectuales del derecho antes que estar interrumpiéndoles la vida los Atlas del mundo como diría Ayn Rand, es decir a los empresarios.

Demás esta indicar que Hume, así como otros moralistas escoceses del siglo XVIII consideraban que el punto de partida de la civilización era el respeto de la propiedad privada o como el economista liberal Hayek la llamaba también la propiedad plural, asimismo el citado economista austriaco consideraba que la libertad solo podría garantizarse introduciendo leyes de carácter general que protejan la propiedad privada ergo la libertad individual. El cuestionamiento que ahora salta a la vista es el siguiente: ¿entendiendo que el respeto a la libertad individual implica el respeto a la propiedad privada la misma que además resulta elemental para un categórico desarrollo de toda civilización, por qué pareciese que al momento de resolver los Jueces un Desalojo olvidasen aquellos paradigmas que nos legó aquel liberalismo ya propulsado desde el siglo XVII con Jhon Locke?, el problema es que, los teóricos del derecho embadurnados de tanto formalismo de naturaleza racionalista enarbolan la bandera de una teorización o esquizofrenia jurídica que entiende que el desalojo solo es una cuestión posesoria y no involucra la propiedad, pues su noción sobre la propiedad es corta y restringida, pues como se advirtió líneas arriba la propiedad

también es los contratos y el respeto a los mismos, ¿cuál es la razón de que la propiedad no solo sea derechos reales sino también derechos personales?, es sin duda alguna una cuestión de utilidad, lo cual deben tener muy en claro los juristas los conceptos que intervienen y restringen la libertad individual a nivel económico deben ser desechados *ipso iure*, de lo contrario se seguirá cayendo en lo que Bullard denominaba esquizofrenia jurídica y seguiremos siendo un país adolescente.

Hay que recordar que, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “El alto número de procesos judiciales sobre la posesión constituye la mejor prueba de la importancia social que tiene este tipo de conflictos en nuestro país”. (p. 203).

El proceso de desalojo desde una concepción tradicionalista dirime la posesión, criterio carente de utilidad, pues al vulnerarse el cumplimiento de un contrato también se involucra una violación al derecho de propiedad, ahora bien, resulta fácil comprender que este tipo de conflictos “posesorios” se ha hecho mucho más complejo por culpa de la deficiente gestión de un Estado que no promueve de manera adecuada la posibilidad de adquirir un derecho de propiedad, negando títulos de propiedad a la mayoría, desalentando la adquisición de inmuebles por las cargas que impone en una compra venta, por el impuesto predial, etc, así mismo, porque adquirir un inmueble para explotarlo resulta sumamente oneroso, el ejemplo más claro es el arrendamiento, en donde el principal problema es la resolución de conflictos, eso es lo que genera más costos, entonces a la gente ya no le interesa adquirir un inmueble como propietario porque sabe que será muy costoso al final, por otro lado, se ha dicho que el problema es estructural, entonces otro de las consecuencias de no tener propietarios es que la remuneración mínima vital no se deja al libre albedrío de las partes, se impone cuanto puede ganar una persona, cuando el sueldo de aquella persona debe basarse en la ley de la oferta y la demanda, así empezaríamos a generar ricos y dejar de generar tanta pobreza por culpa de politicastros socialista y populistas a quienes les interesa mantener esta situación, además las dificultades para obtener un crédito que facilite la adquisición de una propiedad desalienta a la mayoría de consumidores en el

mercado inmobiliario, generando así más derechos de posesión sobre inmuebles. Es decir, por la carente flexibilización y agilización en los trámites administrativos ergo por la tediosa burocracia se desalienta el desarrollo económico y social de los ciudadanos, no obstante, hay que recordar que la causa principal es el sistema jurídico; entonces los efectos naturales serán la predominancia y hegemonía de un derecho de posesión sobre el derecho a la propiedad privada y eso es claramente consecuencia como diría Hernando de Soto de una mala ley que desincentiva la capacidad de progreso de las gentes, por tanto, la primera acción a tomarse debe ser cambiar el objeto ontológico del derecho, el mismo ya no debe ser considerado una norma, pues dicho objeto para mayor utilidad debe ser considerado conducta humana.

Por su parte, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “Por distintos problemas de orden socio – económico, la riqueza material del Perú no necesariamente está configurada por medio de títulos de propiedad reconocidos y formalmente registrados ...”. (p. 203).

Esta cita es relativa al problema de la informalidad en el país, el cual es un tema muy álgido que incluso ya fue desarrollado por el economista peruano Hernando de Soto en su libro “El Otro Sendero”, libro que fuera publicado en el año 1986, el mismo que reflejaba claramente las deficiencias en cuanto a las decisiones políticas y la corrupción que pululaba y que hasta hoy prolifera sus efectos en mérito a la informalidad; profundizo en el tema de la informalidad pues la misma resulta ser parte de la idiosincrasia creada en una sociedad que muchos conocen como sub desarrollada, no obstante, la falta de decisiones políticas y la mayor atención a los intereses particulares de quienes nos gobiernan son algunas de las causas que han socavado el crecimiento económico del país. En ese sentido, todo es consecuencia de una causa y efecto, la informalidad genera que el Estado pierda mucho dinero pues deja de recaudar ingresos corrientes o impuestos al no querer formalizar a los poseedores de inmuebles impidiendo que ellos exploten económicamente sus bienes, por tanto, como se viene advirtiendo el problema es el marco legal que impide que personas que condena a la pobreza a la gente que tiene que escamotear hasta hoy esas perniciosas disposiciones que genera más



burocracia para que solo unos pocos se enriquezcan, por ello es de carácter urgente empezar a reducir los costos de acceso al mercado y también los costos de permanencia en cuanto a una eventual formalidad. Los socialistas han confundido la repartición de la riqueza con quitarle al que tiene más para darle al más pobre, cuando la verdadera redistribución de la riqueza radica en que todos puedan acceder a una propiedad privada, este germen mercantilista en donde diversas coaliciones redistributivas pujan por privilegios se extiende no solo a la vivienda sino también al comercio en general otro tema interesante para desarrollar alguna investigación que otorgue soluciones a este problema que es principal y fundamental para la construcción de una civilización; en ese sentido el factor de la informalidad es un resultado desalentador tanto para el Estado como para las inversiones privadas, pues el primero no obtiene las riquezas debidas y el segundo no puede tener la confianza y seguridad para realizar una actividad empresarial, pues es sumamente pasible de una incertidumbre total en la ejecución de los contratos de arrendamiento en este caso, ¿cuál es la solución que salta a la vista?, nosotros no podemos hablar de quizá un sistema anarco capitalista, pues ello todavía debemos dejárselo a la reacción de la conducta humana en su dimensión de coexistencia, sin embargo, el Estado, debe otorgar el marco legal más acorde a la vida humana de hoy, y dejar de tener una visión tan sesgada por seguir procedimientos, normas e instituciones que a estas alturas resultan hasta irrisorias y generan más pobreza; decían los fisiócratas: *Laizzes Faire, Laizzes Paser*, ello es un acto de libertad que obedece a la realidad actual, así como otorgar prerrogativas resolutivas al notario en cuanto a un conflicto por desalojo que casi sería como un clamor popular por la lentitud con que opera el Estado a través del Poder Judicial; la privatización de la justicia es un fantasma que empieza a recorrer los caminos que la misma sociedad le marca.

En ese sentido, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “Es más, un estudio económico reciente da cuenta que la población no percibe que el registro sea especialmente relevante para la seguridad jurídica, en comparación con el reconocimiento municipal, por ejemplo, que presupone la posesión legal de la finca”. (p. 203).

Lo mencionado por el jurista Gonzales resulta condicente con lo esgrimido en el párrafo anterior en cuanto a la informalidad que surge como idiosincrasia social creada por intereses subrepticios que se traducen en las ansias del poder político y las ganas de enriquecerse a costa del que más produce, es decir el empresario, pues la informalidad permite postular diversas medidas de carácter populista que hace que los informales vean un mesías en quien las propone; en ese sentido la informalidad es consustancial con la vida económica y social de los individuos del Perú y está en sus conciencias por el nefasto sistema legal que impera, por ello entienden que el registro no es tan relevante como un reconocimiento municipal de sus posesiones, no obstante las consecuencias ya son más que notorias pues el Estado no solo pierde ahora por los actos de corrupción que son pan de cada día, sino también por la falta de ingresos anuales que debiese recibir una nación si le diera más facilidades a las personas más productivas a nivel mundial, me refiero a los informales que en promedio son 2,000,000,000 millones (en el mundo) de la población económicamente activa y no tienen títulos de propiedad ni mucho menos una noción de propiedad que ampare incluso los acuerdos contractuales, generando así un mayor desarrollo y un mayor poder adquisitivo si se administra bien la riqueza obtenida, por ello los desalojos ante la creciente ola de alquileres de inmuebles estarán siempre a la orden del día en un país en donde valga decirlo la mayoría no tiene una casa propia, por la falta de igualdad ante la ley, y por la falta de condiciones que generen una economía de mercado.

Nuestro problema como se ha indicado líneas arriba es estructural no se va resolver nada sino empezamos a acompañar esta propuesta con una paulatina liberación del mercado, debemos sin duda alguna, empezar a confiar más en los poderes del mercado antes que un intervencionismo que es consecuencia de la noción de pecador que se tiene del hombre desde el medioevo y que después se extiende a la Europa moderna como bien lo indica Hernando de Soto en su obra, "El Otro Sendero", por ello debemos empezar a creer en el axioma, "Laizzes Faire, Laizzes Paser", y rechazar cualquier tipo de formalismo positivista legado por parte de el más absurdo de los juristas Hanz Kelsen que a diferencia de lo que la mayoría cree le hizo mucho daño al

conocimiento jurídico primero por restringir este campo tan importante solo al estudio de las normas, segundo por vaciar de contenido humano las normas, sin embargo, gracias quizá a una iluminación divina de Cossío se ha podido reivindicar este desastre hecho por el jurista de la pirámide normativa, otro invento menoscabador que propuso aquel jurista positivista.

De momento, no se puede generar más problemas legislando para que se siga acudiendo al Poder Judicial, sabiendo que allí la resolución de un conflicto tan simple como un desalojo, (en donde está en juego el derecho de propiedad o los derechos de propiedad como deberíamos comprenderlo pues como se ha señalado no solo la propiedad debe involucrar los derechos reales sino también los derechos personales, por una cuestión de utilidad) que consiste solo en verificar la causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento y/o de alguna relación posesoria y proceder, pero pareciese que aquí la teoría siempre debe sobreponerse al aspecto pragmático por una cuestión de “utilidad económica”, ¿de quiénes?, ¿O de quién?, saquen sus conclusiones. El derecho es para solucionar los problemas que surgen en la vida diaria y no para complicarlos, por ello está demás hablar de que el notario no tiene jurisdicción en una situación como esta, en donde siempre debe primar el interés general antes que el particular, los beneficios son incalculables si empezamos a privatizar la justicia de forma real.

Para Ferrero, R. (1976) quien manifestó lo siguiente: “El fin del Estado es el bien común, o sea el bien de la colectividad. Consiste el bien común en un conjunto de condiciones sociales que favorecen el desarrollo de la personalidad”. (p. 73).

Resulta propicio, tocar el tema del bien común del que ya hablaba Snto Tomás de Aquino, el cual se trasluce en el interés general el cual es el aspecto teleológico y también axiológico de una institución estatal; no obstante, al leer las líneas escritas por Raúl Ferrero Rebagliati en su obra “Teoría del Estado Derecho Constitucional”, resulta genuino e ignorante tener una visión de tendencia socialista de las cosas, no obstante, yo me pregunto, ¿ser socialista no implica coadyuvar al desarrollo personal del ser humano?, seguro que los

izquierdistas contestarán que sí, ahora me vuelvo a preguntar, ¿favorecer al libre mercado y con él a las inversiones privadas no implica ayudar al desarrollo personal del ser humano?, yo me respondo que sí, pues con ello el ser humano tendrá una mayor realización material y espiritual, pues tendrá incluso la libertad de construir su propia riqueza y no de robársela a otro como pretenden los socialistas con su denominada distribución de la riqueza, en ese sentido favorecer el libre mercado implica además otorgar soluciones para eventuales conflictos en los contratos y en el caso concreto velamos por la materialización de un desalojo notarial en donde no se tenga que acudir más al Poder Judicial ni si quiera para recabar alguna resolución larga y tediosa, ello sin duda también es velar por el bien común y ello se llama también deconstrucción de este último criterio (bien común) por uno más útil.

Por su parte, Polanco, C. (2016) indicó lo siguiente:

En un proceso de desalojo, solamente puede discutirse la posesión y no la titularidad del bien materia de desalojo. El IV Pleno Casatorio Civil, se ha encargado de reiterar este criterio. Sin embargo, no es raro que en algunas sentencias se declare acreditado el derecho de propiedad a favor del demandante, pero no se hace ello porque fuera lo discutido; sino porque al acreditarse el derecho de propiedad, se reclama el ejercicio de la posesión que es uno de sus atributos. (p.171).

Es evidente que el ordenamiento jurídico civil tiene un enfoque sesgado y a favor del arrendatario al resolver un desalojo, toda vez que indica que solo se discute la posesión, no obstante al adoptar dicha tendencia se socava fervientemente el derecho de propiedad del arrendador propietario y con ello su

libertad individual y hasta su dignidad; pues es más que obvio que al considerarnos un Estado social y democrático aún siguen quedando vestigios contrarios a la propiedad privada, su valor y la dimensión de su correcta utilidad, ¿por qué digo esto?, naturalmente porque en un conflicto de este tipo debería siempre primar el derecho de propiedad, yo me pregunto, ¿quién es el que tiene la posibilidad de generar más inversión en el país?, la respuesta es, los propietarios, entonces si a ellos no se les da la debida protección se empieza a menoscabar la economía de una nación, el problema es que aún tenemos esa absurdo y pernicioso tendencia socialista de obligar al que tiene más a dar, en este caso, un proceso de desalojo acudiendo al Poder Judicial demora si se tiene suerte más de cuatro años como mínimo, asimismo, ¿cuál es el sello socialista desde antaño?, redistribuir la riqueza quitándole al más rico para darle al más pobre, sin duda, como diría Hayek el problema es que los socialistas quieren aplicar los criterios morales de los nómadas a un orden extenso con miles de colaboradores que tienen distintos intereses en juego, desde esa perspectiva ya no resultan tan inteligentes y justos después de todo.

La problemática que aquí se está desarrollando tiene una solución sumamente sencilla, si se ha incumplido el contrato debe restituirse el bien si así lo pretende el arrendador y/o propietario, teniendo en cuenta principalmente el poder del mercado y su propia regulación, lo cual se pasa a explicar con un ejemplo muy interesante: si pedro le arrienda un bien a juan y este último empieza a subarrendar el bien a Luis, ¿cómo se probaría?, sin duda, resulta ser una prueba diabólica que menoscabaría los derechos del arrendador y/o propietario del bien, al no poder probar el incumplimiento que versa sobre el subarrendamiento, en ese sentido, se propone el principio de veracidad a favor del arrendador y/o propietario, entendiéndose que la prueba sería sumamente complicada de conseguir, en ese orden de ideas, cuál es el fundamento de aquel principio, el respeto a la propiedad privada cuya protección no solo abarque la relación del hombre y las cosas, sino también los contratos y acuerdos, la siguiente pregunta sería, ¿cómo garantizar que el arrendador y/o propietario no use indebidamente este principio?, muy fácil el poder del mercado lo regulará, por tres razones principales, primero que al establecer esta propuesta, habrán más arrendadores o sea más competidores, con lo cual los arrendatarios que

aparezcan tendrán más ofertas de arrendamientos, así mismo el precio de los arrendamientos disminuirá, entonces es casi improbable que suceda este tipo de leguleyadas, así mismo, los costos inmediatos serán más altos que los beneficios que el arrendador y/o propietario reciba si pretende mentir usando esta prerrogativa pues al existir muchos desalojos por la gran cantidad de contratos de arrendamiento que se celebran y que se celebraron, habrá una mayor demanda de este servicio de justicia, con lo cual los precios subirán, aunado a ello, otro factor predominante es el de la confianza que ya ha obtenido el arrendador con el arrendatario, ello es muy importante en una relación comercial.

Es así como Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “En buena cuenta la posesión tiene un mérito intrínseco que va más allá de la buena o mala fe”. (p. 205).

La posesión es una institución jurídica que a lo largo del tiempo ha tomado mucha relevancia en el ámbito social omitiéndose si la misma es de buena o mala fe, pues el contexto informal que vive el país es propicio para su crecimiento extrapolar, ya que resulta más fácil invadir un bien inmueble que hacerse propietario, entonces las consecuencias naturales serán que las soluciones ante eventuales conflictos sean a favor del poseedor y no del propietario arrendador, pues como bien diría Nietzsche la mayoría y/o los más débiles son quienes hacen las leyes y en apariencia los pobres poseedores son los más débiles, aunque seguramente generen la mayor riqueza del país, ¿acaso esta situación no es nociva para el crecimiento económico del país?, ¿acaso no somos más un país de poseedores que de propietarios?, ¿acaso la culpa no la tiene el sistema legal que margina y genera desigualdad ante la ley? a las tres preguntas responderé. Sí, con lo cual afirmo también que si han habido revoluciones y revueltas fue consecuencia siempre del sistema legal que es peor que un *apartheid*.

Por su parte, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “La posesión se convierte en una institución humanista que combina el sujeto, la tierra y el trabajo”. (p. 205).

El término humanista relativo al hombre como centro de todo pareciese otorgar legitimidad al derecho de posesión que es parte de los derechos de los que puede disfrutar el “ser ahí” como diría Heidegger, sin embargo, en ciertos casos resulta nociva su interpretación o enfoque, pues es casi un hecho que si en un proceso de desalojo se vela más por el derecho de posesión que por el derecho de propiedad es porque la mayoría no tiene una casa propia, sin embargo, la solución no es perjudicar al otro para beneficiar al que menos tiene, pues en buena cuenta, eso podría calificarse hasta como un robo, no obstante, la solución está en empezar a reducir el Estado al mínimo, aplicar el criterio de la mano invisible legado por Adam Smith que consiste básicamente en creer en la ley de la oferta y la demanda en ámbitos muy importantes para la economía, por un lado el ámbito civil de los contratos y por el otro el laboral, por otro lado, reducir los impuestos y los costos para acceder a una vivienda lo que incentivará que la gente deje de poseer y empiece a ser propietaria de sus bienes, asimismo, reducir los impuestos en el ámbito laboral para generar más inversión, de esta forma empezariamos a arreglar este problema de tener más pobres que ricos Alberdi decía que la máxima de un político es enriquecer a sus conciudadanos, pero lamentablemente aquí se enriquecen primero los políticos y luego se empobrece más el pueblo.

La tergiversación sobre el de derecho a la posesión se basa también en normas de carácter supranacional, sobre derechos humanos; ahora bien, las decisiones políticas en cuanto al derecho de posesión han sido consecuencia de políticos a quienes les interesa más seguir robando que administrar bien el país, pues aquel genera alianzas con los más desprotegidos por el sistema legal para otorgarles beneficios y privilegios a cambio del apoyo que reciban para las elecciones, y así seguir lucrando de la gente más productiva, en este caso del empresario, sin duda como diría Javier Milei los políticos son unos delincuentes estacionarios, pues te roban siempre (me refiero al cobro de impuestos, la creación de derechos, etc).

Cuando alguna vez Hayek visitó el Perú en los años 1978 dijo, que lima se parecía a la Inglaterra del siglo XVIII, toda vez que, lima como ahora era un caos, había mucha informalidad y todo estaba desordenado, la pregunta que

ahora me hago es la siguiente, ¿tiene que ver mucho que las ideas del individualismo no hayan calado aquí en Latinoamérica tanto como en Europa o EE.UU, con lo cual ahora pareciese que se reparte pobreza?, tengo dos hipótesis al respecto, la primera es referente a la negación de la entrada por parte de Felipe II de las ideas de Martín Lutero y su defensa al individualismo que genera la reforma protestante, asimismo, la negación del ingreso del evangelio de la revolución francesa de 1789, me refiero a la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, por parte de José Eusebio de Llano Zapata quien prudentemente quemó aquella declaración que había impreso, por otro lado, son dos hitos históricos importantes, que, aunque no lo crean han repercutido a lo largo de los años, pues nosotros no valoramos al individuo y su libertad, nosotros no hemos interiorizado la ideas inglesas que se manifestaron en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, entonces allí tienen las consecuencias, más poseedores que propietarios, más restricciones a la libertad económica, un Poder Judicial que vela más por los poseedores que por los propietarios, todo va teniendo sentido, esa es nuestra historia.

Tributemos las ideas inglesas del liberalismo económico, y empecemos a entender que ser liberales económicamente implica generar competencia hasta en los servicios de justicia, Hayek decía que la competencia es un proceso de descubrimiento, no obstante, tengamos en la conciencia que los derechos de propiedad son importantísimos para el desarrollo de una civilización, pues es su fundamento, en ese sentido velemos por el cumplimiento de los contratos, lo cual implica tener un servicio de justicia eficiente, no sigamos empobreciendo más a la gente, distribuyamos riqueza, distribuyamos propiedad, no le quitemos al que tiene más para darle al que tiene menos, hagamos que el que tiene menos pueda enriquecerse.

Asimismo, De Soto, H. (2009) manifestó lo siguiente: "... ¿cómo podemos trasladar al resto del país la vitalidad, el tesón y la esperanza del empresariado emergente? La respuesta es cambiar las instituciones legales para abaratar los costos de producir y alcanzar la prosperidad". (p. 278).



Otorgar un adecuado marco legal es tarea fundamental de un Estado que vela por la libertad de todos, asimismo, ¿qué es lo que más le preocupa a un empresario cuando inicia una empresa?, naturalmente los costos que tendrá que asumir al iniciar dicha empresa, la pregunta sería, ¿no desalienta al mercado inmobiliario tener leyes que en teoría pareciesen funcionar aunque en la práctica no?, asimismo, ¿no sería más beneficioso dejar de llevar a cabo un desalojo en un proceso judicial y llevarlo ante un notario que tenga facultades de coerción?, recordemos que el derecho es un instrumento al servicio del hombre y no se hizo para complicar las existencias humanas, sino para atender las conductas humanas y adecuarse a ellas, por consiguiente, por una cuestión de utilidad, debemos aplicar la teoría ontológica del derecho legada por el maestro y genio argentino Carlos Cossío, asimismo aplicar los criterios liberales de la escuela austriaca y también del análisis económico del derecho que harían mucho bien al país.

El jurista, Ferrero, R. (1976) manifestó lo siguiente: “La concepción comunitaria de Tomas de Aquino, según el cual el bien común es un orden justo y estable para la vida suficiente de una comunidad.” (p. 73).

En ese sentido, la concepción o el aspecto ontológico respecto al bien común es entendido y desarrollado desde una visión teológica, por ello su trascendencia pareciese innegable, no obstante, en la realidad el contexto que se muestra en cuanto a los conflictos que surgen como consecuencia de los arrendadores y los arrendatarios en mérito a un desalojo, parece no responder a la finalidad del Estado el cual es garantizar el ya mencionado bien común que implica otorgar el mayor beneficio y utilidad a la gente, por consiguiente, la pregunta ahora sería, ¿un desalojo notarial sin acudir más al Poder Judicial no beneficia a la mayoría?, la respuesta es que sí y por muchas razones, no obstante, incluso beneficiaría económicamente al poseedor pues los costos que deba asumir al arrendar un inmueble serían más baratos y sería más fácil encontrar una vivienda para alquilarla, sin tanto recelo por parte del arrendador, sin embargo, la pregunta que ahora surge es la siguiente, ¿no es más conveniente para el poseedor ocupar un inmueble por más tiempo como consecuencia de un largo proceso judicial?, la respuesta es que no, pues ese

solo acto del poseedor de quedarse años sin pagar literalmente destroza sustancialmente la economía de un país, pues se paraliza a un empresario que no solo invertía ese dinero que no recibe en alquilar inmuebles sino también en otras actividades y a la larga ello terminaría afectando al poseedor e incluso a su familia.

Por su parte, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente:

El reconocimiento final de la posesión tiene otro claro objetivo la pacificación de las relaciones sociales, mediante la identificación entre el hecho (posesión) y el derecho (propiedad); sin que la disociación de ambos llegue a desembocar en un predecible conflicto que ponga en cuestionamiento el orden jurídico y la subsistencia de la propia sociedad. (p. 207).

Lamentablemente no existe hasta ahora un reconocimiento final en los hechos, pues en teoría efectivamente se podría decir que relacionar la posesión con la propiedad es una forma de pacificación social, por la gran mayoría de poseedores que se tiene en el país, sin duda por el execrable y nefasto sistema jurídico que excluye en lugar de incluir a la mayoría, esto genera mayores pérdidas económicas, y contrariamente a lo que pareciese suponer el jurista Polanco quien no se ha enterado del problema social y económico que tenemos por culpa de nuestras tan vanagloriadas instituciones legales, el cuestionamiento del orden jurídico y de la propia sociedad se ponen de relieve, en ese orden de ideas, ¿cuál es la razón de que ahora existan más poseedores que propietario, y qué hayan pocos propietarios formales?, sin duda, el legado colonial denominado mercantilismo, el cual radica en el otorgamiento de favores o privilegios a favor de pocos en perjuicio de muchos, la siguiente pregunta sería, ¿otorgarle una mayor protección al poseedor antes que al propietario en un proceso de desalojo llevado en vía judicial, a quién beneficia?, naturalmente a

los diversos juristas que se concentran en el Poder Judicial a diario, buscando conflictos que alargar, buscando más burocracia para así vender la facilidad, ellos son los que resultan favorecidos, y la mayoría perjudicada, como diría Enrique Ghersi en la teoría política se conocen dos elementos que existen en el mercantilismo, primero el beneficio concentrado y el costo difundido, el primero relativo a las ganancias que reciben los grandes juristas y el segundo el precio que pagamos y que se distribuye entre la sociedad o sea la mayoría.

¿Qué soluciones proponer para afrontar esta perversión del sistema jurídico?, primero entender que el derecho es conducta humana en su dimensión de coexistencia, segundo empezar a aplicar normas de carácter general sobre la propiedad privada ergo la libertad individual, tercero, deconstruir cualquier institución jurídica, dogma, doctrina o concepto jurídico que resulta pernicioso y genere más costos que beneficios, cuarto extender la noción de derecho de propiedad no solo a la relación del hombre con las cosas sino también a la relación del hombre con los acuerdos, quinto confiar más en el poder del mercado aplicando los criterios probabilísticos de Gary Becker al expedir una norma.

Por su parte, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “Por otro lado, debe tenerse en cuenta que un gran número de las demandas judiciales recae sobre bienes inmuebles cuyo uso es la vivienda”. (p. 208).

Por lo general, los procesos de desalojo tienen como objeto la restitución de un inmueble otorgado en arrendamiento, sin embargo, si existe un gran número de estos procesos es fundamentalmente por dos razones, la primera por un sistema jurídico pernicioso que impide la ejecución de los contratos de forma rápida, con lo cual valga decirlo se genera que la inversión se reprima, segundo entre los años 1940 y 1980 la migración indígena ha generado que la población se quintuple con lo cual las necesidades de vivienda han crecido, no obstante, por culpa de los diversos intereses particulares no somos un país de propietarios, sino más bien de poseedores, por tanto, el contrato de arrendamiento es uno de los más usados y al carecer el arrendatario de propiedad por las malas leyes que lo han llevado a esos extremos, se enquista en una propiedad ajena, lo cual

desde mi punto de vista debería ser considerado como un crimen, sin embargo, con un sistema legal tan paupérrimo resulta contraproducente que se haga eso, pero supongamos que fuera un crimen, ¿qué nos diría ello?, recuerdo que Víctor Hugo decía que el crimen era un golpe de Estado desde abajo, con lo cual se deja en evidencia que la causa principal de un problema estructural como el nuestro es nuestro aberrante sistema jurídico.

Hay que recalcar que el crecimiento demográfico es de vital consideración aquí, pues mientras más personas existan habrán mayores necesidades en todos los aspectos vivenciales, por ello es de suma importancia otorgar más libertad económica teniendo como base un marco normativo idóneo, pues como diría Hernando de Soto en su obra *“El Otro Sendero”*, si existen países desarrollados es porque tienen un sistema jurídico que hace posible el desarrollo ergo si existen países sub desarrollados es porque el sistema jurídico es pernicioso y restrictivo de la libertad más importante que tiene el hombre. La libertad económica.

Las ideas económicamente liberales, podrán aplicarse con más facilidad si cambiamos el objeto ontológico del derecho, es decir si dejamos de proliferar en las universidades que el derecho es un conjunto de normas, Kelsen hizo mucho daño proponiendo que el derecho solo sea norma, primero que con su postulado generó que los abogados solo estudien las normas, soslayando la economía que es fundamental en la elaboración y aplicación de las normas, por ello propongo y reitero que se debe reivindicar la teoría de Carlos Cossío en cuanto al objeto ontológico del derecho, que para él era la conducta humana en interferencia intersubjetiva, sin duda empezar a enseñarle eso a los futuros abogados y abogados permitirá que nuestro sistema jurídico responda al compás de la conducta del hombre y no a elucubraciones mentales infructuosas alejadas de la realidad.

Siguiendo la misma línea, Gonzales, G. (2016) manifestó lo siguiente: “Este dato empírico conecta el desalojo con otro espacio vital del ser humano: la vivienda como centro de las actividades más íntimas del hombre, así como de su desarrollo individual y familiar”. (p. 208).

Sí la vivienda es parte consustancial de la vida íntima del hombre resulta claro que deben otorgarse las condiciones óptimas para que más gente obtenga la posibilidad de ser propietarios de inmuebles y/o de arrendar inmuebles, entendiéndose que el marco legal aquí generado que la mayoría sean solo poseedores con lo cual se ha generado cuantiosas sumas de dinero para el desarrollo nacional; sin embargo, pareciese que se escamoteara esta realidad, pues lamentablemente los altos costos que ahora debe asumir un arrendador para alquilar un simple inmueble hace más difícil que se pueda arrendar, pues dichos costos, se reproducen en todos los gastos que al final asume el arrendatario pagando una merced conductiva y una garantía muy onerosa; aunado a ello, los arrendadores obligan a pasar diversos trámites engorrosos a los arrendatarios, como por ejemplo, acreditar que tienen un trabajo o que tienen algún ingreso que permitirá asumir sus periódicas obligaciones con el arrendador (pidiendo las últimas boletas de pago o los últimos recibos por honorarios, etc), asimismo obligan al arrendatario a celebrar el contrato en vía notarial, lo que hace más costoso arrendar, entre otras cosas, y ello es así justamente porque los arrendadores saben que acudir a un desalojo ante un eventual incumplimiento del contrato de arrendamiento será sumamente perjudicial, por tanto buscan compensar esas dificultades con los precios que asume el arrendatario. Por consiguiente, es importante considerar que por encima de cualquier institución jurídica (en este caso la jurisdicción pues seguro se alegará que el Notario no tiene jurisdicción), está el interés general que se trasluce sobre todo en apoyar al empresario que es quien produce la riqueza del país y del mundo.

El jurista Gonzales, G. (2016) manifestó lo que sigue: “En consecuencia, el problema social de la posesión no se reduce a la mejor o peor redacción de un artículo del Código Civil, ni a la interpretación exclusivamente dogmática o técnica”. (p. 209).

El problema surge porque las leyes son consecuencia de lo que Hernando de Soto llamaba en su obra *“El Otro Sendero”* coaliciones redistributivas, pues nuestro sistema económico es el mercantilista, con lo cual se genera un repugnante sistema jurídico, que no es uniforme ni mucho

coherente, pues aquel sistema jurídico atiende por antonomasia los intereses particulares de los diversos grupos de presión, con lo cual se genera un derecho redistributivo, asimismo la competencia es política, es decir qué grupo es el que obtiene más privilegios ofreciendo dádivas o algún tipo de contraprestación que satisfaga al funcionario corrupto, ello trae consigo subdesarrollo y pobreza.

En ese sentido más allá de la visión teórica de los técnicos del derecho, resulta importante basarse en la conducta humana del día a día, alguna vez Friedrich Hayek premio nobel de economía y muy relevante en el siglo XX y hasta hoy, mencionó en uno de sus escritos, que el verdadero conocimiento se encontraba en lo empírico y que los verdaderos sabios o conocedores son los que viven en el plano fáctico, de esta forma advertía que más allá de políticas destinadas a controlar y regular fenómenos sociales que en teoría resultarían fáciles de manejar se debería bajar al llano y tener contacto directo con la realidad, y es justamente parte de esa realidad humana la que nos permite evidenciar también lo deficiente que es el Poder Judicial al resolver un desalojo, pues la administración de justicia, que debería ser un instrumento al servicio del hombre, resulta ser un mecanismo que genera mucho daño en la vida de las personas, ¿cuál es la solución?, entender que el derecho no puede ser jamás estático sino más bien dúctil y negable pues de lo contrario estaremos hundidos en un dogmatismo infructuoso e inútil.

### **2.3.3. Propuesta del procedimiento notarial para resolver el desalojo.**

Se debe indicar que, aquel procedimiento notarial responde al objeto ontológico del derecho, el mismo que desde una perspectiva existencialista, reconoce su fundamento en la conducta humana en interferencia intersubjetiva, es decir en su dimensión de coexistencia.

En ese orden de ideas, Fernández, C. (2017) manifestó lo siguiente: “Gracias a la filosofía del Derecho la ciencia jurídica ha podido precisar su objeto peculiar, el método de acceso a él y esclarecer la estructura de su pensamiento”. (p. 163).

La ontología del derecho ha permitido establecer como su objeto peculiar: a la conducta humana. Asimismo, aquel jurista citado, determinó como estructura fundamental del derecho, el hecho, valor y norma que conforman la teoría tridimensional de la ciencia jurídica; y será en virtud de esta perspectiva existencialista que toma como base a la conducta del hombre que es quien construye, destruye, niega, innova y vuelve a construir la realidad social, teniendo esto como fundamento podemos elaborar normas más idóneas, las cuales siempre deben ser expresión metafísica de la libertad humana que siempre es una posibilidad, pues la vida es vivir por lo tanto, es verbo, un constante hacerse, cuyas posibilidades solo acaban con la muerte, en ese sentido exhorto a los científicos del derecho a no caer en lo que Ortega y Gasset conocía como el "*Hombre Masa*" creyendo que tenemos solo derechos y ninguna obligación, no obstante, nuestra obligación es cambiar el paradigma que hasta hoy se ha seguido respecto al objeto ontológico del derecho, con lo cual se ha generado brutales menoscabos a la libertad económica del hombre, el derecho es economía, lo abogados pueden hacer mucho daño al pretender plasmar sus deseos sin calcular los costos beneficios al proponer un dispositivo normativo. Si el derecho es conducta humana, se invierte el precepto cartesiano de "*pienso luego existo*", ahora sería, "*existo y luego pienso*", esa es mi propuesta.

Por su parte Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: "En buena cuenta, la paz jurídica y la justicia son los dos componentes de la "idea del derecho", y ambas se encuentran en una relación dialéctica, lo que significa que se condicionan recíprocamente". (p. 586).

Tanto la paz jurídica como la justicia son dialécticas y ambas siempre se condicionarán una a otra, la pregunta sería, ¿a qué debe responder esa paz jurídica y justicia?, la respuesta será que, a la conducta humana, pues será en virtud de ella que se pueda legislar con una extraordinaria visión, ya que considerar solamente la teoría jurídica omitiendo el pragmatismo de la existencia humana ha generado solo más carga procesal, mayores gastos económicos y menos inversión empresarial en el país y solo por resolver un simple desalojo que consiste sustancialmente en devolverle un inmueble a un arrendador que por lo general es propietario.

En ese orden de ideas, Bullard, A. (2009) manifestó lo siguiente:

...nada asusta más al esquizofrénico que la realidad, lo tangible, lo demostrable. La realidad entra de inmediato en contradicción con su visión, con sus alucinaciones. Muchas cosas no pueden explicarse si esos conceptos son traídos a la tierra, porque en ella las reglas de la física rompen los conceptos elementales sobre los que se han construido. La realidad atormenta al esquizofrénico. (p. 70).

Esta cita que por demás es muy pertinente en la presente investigación revela la inoperancia de la teoría frente a la práctica que siempre es su fiel contendora y negadora, ello es así porque el derecho sigue cayendo en el error de anteponer siempre lo teórico olvidando su paradigma esencial el cual es la vida humana que le da sentido a todo lo que nos rodea, no obstante, pareciese individualizarse el derecho como una institución exclusiva e independiente, soslayando que el mismo es un instrumento más construido por el hombre y al servicio del hombre; la lógica, las instituciones jurídicas, las normas, los procedimientos y el procesos en general pareciese que tienen vida propia y abofetean a diario al hombre con sus criterios conceptuales, haciendo que la existencia sea más pesada, costosa e incoherente, resultando ello a estas alturas hasta irrisorio, la libertad está siempre en la vida misma jamás en lo conceptual, y si queremos lograr dejar de ser un país tercer mundista la solución está en cambiar el paradigma ontológico del derecho, la cual siempre debe ser la conducta humana, como consecuencia el sistema jurídico ya no estará elaborado por los “brillantes legisladores”, sino más por el hombre de los hechos.



#### **2.3.4. El Derecho de Propiedad como condición elemental de una civilización**

Cabe advertir, como manifiesta el economista liberal Hayek en su obra “La Fatal Arrogancia” que Adam Ferguson señalaba que el salvaje no había llegado a conocer la propiedad privada, no obstante agrega aquel economista liberal que el mismo Adam Smith había indicado que nadie jamás había visto un animal gritar esto es mío y aquello es tuyo, aunado a ello dijo también que Adam Ferguson había proferido que la propiedad y el progreso habían ido siempre unidos, en ese orden de ideas es más que evidente que la protección de la propiedad privada trae consigo el desarrollo de cualquier civilización por consiguiente surge el progreso, por tanto allí radica el éxito o el fracaso de todo orden social.

Hayek, F. (1988) manifestó lo siguiente:

El individualismo posesivo de John Locke, por ejemplo, no fue solo teoría política, sino una descripción analítica de las condiciones a las que Inglaterra y Holanda debían su prosperidad. Basábase ello en la consideración de que la justicia que la autoridad política debiera asegurar en orden a propiciar esa pacífica colaboración en la que descansa el bienestar de todos solo es posible en la medida en que se respete el principio de la inviolabilidad de la propiedad. (pp. 71, 72).

A pesar que se quiera omitir que el Desalojo no vulnera la propiedad privada y que solo versa sobre un conflicto posesorio, en la práctica ello sin duda es negado, toda vez que siendo realistas los arrendadores en su gran mayoría si no son todos son siempre propietarios de los inmuebles, no obstante, no se

podría hacer uno de la vista gorda y soslayar esa violación que sufre un arrendador propietario cuando un mal arrendatario se queda por años en su vivienda sin pagar si quiera un solo centavo, la pregunta es, ¿cuánto pierde económicamente el país cuando sucede ello?, la siguiente pregunta sería, ¿acaso no todos los actos humanos implican una consecuencia?, la respuesta a la primera pregunta, será que muchos millones de soles pues ese empresario inmobiliario con el dinero que podría recibir seguramente emprendería un nuevo proyecto empresarial que le daría trabajo a muchas más personas que también contribuyen en la economía nacional y así reducir la pobreza, asimismo, esas personas que ahora solo son trabajadores podrían convertirse más adelante en empresarios y seguir contribuyendo con la economía del país (no me refiero al cobro de impuesto sino a la prosperidad que genera promover una empresa) siempre y cuando los acompañe un adecuado marco jurídico, ahora bien, a la segunda pregunta Sartre decía que todo lo que hagamos siempre producirá algún efecto, por tanto, debemos cuidar como se legisla pues podrían ocasionarse desastres que demoren mucho en repararse.

En ese sentido, Hayek, F. (1988) manifestó lo siguiente: “Para David Hume, los moralistas escoceses, y otros pensadores del siglo XVIII, resultaba evidente que el punto de partida de la civilización coincidió con la introducción de la propiedad plural”. (p. 72).

El término propiedad plural fue acuñado por H.S. Maine según lo advierte Friedrich Hayek en su obra “La Fatal Arrogancia”, referido término que le parece más asertivo que el de propiedad privada ya que el mismo es relativo a los diversos intereses y metas individuales de cada persona; en ese sentido, también cabe recalcar que ya en el siglo XVIII Hume y compañía entendían como punto de partida de la civilización a la propiedad plural (propiedad privada), pues la misma sin duda alguna conlleva al criterio de la libertad individual de la persona, ya que ostentar una propiedad privada o plural si se quiere, hará posible que el hombre tenga más opciones para un desarrollo material y espiritual sin restricción alguna, por consiguiente habría una mayor civilización, la cual se puede traslucir en una idónea prosperidad de sus ciudadanos, por ello, el respeto irrestricto de la propiedad privada debe estar por encima de cualquier antojadizo

apetito socialista, por tanto, ver el desalojo no desde el punto de vista de un arrendatario pues así se vuelve solo un conflicto posesorio, por tanto es de utilidad, verlo desde un panorama más general y así darnos cuenta que un proceso de desalojo hoy en día violenta el derecho de propiedad privada y con ello a la civilización.

### **2.3.5 El Derecho de Propiedad contra el Derecho de Posesión**

Actualmente resultan sumamente perniciosas las manipulaciones legales o las leguleyadas que hacen los que denomino como la corporación jurídica corrupta, la cual tiene claramente intenciones subterfugas y abyectas al manejar los senderos del sistema jurídico altamente formalista y de naturaleza racionalista, considero importante tomar un ejemplo para entender la lógica de aquella corporación que está compuesta por todos los juristas paporreteros de códigos y de escaso nivel filosófico y económico, primero, no es acaso que el artículo 1699° del Código Civil peruano de 1984 establece que, una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendatario deberá restituir el inmueble, la respuesta es sí, no obstante ahora la pregunta es, ¿cuál es la razón de que el artículo 1700° del mismo código establezca arbitrariamente la continuación de dicho contrato de arrendamiento cuando este venza en el plazo convenido?, ¿no es acaso ello un atentado contra la libertad individual por tanto la propiedad privada?, naturalmente sí, pues no se respeta la primera y segunda ley fundamental de la naturaleza esbozada por Hume para garantizar las libertades personales, me refiero al respeto por la propiedad privada y al respeto a los acuerdos establecidos, la siguiente pregunta es, ¿por qué se legisla tan desafortunadamente?, la respuesta es porque nos quieren mandar a procesos absurdos que permitan activar el ineficaz aparato judicial, garantizando así trabajo a los miembros de la corporación corrupta que mencioné, abusando de la inocencia de la gente que desconoce estos manejos tan execrables. Alguna vez Enrique Ghersi dijo: “se crea la dificultad para vender la facilidad”. Creo que se entiende sobradamente.

Es así como, Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente:

Posesión deriva de la voz latina *possessio*, que se deriva de *possidere* (*sedere* (sentarse) + *pos*: Volver a sentarse, fijarse en una cosa o establecerse en un lugar), significando señorío, dominación de una cosa, asentamiento, derivado de una relación de hecho que otorga pleno dominio (p. 147).

Decía Savigny que el derecho de posesión está compuesto por dos elementos el "*corpus*" y el *ánimus*, sin embargo, para este justifilósofo lo más importante, era el *ánimus dómuni*, ¿cuál es la razón?, desde mi perspectiva considero que existen dos razones, la primera relativa a la tendencia culturalista que tenía este alemán de padres franceses, pues él creía que el derecho era manifestación de la cultura, por consiguiente era espontáneo, con lo cual entendía que el derecho no surgía de un mundo de idealidades sino más bien de lo empírico, por ello valga decirlo, estuvo en contra del código civil que "cosificaba" siendo existencialistas en este término usado, la vida misma, segundo este justifilósofo hablaba desde un contexto europeo mercantilista, pues no olvidemos que allí el mercantilismo rigió desde el siglo XV hasta el siglo XIX, con lo cual se puede deducir que habían más poseedores que propietarios ya que en este tipo de sistemas mercantilistas las reglamentaciones y las burocracias son sumamente malhadadas, entonces para él, un poseedor era relativo a un propietario, con lo cual le atribuía el "*ánimus domini*" en aras seguramente de que pueda disponer como lo haría un propietario, entonces este jurisconsulto alemán resultaba ser muy preclaro y hasta un estadista en su forma de pensar.

¿Cuándo nacen los problemas en el derecho y en la administración de justicia?, la situación se agrava por la ignorancia de nuestros gobernantes (legisladores), pues pareciesen insistir en valorar ideales que como diría Alfredo Bullard son propios de una esquizofrenia jurídica que los hacen sobrevalorar la teoría (instituciones jurídicas y conceptos) olvidando el paradigma del derecho el cual es la conducta humana que construye una realidad distinta en cada

momento; asimismo el espíritu de los hasta cuatro desalojos que existen actualmente como doctrinariamente se podrían clasificar, los cuales son: el primero el que se establece en el Código Procesal Civil desde el artículo 585 a 595, el segundo en mérito de la Ley N°30201, el tercero conforme al Decreto Legislativo N°1177, y el cuarto el denominado desalojo notarial o la Decreto legislativo N° 30933, todavía insisten en una tradición jurídica que obliga a acudir al Poder Judicial sabiendo que dicha entidad del Estado no se da más abasto, por consiguiente se continua favoreciendo a un arrendatario que perjudica el interés general y la economía del país al negarse a entregar o restituir un bien inmueble, no obstante, así se continua vulnerando el derecho de propiedad de un arrendador que por lo general siempre es propietario, por ello, empezar a hablar de una privatización de la justicia llevando a cabo un Desalojo en Vía Notarial sin acudir más al Poder Judicial, incluyendo todo tipo de contrato de arrendamiento, e incluso los procesos en curso llevados en vía judicial, no resulta hoy descabellado y es de utilidad ejecutarlo.

El jurista peruano, More, L. (2012) manifestó lo siguiente: "...Señala que el prefijo pos es una derivación del sanscrito pot, o poli, que significa señor, amo o jefe, por lo que poseer significa, también, sentirse señor". (p. 43).

El señorío posesorio nace cuando se entrelazan el *animus dominis*, *animus rem sibi habendi* y el *corpus*, elementos esenciales para perfeccionar de manera indefectible el derecho de posesión, con lo cual se puede garantizar el control sobre un bien, pues como se recuerda autores como Savigny y Iherin, fueron los precursores de dos de las teorías más relevantes en cuanto al derecho de posesión, me refiero a la teoría subjetivista y objetivista respectivamente (el *animus dominis*, *animus rem sibi habendi* y *corpus*), en ese sentido, el *animus dominis* se trasluce en aquella intención de poseer como lo haría un propietario, excluyendo cualquier derecho ajeno al del poseedor equivalente al propietario, asimismo, el *corpus* está referido a la aprehensión física sobre un bien con lo cual se pone de manifiesto la voluntad o el *animus*; ahora bien, el jurista Polanco señala que Iherin criticaba el criterio del *animus dominis* considerando que el mismo debía ser en realidad el *animus possidendi* el cual se manifiesta con la intención del sujeto poseedor de reclamar para si un derecho real sobre un bien,

por su parte Gunther Gonzales para matizar las diferencias entre ambas teorías indica que desde la perspectiva de Savigny no se podría proteger al arrendatario, agregando que si un arrendatario fuera despojado de su posesión, no tendría la posibilidad de utilizar los interdictos, sin embargo añade que, desde la perspectiva de Iherin sí sería viable utilizar tales interdictos posesorios, Gonzales precisa que Savigny vincula la posesión con la propiedad, no obstante, Iherin separa la posesión de la propiedad, en ese orden de ideas, ¿qué posición resulta más útil en la realidad?, desde mi perspectiva la de Savigny toda vez que, este justifilósofo entendía que el derecho era una consecuencia espontánea de la voluntad popular o si se quiere de la conducta humana en su dimensión de coexistencia, asimismo, el contexto europeo de Savigny era el sistema mercantilista, el cual se mantuvo desde el siglo XV hasta el siglo XIX y en algunos casos hasta principios del siglo XX, por tanto, era sumamente difícil acceder a una propiedad, naturalmente por los trámites burocráticos que existían en dicho contexto, entonces era obvio que Savigny notara que habían más poseedores que propietarios, los cuales seguramente actuaban como si fueran propietarios, en ese sentido resultaba más útil y más acorde con la realidad interpretar así la situación de los poseedores. Por su parte Iherin pareciese haber sido invadido por una esquizofrenia jurídica nociva separando la posesión de la propiedad, perspectiva que hasta hoy conforme a la realidad de los países subdesarrollados resulta contraproducente, pues ellos no tienen títulos de propiedad, por tanto, resulta prudente que los poseedores de aquellos lugares sean considerados propietarios y se respeten sus derechos como tales.

En ese orden de ideas agrega Polanco, C. (2016) lo siguiente: “...Bofante señala por su parte, que en realidad se derivaría de “posee”, que significa poder, es decir un señorío que se demuestra sobre los bienes”. (p. 361).

Al poseer un bien inmueble o mueble naturalmente se ejerce un dominio imperante sobre la cosa, la pregunta sería, ¿hasta dónde se debe extender ese dominio?, pues a veces parece que tal dominio no tiene límites e incluso rebasa al propietario, tal realidad se materializa al llevar a cabo un simple desalojo que solo consiste en devolver o restituir un inmueble a un arrendador que en la mayoría de los casos es propietario, pues, ¿cuánto dura un desalojo?,

excluyendo la etapa de ejecución según un informe elaborado por la página web “La Ley”, dura más de cuatro años, cuando deberían durar cinco meses que valga decirlo también es demasiado, ahora bien, ¿cuál es o son las razones de que se siga insistiendo con acudir al Poder Judicial a resolver un simple desalojo?, la primera razón es la más nociva de todas, la tradición jurídica que se trasluce en pura teoría y/o elucubraciones abstractas ajenas a la realidad, pues al sobrevalorar ello, se omite el pragmatismo con que debería aplicarse el derecho, la segunda y no por ello menos importante es por el legado español de un sistema mercantilista cuyas características son el centralismo, la burocratización y la politización, en ese sentido, aquel sistema siempre favorecerá a los pequeños grupos o como diría Hernando de Soto a las “coaliciones redistributivas” que en este serían la corporación jurídica corrupta quienes valgan decirlo viven de espaldas a la realidad omitiendo que ninguna ley es gratuita, toda ley siempre tiene un costo, pero el legado Kelseniano de considerar el derecho como norma hoy muestran sus consecuencias nefastas.

Es así como, Petit, E. (1998) manifestó lo siguiente: “La posesión tal como la entendían los romanos, puede ser definida: el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario”. (p. 238).

La institución jurídica de la posesión, la cual tiene como base la construcción teórica esbozada por Savigny y Iherin con el tiempo ha llegado a gozar de un valor superlativo en la sociedad, pues hoy en día al poseedor se le considera propietario conforme a la teoría de Savigny, salvo prueba en contrario, asimismo conforme lo expresa el jurista Polanco Gutiérrez el código civil de 1984 es eclético porque entrelaza las teorías de Savigny y Iherin, por un lado, cuando se indica uno de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio se precisa que esta debe realizarse a título de propietario para validar la posesión (tendencia subjetiva), aunado a ello en cuanto a la posesión mediata e inmediata indicaba el jurista mencionado que quien ostenta la posesión no posee para sí, sino más bien para otro y el derecho lo protege (tendencia objetiva).

La concepción romanista resultaba sin duda alguna, sumamente liberal y respetuosa de la espontaneidad de la conducta, por ende pragmática, vale decir que los romanos no eran filósofos ni mucho menos alcanzaron el nivel de la Hélade griega, con lo cual entendía la realidad desde el aspecto empírico y no desde el mundo de las ideas platónicas que tanto daño han generado por considerar que en base a la razón se puede controlar y disponer de la complejidad de las relaciones humanas, lo cual sin duda a repercutido en el derecho, lo que quiero decir es que si los romanos entendían que el poseedor era equivalente a un propietario era por lo practicones que eran, pues ellos usaban el derecho para resolver problemas prácticos y no para complicarlos como se hace desde la época moderna, entonces, cabría preguntarnos, ¿acaso el pasado no es mejor que el presente?, considero que la respuesta es afirmativa, y si el derecho ahora tiene fines perniciosos como consecuencia de prejuicios tradicionalistas, teóricos, conceptuales, es porque como diría Marx todo lo que crea el hombre termina por controlarlo, y a nosotros nos controla ahora instituciones jurídicas, dogmas jurídicos, doctrinas jurídicas que preferimos acatar a pesar de saber lo perniciosas que son, ¿cuál es el sentido de seguir acudiendo a un Poder Judicial infructuoso y no privatizar la justicia, para generar competencia?, es acaso que estamos todos locos, ¿el derecho no es un instrumento al servicio del hombre?, creo que la respuesta está demás.

Asimismo, Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente:

Los romanos, como se aprecia, consideraron dos elementos en la posesión, el corpus (elemento material) y el animus domini (elemento intencional); es decir que, se consideraban poseedores al propietario, a quienes recibieron la tradición a no dominio, e inclusive a los ladrones; estos últimos porque disponían de la cosa robada como si fueran los dueños. Sí no existía el animus



domini, se estaba frente a la detentación...

(p. 148).

Existe algo importante en cuanto a la cita esbozada, la cual es que el derecho de posesión por antonomasia ha sido equivalente al derecho de propiedad, pues se menciona que en el derecho romano a los poseedores se les consideraba propietarios incluyendo a los ladrones que afamaban la apariencia de dueños pues disponían de la cosa robada como si realmente lo fueran, hasta allí pareciese todo bien, sin embargo, el problema surge cuando se separa la posesión de la propiedad, primero porque la utilidad ya no es la misma, pues el propietario tiene diferentes derechos a los del poseedor y ello sería contraproducente con los poseedores que son los más en los países en desarrollo, no obstante, en aquellos países subdesarrollados es muy difícil que se obtenga una propiedad con lo cual hay más contratos de arrendamiento, entre las diversas razones que existen están los trámites excesivamente burocratizados, además de la restricción férrea al libre mercado con lo cual se empobrece a la gente y se les induce a ser parte de las burocracias públicas y/o privadas generando improductividad, en ese sentido, este grupo de gentes desfavorecidas por el sistema legal tan execrable dentro del sistema mercantilista de estos países tercer mundistas como el nuestro, exigirán al gobierno una mayor protección, con lo cual se les tendrá que reconocer un derecho de posesión sumamente consistente y menoscabador del derecho de propiedad de los pocos que si lo tienen, entonces claramente el problema de nuestro país es estructural, sin embargo, tenemos que empezar por proliferar en mayor medida estas ideas inglesas de la libertad económica, la cual se traslucen en el mejoramiento constante de los derechos de propiedad, el fortalecimiento de los acuerdos que deben tener como en teoría, fuerza de ley, asimismo la ejecución de los contratos debe darse reduciendo al máximo los costos, por tanto, deben crearse juzgados privados, pues de lo contrario la gente no querrá celebrar contratos por lo costoso que resulta ejecutarlos.

Haciendo un poco de historia, ¿de dónde surge el desprecio por la libertad económica?, por ejemplo: en la antigua Grecia Platón estaba en contra de la

propiedad privada por tanto del comercio, por su parte, Aristóteles estaba en contra del propio beneficio pues creía que lo ético era beneficiar filantrópicamente al tercero, es decir estaba también contra el comercio ergo vituperaba uno de los atributos más importantes del derecho de propiedad el cual es la libre disposición (enajenar los propios bienes) la cual es consustancial con el “egoísmo natural y/o interés personal” de cada hombre que seguramente a decir de Adam Smith siempre será beneficioso para el interés general, no obstante, cabe señalar que Platón y Aristóteles influyeron grandemente en la filosofía cristiana de la edad media con San Agustín de Hipona y Santo Tomás de Aquino, con lo cual es una natural consecuencia que la iglesia católica proliferara su desprecio al lucro personal por consiguiente a la propiedad y al comercio.

Además en el siglo XVIII el liberalismo propulsado por Rousseau quien fue un renegado de la aristocracia de su tiempo llegó a decir que la libertad del salvaje no se sujeta a cadenas ni a instituciones sociales, como sería el caso de la propiedad privada, pero, ¿quién era el salvaje o cómo vivía el salvaje?, de forma solidaria o en comunidades, en donde no existía más que el uso comunal de los bienes, por otro lado, es importante recalcar la gran influencia que tuvo Rene Descartes en el socavamiento a la libertad económica, pues aquel filósofo que dudaba de todo menos de que estaba dudando, sobrestimaba la razón del ser humano, entonces nace un socialismo robustecido de racionalismo constructivista cartesiano a decir de Hayek, el cual pretende entre otras cosas abolir la propiedad privada y controlar deliberadamente la libertad individual, estas circunstancias son la que han generado que hoy en día en países en donde no se adoptaron las ideas inglesas se esté condenado a la pobreza.

### **2.3.6 La importancia de la jurisprudencia en la libertad individual**

Resulta muy relevante entender que la jurisprudencia como consecuencia del análisis crítico judicial de los jueces se acopla perfectamente al objeto ontológico existencial del derecho, es decir a la conducta humana que es cambiante, negando así el criterio de un derecho escrito y rígido, pues entendiendo que el ser en cuanto ser del derecho es la existencia que se

proyecta, es claro que esta visión filosófica del derecho es mucho más útil para el interés general que las demás; por ejemplo, recuerdo que el justifilósofo peruano Carlos Fernandez Sessarego decía que una persona es más que su nombre, por tanto una norma es más que su rótulo o título, es vida humana haciéndose, por consiguiente, desde mi perspectiva el sistema jurídico anglosajón es superlativamente superior, por ello la prosperidad de los países que adoptan dicho sistema, toda vez que es mucho más favorable a la libertad individual del hombre.

Por su parte, Ferrero, R. (1976) se manifestó de la siguiente manera:

El sistema de derecho escrito, llamado con propiedad derecho legislado o estatutario comprende el resto del mundo occidental, cuyas normas de derecho se hallan codificadas y han recibido influencia romanista. El common law, que más que derecho consuetudinario debe ser llamado derecho jurisprudencial no está codificado. Impera al lado de la legislación, o sea del statutory law, y se forma con millares de decisiones judiciales, cuyo conjunto es llamado "Case Law" (p. 209).

Sin duda alguna, la jurisprudencia es un claro ejemplo de cómo se debe orientar el derecho en base a la conducta humana, pues para cada caso si es que existe razón suficiente habrá una valoración distinta que se adecue a la existencia humana del momento, lo cual no puede darse en nuestro país pues nuestro sistema normativo (leyes y normas) y la conciencia de nuestros gobernantes son demasiado inflexibles al cambio y a entender que el derecho jamás es gratuito; en ese orden de ideas, la presente investigación no solo busca resolver un problema específico como es el desalajo, sino que además pretende

otorgar una cosmovisión distinta en la aplicación del derecho en aras de beneficiar al interés general.

### **2.3.7 El Derecho de propiedad**

Decía el premio nobel de economía Friedrich Hayek que tener algo propio, aunque sea poco, constituye la base para el desarrollo de una personalidad, haciendo posible alcanzar los fines u objetivos que un individuo se trace, sin embargo, aquella propiedad mayúscula o minúscula debe estar garantizada, primero, entendiendo que el fundamento de la misma es la libertad individual, por tanto, debe restringirse y delimitarse los derechos de cada libertad, ¿cuál sería la forma o el método para demarcar las libertades, evitando así que aquellas se interrumpan unas a otras?, sin duda alguna, como machaconamente lo sostiene Hayek en virtud de leyes o normas generales, las mismas que hicieran imposible las coacciones discriminatorias o injustas otorgando privilegios o beneficios a unos pocos, con lo cual, se evitará infringir las individualidades y libertades personales, aunado a ello se debe escamotear la elaboración de fines concretos y comunes en una sociedad como la nuestra cuyas dimensiones son inmensas. Ahora bien, resulta importante señalar que, la protección de la propiedad privada condiciona el progreso y la civilización de cualquier país, sin embargo, lo más importante siempre serán las normas que rijan sobre un determinado ámbito territorial.

Aunado a ello, Hayek, F. (1988) indicó lo siguiente:

Claramente advirtió Hume...que la máxima libertad de todos exige la restricción con carácter general de las autonomías personales, libertades que deberán quedar supeditadas a los que denominó las tres leyes fundamentales de la naturaleza: la estabilidad en la propiedad de las cosas, su transmisión consensuada y el respeto a los compromisos establecidos. (p. 73).

A decir de Hayek Hume fue el primero en recalcar que las autonomías personales quedan supeditadas al fiel cumplimiento de la justicia, que para él se traslucía en las tres leyes fundamentales de la naturaleza, que lo único que hacen es permitir el desarrollo de la libertad más importante de todas, es decir la libertad económica, cuyo eje principal es el derecho de propiedad entendido no solo como la relación de una persona sobre una cosa, sino también entendida como el respeto a los contratos que también son propiedad,

Aquel legado del empirista escocés David Hume, ha permitido la prosperidad en países que antes abrazaban un socialismo o comunismo que no respetaba la propiedad privada, como es el caso de Rusia y China, en ese orden de ideas, la pregunta sería, ¿en un proceso de desalojo llevado a cabo en el Poder Judicial cuál de las tres leyes de la naturaleza mencionadas por Hume se vulnera?, sin duda alguna todas, pues primero porque no existe estabilidad en la propiedad de las cosas, con lo cual se restringe su transmisión consensuada, asimismo, tampoco existe el respeto a los compromisos establecidos, ya que es más que sabido que los arrendatarios se niegan a devolver lo que no les pertenece vulnerando así el derecho de propiedad de un arrendador que como vengo advirtiendo por lo general es propietario, aunado a ello los compromisos establecidos que también son propiedad sin duda alguna no se respetan pues si se tuvieran en consideración no se llegaría a un proceso judicial tan tedioso y vilipendiador de los derechos de propiedad.

Por su parte, Albaladejo, M. (1997) manifestó lo siguiente: "...en este sentido la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa". (p. 13).

Sí la propiedad es un poder jurídico pleno sobre una cosa, ello no resulta paradójico cuando se está en un proceso de desalojo llevado a cabo en el Poder Judicial, naturalmente sí, pues si bien es cierto existen excepciones cuestionables a la propiedad privada, también es cierto que un conflicto que surge entre un arrendador propietario y un arrendatario no es una de ellas, por tanto, ¿dónde está la plenitud que se advierte en la doctrina en cuanto al derecho

de propiedad?, otra vez la esquizofrenia jurídica pareciese ganar terreno; los buenos conceptos no son para paporretarlos sino para materializarlos en la realidad.

En esa misma línea, Albaladejo, M. (1997) manifestó lo siguiente:

...Como antes se ha señalado y repetido ahora, de entre los derechos reales, es el de propiedad el que otorga un señorío pleno sobre la cosa, consistente en el poder de someterla a nuestra voluntad en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad que pueda prestar en cualquiera de ellos. (p. 13).

El señorío pleno sobre la cosa, es la exteriorización de la libertad individual del hombre, asimismo, la propiedad es como señala David Hume y los moralistas escoceses el punto de partida de toda civilización, sin embargo, en la actualidad pareciese que la civilización se está barbarizando y un claro ejemplo de ello es la vulneración al derecho de propiedad como consecuencia de un largo y tedioso proceso judicial de desalojo que ya no permite que un arrendador propietario (que siempre es la generalidad en este tipo de procesos) pueda ejercer un poder pleno uso sobre su inmueble ni mucho menos obtener la mayor utilidad, por lo costoso que resultan las leyes positivistas, kelsenianas y draconianas, como diría Enrique Ghersi Kelsen le hizo mucho daño al conocimiento jurídico con su “Teoría Pura del Derecho” al inducir a que los abogados estudien solo las normas, omitiendo lo más esencial, el aspecto económico, pues como también añadiría este egregio jurista liberal, el problema es el siguiente: los economistas creen que el derecho es estático y los abogados que la ley es gratuita.

Es así como, Albaladejo, M. (1997) señaló lo siguiente: “En efecto, la misma ley pone límites al derecho de propiedad, es decir, establece unas

fronteras más allá de las cuales no llega el señorío que se reconoce al titular sobre la cosa”. (p. 13).

Por ley se relativiza el derecho de propiedad y se sobrepone el interés general sobre el particular, por ejemplo, podría ser el caso de una carretera que se deba construir, sin embargo, se tiene como obstáculo un inmueble perteneciente a un propietario, la pregunta será, ¿es más conveniente hacer un carretera que mantener un inmueble?, depende, pues el inmueble podría ser una gran fuente de utilidad, no obstante, la carretera también, pues podría favorecer el comercio de más personas, ahora bien, por regla general el derecho de propiedad es inviolable, sin embargo, si se trata de obtener mayores ganancias debe relativizarse, siempre y cuando se tenga en mente que es el comercio lo que hace prospero a un país.

En esa misma línea de razonamiento, Hegel, G. (1939) manifestó lo siguiente: “...pero la exacta posición es que, desde el punto de vista de la libertad, la propiedad, como primera existencia de la misma, es un fin esencial para sí”. (p. 75).

La profunda y ostentosa filosofía que se evidencia del párrafo citado, es categorial y permite una clarificación respecto al panorama jurídico y social respecto al derecho de propiedad, pues el señalado derecho es un elemento consustancial de la libertad individual, por consiguiente, su debida protección implicaría un idóneo desarrollo material y espiritual de la persona; por tanto, es importante considerar como base de toda civilización que aspira a ser más prospera la protección de la propiedad privada.

Aunado a ello, Hegel, G. (1939) manifestó lo siguiente:

Puesto que, en la propiedad mi voluntad como querer personal se hace objetiva y por lo tanto como voluntad individual, la propiedad adquiere el carácter de propiedad

privada; y una propiedad común, que según su carácter puede ser poseída separadamente, tiene la significación de una participación en sí disoluble y en la que dejar mi parte es para sí cuestión de arbitrio (p. 75).

Hegel manifiesta que la voluntad como un querer personal se hace objetiva en la propiedad, asimismo indica que la propiedad puede ser privada o comunal. Claramente la voluntad es parte de la libertad individual, asimismo aquella voluntad que se puede traslucir en intencionalidad se torna objetiva en la propiedad, por otro lado este filósofo alemán hace hincapié respecto a uno de los atributos del derecho de propiedad el cual es la libertad de enajenar, pues señala claramente que otorgar parte de una propiedad común recae en el libre arbitrio de la persona, es así que se esbozan hasta dos principios esenciales sobre el derecho de propiedad y la libertad económica, el primero relativo al individualismo ergo libertad individual que se materializa y objetiviza en el derecho de propiedad, aunado a ello, la libertad de disponer sobre los propios bienes es un principio elemental para promover mayores inversiones siempre y cuando exista un sistema legal basado en la conducta humana en su dimensión de coexistencia que siempre será espontánea e imprevisible.

Por su parte, Albaladejo, M. (1976) manifestó lo siguiente: “La propiedad, al menos en nuestro derecho, que es para el que hablo, es un derecho subjetivo privado, otorgado a su titular para satisfacción de intereses suyos dignos de protección jurídica”. (p. 248).

El derecho de propiedad como una institución jurídica y social elemental para el desarrollo prospero de toda civilización, merece la mayor presteza y diligencia al custodiarla, para ello es de suma relevancia otorgar leyes como diría Hume y Hayek de carácter general que garanticen la libertad individual y la propiedad privada, no obstante, aquellas leyes que garantizan el desarrollo del orden extenso son consecuencia como diría Hayek no de la razón sino de la espontaneidad de la conducta del hombre, por ello se encuentran siempre entre



el instinto y la razón, Hayek no creía en un racionalismo constructivista que pudiera arreglar la vida de las personas más pobres, sino más bien como diría Jesús Huerta de Soto él era un evolucionista que consideraba que las instituciones jurídicas habían nacido sin ningún tipo de intervención racional, no obstante, ¿se puede usar la racionalidad para crear normas ex ante de la conducta del hombre?, considero que no pues el político que debe ser el mandatario del empresario, solo debe limitarse a reproducir las normas que surjan del ámbito empírico, ¿cómo se sabría que normas son las que manejan los particulares al momento de realizar sus diversas transacciones comerciales?, el mecanismo fundamental es la consulta popular a la que puedan acceder la gente más productiva del país es decir los comerciantes, ¿podemos crear algo con la razón que beneficie el crecimiento económico?, sin duda alguna, si, y creo que lo principal es buscar perfeccionar los derechos de propiedad, para dar un ejemplo de la forma como se perfecciona un derecho propiedad, basta recordar el gran invento mexicano llamado “Time Share”, el cual ahora permite que la propiedad sea a plazos.

### **2.3.8 Derecho notarial y función notarial**

El jurista peruano Gonzales Barrón, indica en su obra “Introducción al Derecho Registral y Notarial” que una institución jurídica surge por necesidad social, agregó además que ninguna institución jurídica puede surgir por espontaneidad, en ese sentido quisiera hacer énfasis en este último punto, sobre la espontaneidad, toda vez que discuerdo con el referido autor, pues a decir del economista liberal Hayek en su libro “La Fatal Arrogancia”, el instinto es lo que precede a la costumbre o tradición o institución, sea esta jurídica moral o lingüística, no obstante luego surge la racionalidad de aquella institución, la misma que es parte de una evolución psicológica y cultural que permite delimitar aquella creación del hombre que nace en forma cataléctica, en ese sentido, el referido jurista peruano indica en la obra citada que, es la necesidad social la que genera que principios y normas de derecho satisfagan aquella necesidad, precisando este jurista que, cuando los hombres advierten que resulta imprescindible la atribución de bienes para un aumento de la riqueza, entonces nace la propiedad, las opiniones vertidas hasta aquí son totalmente alejadas de

la realidad, toda vez que, resulta sumamente incoherente dentro del contexto de las relaciones humanas que son imprevisibles e irracionales que primero se advierta el problema y luego se solucione con principios o normas de derecho, lo que sucede en la realidad de las relaciones humanas es que primero solucionan el problema y luego advierten que lo era, y eso es espontaneo, nadie se lo enseñó al hombre, no obstante, después racionaliza la forma como resolvió el problema y reflexiona sobre ello, entonces se crean las instituciones de forma imprevisible por ello, y ello desde una perspectiva existencialista es la libertad fenomenalizada que toma cuerpo en la conducta del hombre.

El gran problema radica en esa nociva y perniciosa sobrevaloración de la razón, la misma que es consecuencia de una superlativa importancia que se le dio desde la Grecia Clásica, luego filósofos como Descartes, Kant, Husserl en la edad moderna enarbolan aquel paradigma racionalista que abarca todas las ciencias, desconociendo así, el aspecto humano de las mismas, entonces surgen los problemas y la advertencia de Karl Marx se hace presente cuando decía que todo lo que creamos termina por controlarnos. En este caso me refiero a las instituciones jurídicas creadas por la razón que al final de cuenta solo son vida cosificada, entonces se soslaya que las mismas son producto de la conducta humana que es un constante hacerse y proyectarse.

. El paradigma central en el estudio del derecho debe tener como eje central siempre al hombre, en ese sentido debe ser consecuencia de la conducta humana en interferencia intersubjetiva o en su dimensión de coexistencia es así que se logrará siempre lo más favorable a sus intereses, para ello se debe garantizar la libertad con normas abstractas y universales o con la mano invisible del Estado como diría Adam Smith, eso es ser estadista y no un politicastro que espera llenarse los bolsillos en cada elección.

El jurista Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: "Puede definirse el Derecho Notarial como el conjunto de principios y normas que regulan la función notarial y la organización del notariado". (p. 588).

El Derecho Notarial es el ordenamiento jurídico que regula, orienta y guía la Función Notarial, la cual estará supeditada a ella, asimismo esbozando un concepto ontológico acerca de la Función Notarial, la misma resulta de vital importancia para la agilización del tráfico jurídico, toda vez que, el hombre siempre necesitará depositar su confianza en alguien, aunado a ello requiere seguridad jurídica en las diversas transacciones comerciales que celebra, la pregunta ahora es, ¿cuál es la finalidad de la Función Notarial?, la respuesta será: ser un auxiliar de la jurisdicción, es decir un Notario debería ser considerado como aquel funcionario privado que le presta auxilio a un Juez en las diversas causas que este último termina por ver, por ello decía el español Joaquín Costa: “Notaria abierta juzgado cerrado”, considero que es momento de entender con utilidad esta frase, por tanto, otorgarle facultad de coerción al notario haría que los juzgados estén cerrados y no generen más daño a los particulares y su economía.

Para Castan, J. (1963) quien manifestó lo siguiente: “Los efectos de la función notarial se sintetizan y resumen en la producción del instrumento público”. (p. 288).

La Función Notarial materializa su voluntad en diversos instrumentos públicos los cuales se pueden clasificar en protocolares y extra protocolares, entre los primeros están las escrituras públicas y demás actas que el notario incorpore al protocolo notarial, los segundos son las actas y demás certificaciones notariales, en ese sentido teniendo en cuenta que unas de las consecuencias son, las producciones de estos instrumentos públicos, y considerando que entre los más relevantes se encuentra la Escritura Pública que por definición sería aquella que contiene uno o más actos jurídicos, se propone que la misma ostente calidad de cosa juzgada y sirva además para resolver el desalojo notarial, pues si tenemos en cuenta que un acto jurídico es aquel que recae en la propia voluntad de un sujeto de derecho y considerando que el mencionado acto jurídico serviría también para extinguir una relación jurídica, cabría la posibilidad de interpretar que al recibir el Notario la solicitud del desalojo, represente los intereses de la parte afectada (en este caso el arrendador) y extinga así la relación jurídica nacida de un contrato de

arrendamiento que se volvió ineficaz para el arrendador. Asimismo, elegir la Escritura Pública antes que un Acta pretende reflejar una deconstrucción del derecho que por encima de cualquier tradición, dogma, doctrina e institución atiende a la utilidad de la conducta humana.

Por su parte, Gonzales, G. (2008) señaló lo siguiente: “En efecto, la actuación del notario se plasma siempre en un documento que tiene especiales características, por lo cual se dota de seguridad jurídica a los derechos que a través de él se adquieren”. (p. 588).

Entendiendo la naturaleza de la función notarial la misma que se refleja como la aptitud del notario de otorgar seguridad jurídica a las partes involucradas en un determinado negocio jurídico, asimismo considerando la facultad del Notario para plasmar dicha seguridad jurídica en un documento que tutele los derechos allí adquiridos por una de las partes, se tendrá a bien mencionar que el Notario con la facultad que se le otorgue para resolver un Desalojo, pueda patentizar y asegurar el derecho a desalojar de un arrendador en una Escritura Pública en aras de proteger el desarrollo económico de un país, pues ya se advertido a lo largo de esta investigación que de no haber protección a los derechos de propiedad como el respeto a los acuerdos allí establecidos el subdesarrollo siempre será parte de nosotros, el progreso está en el sistema jurídico que se elija, no por una autoridad omnicompreensiva de la realidad y de todas las conductas, pues ello resulta sumamente absurdo y arrogante, sino más como consecuencia del elegir constante de la vida humana que es libertad que se fenomenaliza en la conducta.

En ese orden de ideas, Gonzales, G. (2008) señaló lo siguiente: “...la función del notario se centra principalmente en dos ámbitos; i) Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. ii) Comprobar hechos y tramitar los asuntos no contenciosos previstos en la ley”. (p. 589).

La función notarial en la actualidad nos obliga a reconsiderar su ámbito de aplicación, pues el criterio de que una Notaria es un auxiliar de la jurisdicción, ahora y por la utilidad del caso no solo debe entenderse como un centro para dar

fe, comprobar hechos y tramitar asuntos no contenciosos, pues el derecho es dialéctico, por tanto, es de vital importancia que se niegue conforme a la utilidad del ser humano, en ese sentido es importante para la economía del país considerar actualmente que el Notario pueda tener facultades resolutorias. Por consiguiente, frente a cualquier concepto jurídico, siempre debemos preguntarnos si el costo de la definición es superior al beneficio, y en su defecto deconstruirlo en favor del mayor beneficio para todos.

En esa misma línea, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Es bueno mencionar que la ley peruana se aleja expresamente de su homóloga española, en cuanto indica que el notario es un profesional del derecho, por lo cual remarca que éste ejerce una actividad privada”. (p. 593).

Es importante considerar la diferencia sustancial entre una actividad pública y privada, ¿en qué radica esa diferencia?, en la forma como se ejecuta el trabajo. Cuando uno acude al Poder Judicial a reclamar por el impulso de un proceso, lo primero que te dicen es que existe una alta carga procesal, la pregunta sería, ¿es esa una correcta justificación?, la siguiente pregunta sería, ¿por qué sí nosotros les pagamos el sueldo a los judiciales a través de nuestros impuestos nos dan tan mal servicio?, concretamente el problema radica en que el judicial no siente el peso del buen servicio que por obligación debería otorgarnos, pues al percibir que nosotros no les pagamos directamente el sueldo consideran que nos están haciendo un favor, no obstante la cosa sería muy distinta si se hablara de un servicio privado, en donde se tendría la conciencia de atender de forma idónea al solicitante que está pagando, por ello, la insistencia en que un notario que ejerce una actividad privada pueda resolver un desalojo.

Por su parte, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente:

...el ilustre notario español Juan Vallet de Goytisolo ha dicho que: “Cuando no existe regulación legal adecuada de algo, la razón

práctica de los particulares –asesorados por juristas especializados en la función cautelar y configuradora de negocios jurídicos- provee la concreción y regulación negocial precisa de esas relaciones jurídicas, puestas al servicio de todos aquellos fines necesarios o que pueden resultar útiles para una vida social mejor. (p. 595).

En la presente cita, cabe advertir algo sumamente importante, el cual es la trascendencia y relevancia de la razón práctica de los particulares que valga decirlo, siempre tendrá como base a la conducta humana, por tanto, ello facilitará el cabal cumplimiento de los fines necesarios y útiles para el ser humano y así obtendrá una vida social mejor, pues el derecho debe ser tomado como instrumento al servicio de la razón práctica y la vida misma, caso contrario todo resultará contraproducente y nefasto para el hombre.

Es así que, Simó, V. (2001) manifestó lo siguiente: “Por otra parte, la actuación notarial puede reducir los costes de transacción, al facilitar la identificación, la negociación, la celebración del intercambio y la exigibilidad de lo acordado”. (pp. 100, 101).

Estos son algunos de los costos más conocidos que se pueden reducir al consumir algún trámite en la vía notarial, asimismo, desde una perspectiva quizá un poco más metafísica, el costo reducido que más vale la pena resaltar es el de la inseguridad y desconfianza al celebrar un negocio jurídico, pues las partes al concertar algún acto jurídico ante un Notario serán pasibles de una escasa y nula preocupación, pues es la misma naturaleza del Notario la que otorga tutela y protección ante las eventuales transacciones comerciales. En ese sentido, se debe recordar que lo que el Estado debe propulsar es la celebración de más y más contratos con lo cual seremos más grandes, no obstante, como diría Ronald Coase los costos transacción siempre serán menores en países más desarrollados, ¿y qué los hace más desarrollados?, sus sistema jurídico.

Además Simó, V. (2001) manifestó lo siguiente:

El economista español Pastor Prieto, luego de un exhaustivo trabajo de campo ha dicho lo siguiente: “¿Qué efectos produce la intervención de los notarios en el tráfico jurídico? La intervención notarial aumenta los beneficios –más propiamente, las ventajas, los ingresos u otra expresión de utilidad- de la transacción y reduce sus costes. (pp. 100, 101).

La pregunta que salta a la vista será, ¿cuáles son los beneficios que se consiguen al llevar a cabo un Desalojo en una Notaría?, uno de los primeros beneficios es la reducción de costos a nivel económico, pues acudir a una Notaría será siempre más económico, asimismo, el tiempo es fundamental ya que el mismo conforme al Procedimiento Notarial de Desalojo establecido solo demoraría nueve días como máximo, aunado a ello el incremento de la inversión privada sería extrapolar pues, los empresarios sentirán que arrendar no es tan caro como cuando se acudía al Poder Judicial ante un eventual incumplimiento, lo que se propone en esencia es que empecemos a liberalizar la administración de justicia pues el costo de la ejecución de los contratos determina la mayor o menor inversión.

Por su parte y respecto a la función notarial, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Se inicia y sigue a instancia de parte, es decir, cuando los interesados lo juzgan necesario o conveniente para sus intereses; por tanto, el notario nunca actúa de oficio, salvo excepción legal”. (p. 590).

Lo manifestado en el párrafo precedente se sustenta en el principio de rogación del derecho notarial, el cual equivale a la exhortación de un particular para iniciar algún trámite ante un Notario; este punto es de fundamental

importancia recalcar, pues ante un eventual Desalojo llevado en la función notarial, será la parte interesada la que solicite siempre que se desafore a un arrendatario incumpliente, para lo cual deberá previamente determinar muy bien su pretensión y los medios probatorios adecuados (documentales en caso de incumplimiento del pago y vencimiento del contrato) para generar convicción en el Notario, no obstante, la parte contraria tendrá un plazo perentorio para defenderse alegando que no se ha suscitado ningún motivo para ser desalojado o desalojada, sin embargo, hay que recalcar que el principio de presunción de veracidad favorecerá al arrendador, no obstante, aquel principio influirá grandemente ante incumplimientos que resulten sumamente complicados de probar objetivamente como serían los casos de sub arrendamientos entre otros, ¿Cuáles son las bases de este principio de veracidad?, sin duda alguna, el poder del mercado que regula al hombre que realiza un negocio, en el caso particular de los contratos de arrendamiento dentro de la concepción de costos y beneficios que el arrendador analizaría estarían los inmediatos y mediatos, en el primero supuesto del análisis, se puede asegurar que al aplicar esta ley, la demanda de desalojos subirá con lo cual el precio del servicio de desalojo también se elevará, lo cual haría oneroso desalojar a alguien valiéndose malhadadamente el arrendador de aquel principio, asimismo, una vez que la demanda de desalojos en vía notarial empieza a reducir y los costos se hagan más accesibles ya habrán más arrendadores en el mercado con lo cual habrá menos posibilidades que entre arrendatarios se interrumpan, no obstante, es importante señalar que, se debe empezar a liberalizar la función notarial para que puedan existir más notarios de acuerdo a la ley de la oferta y demanda de aquel servicio notarial.

Otro costo inmediato que haría no utilizar de forma perversa aquel principio de veracidad sería la confianza que el arrendador llegue a tener con el arrendatario, toda vez que, al gozar de la prerrogativa de desalojar al arrendatario en virtud del principio de veracidad habrá quienes piensen que aquel arrendador abusará y mentirá, por ejemplo que el arrendatario sub arrendó el inmueble, porque alguien le ofreció más dinero al arrendador, sin embargo, de acuerdo a las perspectivas de un hombre racional el beneficio que implica confiar en alguien con el que contrata es grande, por consiguiente, eso limitaría un eventual comportamiento desleal. El tercer motivo que se ha pensado y



analizado es relativo a las consecuencias penales a las que se sometería el arrendador de usar de forma perversa aquella facultad concedida, toda vez que, en un eventual proceso penal sería condenado por diversos delitos como usurpación, estafa, entre otros que podrían resultar de una tipificación penal.

Entre los costos y beneficios mediatos, se encuentran los siguientes: primero, el costo de ir contra el interés propio, Adam Smith enseñó que el satisfacer el interés personal o propio beneficiaría a la mayoría, en ese sentido, ¿cómo influye el interés propio en cuanto al principio de veracidad que podría usarse de forma maquiavélica?, sucede que, el arrendador si produjese algún tipo de perjuicio en contra de un arrendatario de forma tendenciosa generaría un menoscabo a su patrimonio, toda vez, que ningún arrendatario querría contratar nuevamente con aquel, pues el mercado es capaz de regular ese tipo de situaciones, en ese sentido de proceder así el arrendador perdería muchos beneficios e iría contra su propio interés, entonces ello limitará su conducta.

Por otro lado, la solvencia moral es otro costo perjudicial que pagaría el arrendador si mintiese y usase el principio de veracidad para su conveniencia, nadie podría creerle a un proveedor mentiroso, entonces nadie querría contratar con él, por ello el arrendador buscará siempre otorgar el mejor producto o servicio. Finalmente, el costo de la exclusión del mercado, frente a un mal arrendador que mienta y se beneficie de forma arbitraria, en ese caso el mercado de modo natural se encargaría de desterrarlo condenándolo así al fracaso.

Por su parte, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente:

Se ejerce el servicio de intereses privados, pues el ámbito natural de ejercicio de la actuación notarial se encuentra en la contratación o en las relaciones negócias de particulares; ello no obsta a que la función notarial sirva también al interés público, aunque en forma indirecta, pues así se

contribuye a la obtención de la paz jurídica y estabilidad en la sociedad. (p. 590).

La Función Notarial por antonomasia se encuentra en la contratación o en las relaciones negociales, sin embargo, cabe advertir que también responde al interés público, aunque de forma indirecta como bien se señala, la pregunta es, ¿no es acaso de interés público que un desalojo se resuelva con más premura?, la respuesta naturalmente será que sí, pues los beneficios económicos que trae consigo ello son sin duda superlativos, pues un arrendador con un óptimo marco jurídico, con normas de carácter general y no específicas, es lo que necesita la utilidad del país, en ese orden de ideas, ¿qué genera mayor utilidad en los países?, la libertad, pero sin duda, es lo que le sigue atemorizando a las mediocracias que ven en el Estado un caldo de cultivo para sus intereses subrepticios, pues al llevar el Desalojo aún en vía judicial se contribuye con más corrupción, pues mientras haya más Estado siempre habrá más corrupción.

En esa misma línea, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Es una función de carácter técnico jurídico, pues en ella es necesaria la interpretación de la voluntad de las partes y su traducción al lenguaje jurídico”. (p. 590).

El Notario es un técnico jurista, en virtud de ello entre sus funciones tradicionales no solo se encuentra el dar fe, sino también el de asesorar como buen conocedor del derecho, esta si se quiere podría ser una causa o una de las razones por las que se pretende desalojar a un arrendatario en vía notarial, pues este conocimiento jurídico que prolifera un notario es suficiente para resolver un entuerto en donde se involucra como vengo sosteniendo no solo el derecho de posesión sino también el derecho de propiedad, el lector se preguntará, “bueno con esto se descarta al conciliador, pero, ¿qué hay del árbitro?”, a lo que contestaré que es posible pues el derecho es sentido común solamente que por vanos prejuicios se cree que solamente los abogados pueden administrar justicia, y ello es sumamente erróneo, basta con observar la realidad de los informales que nos muestra Hernando de Soto para darnos cuenta que la administración de justicia no es exclusiva de profesionales técnicos, por ello, soy un fiel convencido que se debe otorgar capacidad de coerción no solo al Poder

Judicial sino también a las diversas organizaciones particulares, notarios, árbitros y hasta conciliadores, pues como advertía Hayek la competencia es un proceso de descubrimiento.

### **2.3.9 Importancia del desalojo en la función notarial**

La importancia de un Desalojo en la Función Notarial radica en el hecho de responder a un paradigma olvidado en el mundo jurídico, el mismo que es la conducta humana en interferencia intersubjetiva o en su dimensión de coexistencia, por tanto, atribuimos esta innovación a la espontaneidad de la conducta humana la cual trae consigo que se empiece a hablar de una real privatización de la justicia en donde en base a un servicio personalizado se resuelva todo con rapidez y efectividad, estableciendo una ley de carácter general y universal que no restrinja la libertad con trámites burocráticos y tediosos que hasta el momento lo único que han generado es procesos judiciales infructuosos y totalmente perjudiciales.

Por su parte, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Este tercero imparcial es el órgano a quien la ley le ha encomendado la función notarial, y que se encuentra sujeto a vigilancia e inspección por parte del Estado”. (p. 592).

Nuestra legislación ya ha reconocido que el Notario no es un funcionario público, sino aquel agente que presta un servicio privado, ello es sustancial para comprender la naturaleza del Desalojo en la Función Notarial, toda vez que se empezaría a hablar de una privatización de la justicia; sin embargo, ello no es óbice para que el Notario así como todo particular esté sometido al *ius Puniendi* del Estado cuando sea necesario, pues el Notario al ser una persona humana revestida de cierto poder, estará siempre sujeto a la falibilidad inherente al hombre.

Es así como, Gonzales, G. (2008) indicó lo siguiente:

Normalmente las instituciones jurídicas no  
surgen en forma espontánea, ni por decisión

iluminada de un legislador específico. Por el contrario, las instituciones jurídicas generalmente responden a una sentida necesidad social que requiere ser cubierta a través de principios o normas de Derecho. Así pues, cuando los hombres advierten que resulta imprescindible atribuir los bienes para aumentar la producción y la riqueza, entonces surge la propiedad; igual, cuando se advierte que los miembros de una sociedad no pueden abastecerse por sí solos, entonces surge el contrato como herramienta jurídica destinada a regular esas relaciones sociales de intercambio de bienes o servicios. (p. 583).

Cuando leo estas líneas me es innegable recordar lo advertido por Friedrich Hayek en su obra de senectud: “La Fatal Arrogancia”, la cual permite establecer una trilogía inherente a la evolución del ser humano, la cual se puede traslucir de la siguiente manera: instinto - tradición y costumbre – racionalidad, este economista austriaco establecía que toda evolución responde a lo espontáneo de la existencia, generando así tradiciones y costumbres que adecuan la razón del hombre a sus fines, es decir si la propiedad surge porque se hizo imprescindible para aumentar la producción y la riqueza, esto permite entender lo mencionado por Hayek, pues es aquella espontaneidad de las relaciones sociales la que le da vida a una institución jurídica como la propiedad una importancia, por tanto el paradigma universal de todo progreso social siempre será la impensada e irracional existencia del hombre, por ello no estoy de acuerdo con la cita señalada por aquel jurista que pareciese inducirnos a creer que frente a una advertencia o necesidad social se crea racionalmente una

institución jurídica, ello es muy lejano a lo que pasa en el mundo de los hechos que es como diría David Hume de donde viene todo conocimiento.

En esa misma línea, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente:

La pregunta que surge es ¿qué necesidad se cubre a través de la figura del notario? Si los particulares se relacionan entre sí a través de contratos, actos o procedimientos privados, parece conveniente que un tercero imparcial, debidamente calificado, certifique la autenticidad y legalidad de los derechos adquiridos, a fin de evitar o aminorar la posibilidad de que en el futuro surjan conflictos o litigios entre las partes. (p. 583).

El Notario por antonomasia es un auxiliar de la función jurisdiccional, en tal sentido la investidura de este “funcionario privado”, siempre ha sido relegada solo a impedir conflictos que puedan suscitarse en las celebraciones de diversos actos negociales, no obstante, como todo conocimiento a decir de Karl Popper es negable pues de lo contrario se caería en el dogmatismo, resulta clave negar e innovar la función notarial, para que esta comprenda también la resolución de ciertos conflictos, en aras de la mayor utilidad de su función para con el interés público y económico.

También Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente:

De esta manera, la actuación del notario se inserta dentro de la dinámica de las relaciones jurídicas privadas, con el fin de dotarles de seguridad y confianza, facilitando así la circulación de los bienes e incentivando

la producción, el crédito y el desarrollo económico en general. (p. 583).

Indudablemente la figura jurídica del Notario y su función resulta importante, pues permitirá el desarrollo pleno de las fluctuaciones económicas y contribuirá con el crecimiento económico del país, y ello hará mucho más próspera nuestra sociedad, pues la idea primigenia sobre el notariado es evitar que colisionen intereses particulares con lo que se obtienen muchos beneficios en cuanto al tráfico comercial, no obstante, considerar que el Notario solo puede hacer ello en la actualidad resulta ser un contrasentido, pues la idea es que el derecho atienda siempre a la conducta humana considerando que dicha conducta siempre es un devenir o una sucesión de hechos que se niegan unos tras otros, por ello, mantener inflexible una institución jurídica como la del notariado sería contrario a la naturaleza no solo del hombre sino también a la del ordenamiento jurídico. Por ello es importante comprender que el Desalojo Notarial es una respuesta a la utilidad del hombre actual.

En ese sentido Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Es la necesidad la que crea al notario, y no viceversa; son las exigencias de autenticidad y aseguramiento de los derechos lo que abre paso al nacimiento del notariado”. (p. 584).

Esa necesidad que se menciona, nace como consecuencia de la espontaneidad que surge en las relaciones sociales, el hombre se da cuenta que necesita mayor seguridad jurídica en sus relaciones comerciales, no obstante, advierte que la misma debe ser dinámica y célere, por ello surge la idea de un tercero imparcial que se encargue de autenticar y proteger los derechos puestos en cuestión en las diversas transacciones comerciales, ahora bien, debemos preguntarnos, ¿la actual conducta humana y su realidad permitirían hablar de un notario que proteja derechos no solo al celebrar negocios jurídicos sino también ante eventuales colisiones de intereses?, la respuesta es que sí, pues como diría Hernando de Soto en su obra “El Otro Sendero”, una de las formas de atacar las causas de nuestro sistema mercantilista (favorecimiento político a ciertos grupos

de presión) es en virtud de las desregulación que principalmente consiste en: *“...el incremento de las responsabilidades y oportunidades de los particulares en ciertas áreas y la reducción de las del Estado en las mismas”*. Por ello, es fundamental incrementar las responsabilidades y oportunidades de los notarios en aras de un mayor beneficio general.

Asimismo, Gonzales, G. (2008) manifestó lo siguiente: “Así pues, sin una vida contractual sana no existe seguridad jurídica, y sin seguridad jurídica no puede haber prosperidad económica”. (p. 585).

La seguridad jurídica se trasluce en seguridad económica y también social, la pregunta es, ¿cómo se obtiene seguridad jurídica?, la respuesta es, otorgando leyes que respondan a la conducta del hombre y no al aspecto teórico que como diría Bullard es producto de una esquizofrenia jurídica que genera un estado letárgico en las sociedades; se debe recalcar que toda institución será siempre producto de la espontaneidad con la que vive el hombre ergo su negación y devenir serán consecuencia de lo mismo, el problema surge cuando se le quiere dar vida propia e independiente a las instituciones que son solo un efecto y nunca una causa de la existencia humana, que aunque suene anticartesiano primero existe y luego piensa.

### **2.3.10 El Desalojo en la función notarial es una cuestión de utilidad**

Decía Nietzsche en su obra “La Voluntad de Poder” que no existe nada en sí, solo existen interpretaciones de los hechos que se nos muestran, por otro lado, mencionaba que la vida era voluntad de poder, la cual se puede definir como el impulso que permite el desarrollo pleno del hombre que empieza a cuestionar, criticar, negar y hasta innovar la realidad que va siendo aprehendida por este hombre que busca liberarse de toda tipo de polarización, no obstante, decía también en otros de sus pensamientos que la voluntad de poder se impone por cuestiones de utilidad de la especie, ejemplo la moral y las normas sociales. Asimismo, él era un convencido de que las leyes, las normas sociales y morales la hacían los más débiles, ahora bien, la pregunta sería, ¿conforme al desarrollo biológico, psicológico y cultural del hombre, no será que ahora la voluntad de

poder de aquel reclama mayor libertad a nivel económico, así como un mayor respeto y protección a la propiedad privada?, interpretando y entendiendo así las cosas, ¿resulta oportuno seguir acudiendo al Poder Judicial para resolver los diversos entuertos de carácter civil, no será que ahora la mejor opción será empezar a materializar una real privatización de la justicia?, considero que la conducta del hombre en interferencia intersubjetiva actual, reclama con premura una mayor celeridad para resolver sus conflictos de intereses.

Para el filósofo y abogado Fernández, C. (2017) quien manifestó lo siguiente: “La libertad se proyecta al futuro, como ser en el- mundo que tiene que ser no siendo aún, como posibilidad, como poder ser”. (p. 119).

Dicen los existencialistas que todo radica en la libertad del ser, pues el hombre siempre será acción, elección y posibilidad, la pregunta será, ¿qué implica esa libertad que se trasluce en acción, elección y posibilidad?, naturalmente, poder, el cual se manifiesta en cada decisión que toma el hombre, el ser ahí como diría Heidegger es quien le da sentido a todo lo que nos rodea, todo tiene un valor justamente porque el hombre así lo decide, lo que me permite pensar que tanto lo legal como lo ilegal se han determinado de este modo porque así lo ha querido el hombre a lo largo de su historia, ¿esas determinaciones a qué obedecen?, por lo general al propio beneficio ahora bien, ¿en el ámbito jurídico, un desalojo llevado a cabo ante un Notario sin acudir más al Poder Judicial no es más beneficioso para los arrendadores?, la respuesta natural es que sí, sin embargo, todo dependerá siempre de ese proyecto a futuro que es el hombre y que fenomenaliza dicha libertad en su conducta.

El filósofo alemán Nietzsche, F. (2012) señaló lo siguiente:

La medida de la necesidad de conocer  
depende de la medida del crecimiento de la  
voluntad de poder de la especie; una especie  
se apodera de una cantidad de realidad para



hacerse dueña de esta, para tomarla a su servicio. (p. 336).

A medida que el hombre como diría Nietzsche desarrolla su voluntad de poder que es inherente a la vida, va perfeccionándose y abarcando más conocimiento y realidad, en ese sentido, decía Nietzsche que él era un campo de batalla de sus yo, dicha frase revela el cúmulo de conocimientos que obtiene el hombre al gestarse hacia el perfeccionamiento de aquella voluntad de poder que valga decirlo fue tributada por parte de este filósofo alemán nacionalizado suizo de su antes mentor Schopenhauer quien puso en boga la voluntad de vivir, ahora bien, el problema que ahora salta a la vista es la irreflexión del ser humano que no se da cuenta de las dimensiones de esa voluntad de poder que tiene y que puede cambiar las estructuras sociales, que puede negar lo que ya no le sea útil, entonces, ¿acaso no resulta útil para la economía del país que las empresas inmobiliarias y los arrendadores como personas naturales acudan a un notario para desalojar a un arrendatario que incumple el contrato de arrendamiento u contrato de posesión?, por supuesto que sí, el problema es de prejuicios, ¡señores no solo el juez puede resolver los desalojos, la jurisdicción, el derecho a la defensa, etc, solo están en sus cabezas, miremos la realidad y pensemos en lo que beneficia más, propongamos cosas distintas porque las antiguas no funcionan!.

En ese orden de ideas, Nietzsche, F. (2012) señaló lo siguiente: “En mi criterio, contra el positivismo que se limita al fenómeno, “solo hay hechos”. Y quizá, más que hechos, interpretaciones. No conocemos ningún hecho en sí, y parece absurdo pretenderlo”. (p. 337).

No hay hechos solo interpretaciones advierte este preclaro filósofo alemán que se cita, la pregunta sería ahora, ¿qué es un hecho en sí?, jamás lo sabremos, Kant en su estudio sobre la razón pura, concluyó que jamás podemos conocer el noúmeno o la cosa “*en sí*”, quizá Schopenhauer lo interpretaba como la voluntad que determina siempre al mundo, tal vez sea Dios, es una pregunta enigmática que tendrá siempre una respuesta compleja; ¿a dónde queremos

llegar con estas reflexiones?, a comprender que todo es cuestión de interpretaciones de la realidad, las cuales llegan a amoldar nuestra mente que las considera verdaderas, la pregunta es, ¿sí reinterpretamos el derecho y lo entendemos como un instrumento al servicio de la conducta humana que pasaría?, todo sería posible.

### **2.3.11 El contrato de arrendamiento**

A decir del jurista peruano Carlos Polanco Gutiérrez, un contrato de arrendamiento es típico, pues está regulado por el artículo 1666° del Código Civil de 1984, en ese sentido se reconoce a nivel doctrinario y jurisprudencial la existencia de contratos atípicos, los mismos que pueden tener tipicidad social o no, los primeros son los que estarán gobernados por los usos y costumbres, los segundos no, sin embargo, ¿qué contratos son los que más se ajustan al objeto ontológico del derecho, el cual es la conducta humana?, ya lo advertía Max Arias Schneider, la contratación no se agota con el *ius scriptus*, pues siempre está detrás del *ius Vivens* es decir de la vida o existencia humana, por tanto desde mi consciencia para con el mundo los contratos atípicos son propios de un derecho que está en constante proyección, pues el mismo responde al *ser ahí* como diría Heidegger proyectándose. Por otro lado, ¿cuál es la procedencia o antecedente histórico del contrato de arrendamiento?, aquel contrato surge en el Derecho Romano Antiguo, según lo expresa el jurista peruano Polanco Gutiérrez, allí existía el contrato de locación conducción, el mismo que abarcaba no solamente el uso y disfrute de un bien, sino también una prestación de servicios, y hasta un contrato de obra, no obstante, posteriormente en el medioevo producto de la teorización romanista de gran influencia escolástica se empieza a conceptualizar y a otorgar significaciones a los diversos contratos que eran parte de uno solo antiguamente, pues los romanos eran sumamente prácticos y quizá como advierte Carlos Fernández Sessarego con Cicerón tuvieron algo de idealistas, sin embargo, la grandeza de los romanos radicaba en su pragmatismo y naturalmente en el respeto a la propiedad privada, pues como diría Hayek fueron los que desarrollaron el derecho de propiedad en el sistema jurídico más avanzado del mundo, *el corpus iuris civile*.

Es así como, Polanco, C. (2016) manifestó lo siguiente:

El contrato de arrendamiento es un contrato típico, pues está regulado de manera expresa por el legislador a partir del Art. 1666 del Código Civil. Si el arrendamiento es un contrato típico al estar regulado, existen contratos que no tienen una regulación positivada y se denominan atípicos. (p. 29).

La naturaleza humana y sus costumbres han permitido que la razón institucionalice el contrato de arrendamiento considerándolo típico, es decir regulado en el ordenamiento jurídico civil, el problema surge cuando se quiere regular todo en forma específica, imponiendo formas, plazos y condiciones, al hacer ello se omite la naturalidad de todo negocio jurídico, el cual es la libertad y espontaneidad de las partes, en un contrato de arrendamiento solo debe ser manifestada la voluntad de las partes que materializa sus condiciones, sin embargo, aquí pareciese que todo se hace más complejo cuando se quiere regular algo, pues tales regulaciones colisionan con instituciones que obedecen a la razón y no a la existencia humana, por ejemplo, ¿qué necesidad hay de imponer un plazo máximo de diez años en un contrato de arrendamiento cuando se podría dejar el plazo a la libertad de las partes?, seguro dirán que si no se impone tal plazo se podría especular que se adquirió la propiedad del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, ¿por qué pasa ello?, porque las instituciones jurídicas aquí tienen vida independiente a la existencia del hombre, ese es el problema, entonces se teoriza tanto que se escamotea el pragmatismo en la aplicación del derecho.

Cabe advertir que, Polanco, C. (2016) manifestó también lo siguiente.

Cuando se visita a un abogado para que prepare un contrato, se apreciará que, si alguien le pide un contrato de compraventa, arrendamiento o cualquier otro, recibirá un

documento de varias páginas y lo primero que se piensa es que ahí está el contrato, pero no es del todo cierto, porque el contrato es solamente el acuerdo de voluntades y el documento que el abogado le alcanza es la prueba de que este existe. (p. 23).

En ese sentido, el criterio en el cual se sustenta tal afirmación, radica en el concepto de la autonomía de la voluntad de las partes, el mismo que es guiado por un principio fundamental el cual es el "*Pacta Sunt Servanda*", que se trasluce en el fiel cumplimiento de la palabra empeñada; principio que es genérico y permite más libertad en las negociaciones jurídicas, en ese sentido, sí se quiere obtener más prosperidad en nuestra civilización, deberíamos incluso empezar por considerar que todos los contratos tengan calidad de cosa juzgada, y por qué no en un futuro hablar de su ejecución en vía notarial, aunque por ahora solo nos concentremos en el contrato de arrendamiento.

Respecto a la posesión del arrendatario nos indica el jurista Lama, H. (2016), lo siguiente: "No obstante, es del caso indicar que la posesión del arrendatario solo será legítima si el arrendador es el propietario del bien o persona autorizada por este o por la Ley". (p. 56).

Es de advertir que, la posesión ejercida por el arrendatario sobre un bien inmueble, siempre será legítima en la medida que el arrendador sea propietario o en su defecto tenga las facultades suficientes para poder disponer sobre un determinado bien, la pregunta que surge será la siguiente: ¿un desalojo notarial podrá ser solicitado por un arrendador que no sea formalmente propietario?, la respuesta inmediata es que sí, sin embargo la pregunta implica varias cosas, una de ellas y la más fundamental es considerar que el arrendador así no tenga la propiedad del inmueble formalmente está contribuyendo con la economía del país, pues después de todo es un inversor de capital al cual hay que proteger considerando que en nuestra realidad social resulta muy difícil hablar de una agilización en los trámites administrativos en este caso para obtener un título de

propiedad, y ello claramente obedece a intereses subrepticios favorables a la corrupción del sistema estatal, sin embargo, no podríamos desarrollar esta temática en esta investigación por carecer de espacio.

Por su parte, Lama, H. (2016), señaló lo siguiente:

En cualquier caso, independientemente de que el arrendador este o no esté autorizado por el propietario, en razón del vínculo obligacional que los une y en tanto este se encuentre vigente, siempre el arrendador tendrá legitimidad para interponer demanda contra el arrendatario, con el objeto de lograr la restitución del bien arrendado o lograr el pago de la renta adeudada, en caso venza el contrato o incurra en mora en el pago de la renta. (p. 56).

Se debe tener en cuenta que, para una aplicación mucho más pragmática del derecho, considerar solamente el vínculo obligacional en una relación contractual es vital, en la medida que otorga mayor libertad a las partes involucradas en un negocio jurídico, en donde estaría demás hablar de formalismos que menoscaben el dinamismo y la espontaneidad del mercado, por ello el no acreditar la propiedad en un eventual desalojo notarial no será óbice para hacer valer los derechos de quien corresponda, entendiendo que lo más importante para el desarrollo de una civilización será siempre el comercio.

Para el doctrinario Lama, H. (2016), quien señaló lo siguiente: “En tal supuesto, como se ha indicado, el título será el arrendamiento; este contiene – por su propia naturaleza temporal – la obligación de restitución a la fecha de vencimiento del contrato”. (p. 56).

Se puede inferir que existe una clara obligación jurídica que se impone al arrendatario para que restituya el inmueble arrendado al finalizar el contrato de arrendamiento, no obstante, teóricamente pareciese fácil, sin embargo, en la práctica ello resulta sumamente paradójico, pues hay múltiples casos en los que el arrendatario se niega a restituir el inmueble una vez finalizado el contrato, entonces una vez que el arrendador agote todos los medios necesarios para intentar recuperar el bien que por derecho le pertenece, iniciará un largo, tedioso y costoso proceso de desalojo en vía judicial, ¿acaso no resulta contraproducente considerar que el derecho solo es una suerte de conceptos, tradiciones e instituciones jurídicas inflexibles?, pareciese actualmente que las palabras de Karl Marx quien decía: *“Todo lo que crea el hombre termina por controlarlo”*, se aplican al derecho, que por antonomasia debería ser un instrumento al servicio del bienestar y utilidad del hombre, el problema surge porque creemos que el derecho tiene vida independiente al hombre, olvidando que la ontología del derecho es la vida humana.

En ese sentido, Lama, H. (2016), indica lo siguiente: “Se reconoce en la doctrina contemporánea, que, por su uso recurrente por las personas, el arrendamiento es un contrato con claras connotaciones sociales, por ello cuenta con una extensa y especial regulación normativa en nuestro Código Civil”. (p. 56).

Karl Marx consideraba que las estructuras económicas son las que terminan por alienar al hombre, es decir lo amoldan a las necesidades propias del sistema económico imperante, desde esta perspectiva podríamos afirmar que, países en desarrollo tendrán más posesiones de inmuebles (contratos de arrendamientos) que propiedades (títulos de propiedad), las cuales tienen una estrecha relación con los países desarrollados, en ese orden de ideas, ¿desde la cosmovisión de Karl Marx qué es lo que diseñó el contrato de arrendamiento?, el pobre sistema económico de los países en desarrollo; por otro lado Friedrich Hayek diría que el contrato de arrendamiento es consecuencia de las relaciones sociales que son siempre espontáneas, la pregunta que se me ocurre es, ¿podemos aún hablar de espontaneidad en las relaciones humanas?, considero que no, pues el menoscabo que surge como consecuencia del intervencionismo

contractual y estatal es sumamente nefasto, por consiguiente aspiro a un sistema económico que otorgue mayor libertad al hombre en sus relaciones comerciales, ¿de qué sistema estoy hablando?, de la economía de mercado, el cual es el único que podría generar si se sabe conducir con normas generales y no específicas más derechos de propiedad (títulos de propiedad), que posesiones (contratos de arrendamiento).

Para el justifilósofo Fernández, C. (2017) quien indicó lo siguiente: “El objeto del Derecho es conducta humana y, como tal, vida viviente, dinámica, libertad que se fenomenaliza, acciones y comisiones, exteriorización de la libertad”. (p. 133).

Es de gran importancia recalcar que la ontología del objeto del derecho siempre será la conducta humana, pues todo será siempre producto de la vida viviente del hombre, él es una manifiesta exteriorización de la libertad través de su conducta, en ese sentido, ¿qué implica legislar?, implica tener en claro que el derecho y sus instituciones son más que una etérea, abstracta y trivial teoría a la que todos sin cuestionar deben ceñirse, el derecho no tiene vida propia, nosotros somos los que le damos sentido, entonces, ¿cuál es la finalidad del derecho?, servir al interés del hombre, siempre y cuando este interés comprenda a la generalidad, ¿qué demanda actualmente las estructuras sociales y económicas en la sociedad?, más libertad, pues la sociedad vive tan rápido ahora, que lo más conveniente es que las leyes sean el fiel reflejo de la conducta social actual, ¿qué quiere decir ello?, que las leyes deben ser siempre de carácter general buscando siempre que su aplicación sea la más óptima de acuerdo a la proporcionalidad y razonabilidad de las causas concretas.

## 2.4. Definición de términos básicos

- a) **Precepto:** “Mandato u orden que el superior intima o hace observar y guardar al inferior o súbdito”. (Cabanellas de Torres, 2018, p. 314).
- b) **Propietario:** Dueño de bienes inmuebles. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 325).
- c) **Precario:** “Lo dado o poseído con sujeción a la sola voluntad del dueño o cedente y sometido a revocación por su sola voluntad y en cualquier momento”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 314).
- d) **Filosofía:** “La palabra filosofía procede del griego filo (amor) y sofía (sabiduría). Como disciplina y como actitud personal, la filosofía trata del deseo de pensar, existir, obrar y ver mejor, para llegar a la verdad de las cosas”. (Butler, T. 2013, p. 3).
- e) **Desalojo:** “Expropiación forzosa, necesidad de ocupar la finca, el propietario u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a desalojar o expulsar al arrendatario rustico o urbano”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 125).
- f) **Conflicto:** “Lo más recio o incierto de un combate, pelea o contienda”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 85).
- g) **Proscribir:** “Expulsar del territorio nacional por causas políticas u otras”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 325).
- h) **Socialismo:** “...significa abolición de la empresa privada y de la propiedad privada de los medios de producción y creación de un sistema de economía planificada...”. (Hayek, F. 2015, p. 79)
- i) **Problema social:** “El conjunto de diferencias, oposiciones conflictos y choques entre las diferentes clases sociales o sectores de las mismas”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 321).
- j) **Órgano:** “Cualquiera de los grupos especializados que, dentro de una sociedad, cumple una función específica...”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 284).
- k) **Poseedor:** “Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario...”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 311).



- l) **Capitalismo:** “Acumulación de capital...basadas sobre el hecho que la gente, como norma, no consume todo lo que ha producido, que ahorran e invierten una parte”. (Von Mises, L. 1959, p. 12)
- m) **Lato:** “Amplio, extenso, dilatado. Se aplica a ciertas palabras que en sus acepciones corrientes o jurídicas deben entenderse en su significado más comprensivo”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 228).
- n) **Negocio:** “Ocupación, actividad, tarea, empleo, trabajo....”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 267).
- o) **Contrato de Arrendamiento:** “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.(Artículo 1666° del Código Civil, 1984).
- p) **Voluntad de Poder:** “...deseo insaciable de mostrar potencia, o empleo, ejercicio del poder, como instinto creador, etcétera”. (Nietzsche, F. 2012, p. 418).
- q) **Poseer:** “Tener materialmente una cosa en nuestro poder”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 311).
- r) **Contrato:** “Es muy semejante a la definición dada por Savigny, para quien el contrato es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común...”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 92).
- s) **Teoría Tridimensional del Derecho:** “...elementos del Derecho desplegados en sus estratos ontológico, estimativo y lógico...”. (Fernández, C. 2017, p.150).
- t) **Procedimiento:** “Modo de proceder en la justicia, actuación de trámites judiciales o administrativos; es decir, que es el conjunto de actos diligencias y resoluciones que comprenden la iniciación, institución, desenvolvimiento, fallo y ejecución en una causa”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 321).
- u) **Proceso:** “Las diferentes fases o etapas de un acontecimiento”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 322).
- v) **Acto:** “Manifestación de voluntad o de fuerza”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 22).

- w) **Posesión:** “Estrictamente el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material...”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 311).
- x) **Intervencionismo:** “...significa que el Gobierno desea hacer más. Desea interferir en los fenómenos del mercado”. (Von Mises, L. 1959, p. 61).
- y) **Propiedad:** “Objeto de ese derecho o dominio”. (Cabanellas de Torres, 2018, p. 324).
- z) **Práctico:** “Lo que sirve de enseñanza o aprendizaje”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 314).
- aa) **Pragmático:** “En Roma, el jurista que ofrecía sus servicios a los abogados que informaban en el foro, y necesitados de tener a mano diversos antecedentes que solicitaban en el acto de estos colaboradores”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 314).
- bb) **Notario:** “Funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales”. (Cabanellas de Torres, G. 2018, p. 270).

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

#### 3.1. Análisis de resultados

Ítems	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Interpretaciones
1. Entendiendo que existe una alta carga procesal en los Juzgados Civiles del Poder Judicial; ¿Considera usted que sería viable la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial que permita aligerar los plazos, los costos y los esfuerzos de los arrendadores o propietarios, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como frente al incumplimiento de otras relaciones posesorias?	Menciona que: sí, sería viable, debido a la alta carga procesal, que hoy en día presentan los juzgados civiles, ello genera que los procesos de desalojo duren meses o incluso años para resolverse.	Señaló que: sí, lo considero viable, debido a la alta carga procesal en cuanto a los procesos de desalojo por incumplimiento en el contrato de arrendamiento.	Señaló lo siguiente: considero que es viable, por la inminente carga procesal, que ocupa a los juzgados civiles, añade además que, desde una perspectiva del análisis económico del derecho, al disminuirse el riesgo por parte de los arrendadores, los costos de los arrendamientos serían más baratos.	Se puede colegir de lo mencionado por los tres entrevistados que, todos coinciden en que, si es viable la creación de un desalojo notarial.
2. Desde su perspectiva; ¿Considera usted que los derechos de los arrendatarios con el contrato de arrendamiento vencido, se	Señaló que: Sí, considero que existe una mayor condescendencia respecto a los	Mencionó que: Si, considero que se protegen más los derechos de los malos arrendatarios,	Manifestó que: Sí, considero que se protege más, debido a una consideración que va más allá del derecho	De los tres entrevistados, todos coincidieron que sí se protege mucho más los derechos de los

protegen más que los derechos de un arrendador o propietario?	arrendatarios incumplientes, aparte existe una alta carga procesal y los sobornos están a la orden del día.	ello naturalmente genera una desprotección con relación al arrendador o propietario.	recayendo en el plano subjetivo y emocional del juzgador.	arrendatarios poseedores de inmuebles.
3. En la actualidad; ¿Considera Usted, que un arrendador se siente seguro de arrendar un bien inmueble de su propiedad? y ¿Por qué?	Mencionó que: No, considero que en la actualidad existe una alta desconfianza, toda vez que los largos y tediosos tramites que se pasa en el Poder Judicial son muy costosos.	Señaló que: No, considero que la desconfianza hoy en día apremia a los arrendadores o propietarios, debido a la base legal ineficaz.	Afirmo que: No, considero que no hay seguridad jurídica para los arrendadores y propietarios, pues el riesgo es mayor y ello desincentiva la inversión, en definitiva.	Los tres entrevistados coinciden al afirmar que no existe seguridad hoy en día para arrendar un inmueble.
4. Siendo el derecho de propiedad, superlativo al derecho de posesión, ¿Considera usted que se le está dando mayor importancia y garantía al derecho de posesión de los arrendatarios con el contrato de arrendamiento incumplido frente al derecho de propiedad de un eventual arrendador en un proceso de desalojo?	Menciona que: Sí, en la actualidad existe una mayor protección jurídica en cuanto al derecho de posesión de los arrendatarios con el contrato de arrendamiento vencido, pues resulta que ellos, aunque parezca paradójico, terminan siendo los “desamparados” cuando se les quiere desalojar.	Señaló que: Sí, el derecho de posesión tiene ahora más valor, ello es debido a intereses subrepticios que fomentan la corrupción y el populismo que es usado por los políticos en cada elección electoral.	Señaló que: Si, considero que se le está dando mayor valor al derecho de posesión, ello indudablemente obedece a intereses particulares, que para los políticos resulta ser una especie de caballo de troya en cada elección, toda vez que la alta informalidad de la gente se trasluce en títulos de posesión.	Los tres entrevistados concluyen que sí existe una mayor garantía en cuanto a la protección del derecho de posesión que ostentan los arrendatarios con el contrato de arrendamiento incumplido.
5. Desde su experiencia y considerando que el proceso de desalojo tiene una audiencia única, pues se llevan a cabo en un proceso sumarísimo; ¿Cuáles han sido las excusas en dicha audiencia y frente al juez por parte de los arrendatarios incumplientes, para no ser desalojados?	Señaló que: Las excusas o digamos lo alegado por los arrendatarios radica básicamente en que les resulta muy difícil encontrar vivienda, no obstante, ello, los hace abusar de esa excusa y algunos quieren pedir hasta seis meses para desocupar el inmueble.	Manifestó lo siguiente: Bueno, desde mi experiencia las excusas que siempre se han escuchado son la frase “no tengo donde vivir”, además de pedir plazos excesivos y hasta algún tipo de subvención, por desocupar el inmueble.	Manifestó lo siguiente: “No tengo donde vivir”, pareciese ser la frase predilecta, además de los plazos exorbitantes, que piden para desocupar el inmueble.	Los tres entrevistados coinciden en que las excusas radican en la falta de vivienda y también en un plazo para poder desocupar el inmueble.

<p>6. ¿Cree usted, que la ley N° 30201° la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la ley N° 1177° la cual, establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento Para Vivienda, han permitido combatir la alta carga procesal y volver más céleres los procesos de desalojo en cuanto, a los inquilinos morosos y los arrendatarios con el contrato de arrendamiento vencido dentro de los juzgados civiles del Poder Judicial?</p>	<p>Manifestó que: No, considero que la carga procesal sigue igual, pues siempre uno tiene que estar insistiéndole al secretario judicial e incluso al juez para que se apure con la resolución, es totalmente falso que esas Leyes hayan mejorado el sistema de justicia.</p>	<p>Manifestó que: En la práctica no definitivamente, pues en la teoría pareciese todo color de rosa, pero una vez llevada la teoría a la práctica casi siempre el plano fáctico la sobrepasa.</p>	<p>Manifestó que: No funcionan, son leyes que van delante de la sociedad, ello es así por entender que la teoría puede prever todo.</p>	<p>De los tres entrevistados, todos concluyen que las leyes que se expidieron para agilizar el proceso de desalojo no han funcionado.</p>
<p>7. Cree usted desde una perspectiva, práctica, social y económica que; ¿Sería más fácil y menos costoso llevar un proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, en una Notaría, en lugar del Poder Judicial?</p>	<p>Mencionó que: Sí, por supuesto, ya que un desalojo llevado en una notaría sería mucho más rápido que en el Poder Judicial.</p>	<p>Señaló que: Si, veámoslo desde la perspectiva del análisis económico del derecho en cuanto al costo beneficio, sería favorable para la sociedad en su conjunto.</p>	<p>Señalo que: Si, por supuesto, pues el notario no estaría en todo caso vulnerando o yendo en contra de la jurisdicción, sólo se limitaría a dar fe.</p>	<p>De los tres entrevistados todos concluyen en que sí, sería ventajoso y beneficioso la creación de un desalojo notarial.</p>

### 3.2. Discusión de resultados

**Pareja, J. (2015)** en su investigación titulada, *El Proceso de Desalojo y el Arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015* afirmó que: “Se determinó que el proceso de Desalojo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015”. (p. 70). Los resultados de la presente investigación concuerdan con Pareja en la medida que se pretende afamar una justicia alternativa para otorgar mayor celeridad y premura al momento de resolver un Desalojo, toda vez que se entiende que en aquel proceso se involucra la propiedad privada la cual deriva por antonomasia del derecho a la libertad individual de cada persona, no obstante, considerar el Desalojo desde la

perspectiva del derecho de propiedad resulta ser sumamente ventajoso, pues el derecho a la propiedad es una condición *sine qua non* para el progreso y desarrollo de la civilización; sin embargo, no estoy de acuerdo con pretender llevar a cabo un Desalojo en la Vía Arbitral, ya que en primer lugar acudir a una Justicia Arbitral resulta costoso (no solo desde el aspecto económico en ciertos casos) pues responde a un procedimiento largo y tedioso, asimismo el Arbitro no tiene capacidad de coerción y ello hace infructuosa su labor, aunado a ello cabe recalcar que en dicho procedimiento arbitral se concatenan y analizan diversas figuras o instituciones jurídicas que aletargan aquella justicia, entonces en promedio demora un año y medio para que resuelvan una causa, como bien lo advierte el jurista Fernando Cantuarias Salaverry (crítico del arbitraje tradicional en el Perú), ahora bien, hay que entender que se habla actualmente de una Justicia Arbitral popular, que aunque más barata, terminaría siendo más cara por el tiempo que se ha de perder, pues la misma también respondería a un tedioso y largo procedimiento en donde se discutan y presenten diversos recursos, entonces terminaría siendo una suerte de Juzgado Civil abarrotado de carga procesal, pues con muchos litigantes la justicia se hace infructuosa, ya que la justicia solamente funciona con pocos.

**Gómez, L. (2008)** en su investigación titulada, *La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la Legislación Guatemalteca*, afirmó que:

A partir de la investigación realizada, se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda, es a nivel mundial y que no todos tienen los medios económicos para obtenerla en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo incumplimiento da lugar al juicio sumario. (P. 113).

Los resultados de la presente investigación concuerdan con Gomez en la medida que aquel considera a la vivienda como una necesidad humana, lo

cual es muy natural, entendiendo que ello surge por la carencia de medios económicos y por culpa de una alta burocracia que impide adquirir una propiedad, no obstante, se añade que tan nefastos efectos son consecuencia de no considerar al hombre como el centro de creación de valores y normas, lo cual haría más simple y beneficioso legislar.

**Santamaría, G. (2015)** en su investigación titulada, *El proceso de Desocupación o Lanzamiento y El Derecho de Dominio del Arrendador*, afirmó que:

Se determinó que se ve afectado claramente el derecho de dominio del arrendador, por cuanto esto afecta a su patrimonio personal, a su ingreso económico, demostrándose así la problemática planteada como consta en las preguntas 6 y 9 con un porcentaje de 62 y 87% respectivamente. (P. 74).

Los resultados de la presente investigación concuerdan con Santamaría, en cuanto al menoscabo económico que advierte sufre el arrendador, toda vez que, por lo general el arrendador es propietario del bien, aunque por diversos trámites burocráticos que son totalmente nocivos para la vida del hombre en sociedad, aquel termina por ser en la mayoría de casos un propietario sin título (poseedor), asimismo, aquella perspectiva sobre el arrendador y su propiedad, invita a la reflexión y cuestionamiento sobre las bases jurídicas que hoy en día pareciesen dominar la vida del hombre quien valga decirlo fue quien las creó.

## **CONCLUSIONES**

### **PRIMERA**

Se determinó, que un Procedimiento de Desalojo en la Función Notarial sin acudir más al Poder Judicial, resultaría sumamente viable teniendo en consideración la gran utilidad que generaría en la economía nacional, pues los costos económicos para las empresas inmobiliarias y los diversos arrendadores al celebrar un contrato de arrendamiento y frente a un eventual Desalojo serían inconmensurablemente menores.

### **SEGUNDA**

Se determinó que la creación e innovación de un Procedimiento de Desalojo en la Función Notarial que ya no implique acudir más al Poder Judicial generaría la desmonopolización del servicio de justicia, produciéndose así la competencia deseada de aquel servicio, volviéndolo más idóneo y acorde a la conducta humana de hoy.

### **TERCERA**

Se determinó que la alternativa de un procedimiento de Desalojo en la Función Notarial que ya no implique acudir más al Poder Judicial, es transversalmente importante a nivel jurídico, pues con ello se está negando la inflexibilidad y eternidad de las instituciones jurídicas en aras de un mayor beneficio y utilidad para el ser humano, con lo cual se pone en evidencia que el Derecho debe estar al servicio del hombre y no el hombre al servicio del Derecho, además se pretende afamar que el problema originario de tanta letanía judicial es consecuencia de un sistema jurídico constructivista cartesiano como diría el economista Hayek que valora más la razón que lo espontáneo de la coexistencia humana que es de donde se origina el derecho, con lo cual quedaría solo perfeccionarlo y/o mejorarlo (el derecho), pero jamás usarlo para interrumpir ni intervenir la vida viviente que está en constante proyección, ello claro está desde una visión existencialista y liberal del derecho la economía.

### **CUARTA**

Se determinó que los efectos sociales de la creación de un procedimiento de Desalojo en la Función Notarial que no implique acudir más al Poder Judicial,



permitirá mayor libertad a los individuos al momento de celebrar contratos de arrendamiento, con lo cual se generarán mayores efectos positivos a nivel económico y a nivel jurídico, asimismo, se otorgará una visión distinta a la tradicionalmente aceptada, es decir el hecho de concebir solo el derecho como norma, ley, institución, dogma, soslayando desde la perspectiva del justifilósofo argentino Carlos Cossio el objeto ontológico del Derecho el cual es la conducta humana en interferencia intersubjetiva, en ese sentido concebir de esa forma el derecho resultaría más útil que concebirlo como un simple objeto ideal, es decir como norma.

## **RECOMENDACIONES**

### **PRIMERA**

Incorporar en la Legislación Nacional un Procedimiento de Desalojo Notarial que implique no acudir más al Poder Judicial como alternativa frente al incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, no obstante, cabe recalcar que aquel procedimiento es una forma de responder al respeto de la normas generales de contratación, en este caso, al respeto a la propiedad privada, el respeto a la libre transmisibilidad de bienes y el respeto a los acuerdos, con lo cual se está velando por la preservación y el desarrollo de una civilización.

### **SEGUNDA**

Otorgarle capacidad resolutive al Notario para que, en virtud de una Escritura Pública, el cual es el instrumento de naturaleza protocolar más importante que expide el Fedatario, pueda Desalojar a aquel Arrendatario que incumpla el contrato de arrendamiento y algún contrato en donde se involucre la posesión, en ese sentido, es importante señalar que se elige la Escritura Pública para resolver el conflicto en virtud de proliferar en la conciencia de los abogados y de la gente en general que cualquier institución del derecho puede usarse siempre y cuando sea útil en la vida del hombre que valga recordarlo es quien los crea.

### **TERCERA**

Optar por entender que el derecho obedece a la conducta humana y siempre debe estar a su servicio, comprendiendo que la alta carga procesal entre otras cosas responde a una lamentable interpretación del objeto de estudio del derecho, el cual desde el siglo XX con la aparición de Hans Kelsen y su lógica jurídica, es la norma jurídica que se trasluce en un superlativo valor supremo que derruye cualquier intento de enfocar el Derecho desde su objeto existencial, en ese orden de ideas deconstruir (criterio usado por el filósofo Frances Jacques Derrida) el objeto Kelseniano del derecho es fundamental para el desarrollo de nuestra civilización, así como deconstruir cualquier criterio jurídico que resulte inútil y perjudicial, ello en virtud del mayor beneficio para todos,

#### **CUARTA**

Extender el criterio de derecho de propiedad, en ese sentido, aquel derecho no debe solo abarcar la relación de un hombre con una cosa, sino también la inviolabilidad y respeto a los acuerdos establecidos (contratos) que también deben ser considerados propiedad.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

- Albaladejo, M. (1977). *Derecho de Bienes* (3ra ed.) Barcelona: Bosch
- Bofante, P. (2002). *Instituciones del Derecho Romano* (8va ed.) Madrid: Reus
- Bullard, A. (2009). *Derecho y Economía* (2da edición) Lima: Palestra Editores.
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la Investigación* (4ta ed.). Bogotá: Delfín Ltda.
- Castan, T. (1963). *Situaciones Jurídicas Subjetivas*. Madrid: Reus
- Carrasco, J. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Cabanellas de Torres, G. (2018). *Diccionario Jurídico Elemental* (11 va edición) Buenos Aires: Heliasta S.R.L
- Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A (2019). *¿Cómo se hace una tesis – Apa?* Callao: Editores Aylan Kurdi.
- Fernández, C. (2017). *El Derecho Como Libertad. La Teoría Tridimensional del Derecho* (4ta edición) Lima: Motivensa S.R.L
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de Desalojo (Y Posesión Precaria)* (3ra edición) Lima: Jurista Editores E.I.R.L
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial* (2da edición) Lima: Jurista Editores E.I.R.L
- Gaceta Jurídica. (2016). *Todo sobre el contrato de arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Hayek, F. (1988). *La Fatal Arrogancia*. Madrid: Unión Editorial.
- Hayek, F. (2015) *Camino de Servidumbre*. (3era ed) Madrid: Alianza Editorial.
- Hegel, F. (1939). *Filosofía del Derecho* (2da ed) Buenos Aires: Claridad
- Lama, H. (2012). *La Posesión y la posesión Precaria* (2da ed.) Lima: Motivensa. S.R.L
- Louis de Secondat, Ch. (2010). *El Espíritu de las Leyes*. Lima: Ebisa Ediciones.

Nuñez, R. (1993/1994). *Labor de redacción de los notarios ¿es necesaria la minuta?* *Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima.* (4).

Nuñez, P. (2019). *Comentarios a la Ley del Notariado* (3ra edición) Lima: Grijley E.I.R.L

Nietzsche, F. (2012). *La Voluntad de Poder.* Madrid: EDAF.

Petit, E. (1998). *Tratado Elemental de Derecho Romano* (14va ed.) Ciudad de México: Porrúa.

Popper, K. (1994) *La sociedad abierta y sus enemigos* (6ta ed) Barcelona: Ediciones Paidós Ibérica, S.A.

Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y Desalojo* (1ra ed.) Arequipa: Cromeo Editores E.I.R.L.

Ripert, G. y Boulanger, J. (1988). *Tratado de Derecho Civil.* Madrid: La ley.

Smith. A. (1997). *La Riqueza de las Naciones.* Madrid: Alianza Editorial S.A.

De Soto. H, Ghersi. E, Ghibellini. M. (1986). *El Otro Sendero.* Lima: Norma S.A.C.

# **ANEXOS**

TEMA	PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTO	CATEGORÍA	METODOLOGÍA
<b>El desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, lima - 2018</b>	<b>Problema general</b> ¿De qué manera contribuye la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento? Lima– 2018.	<b>OBJETIVO GENERAL</b> Analizar la contribución de la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento. Lima - 2018.	La contribución de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento sería una solución.	<b>El Desalojo en la Función Notarial.</b>	<p><b>DISEÑO:</b> “La teoría fundamentada no es la voz de los participantes, sino una abstracción generada de sus haceres y significación que se toma como datos para la generación conceptual”. (Calla, G. Calla, J. Malpartida, E. Medina, J. Córdova, A. 2019, p. 69).</p> <p><b>TIPO:</b> Básico es lo que no tiene propósito aplicativo inmediato, pues sólo busca ampliar y profundizar el caudal de los conocimientos científicos existentes acerca de la realidad... (Carrasco 2007, p. 93)</p> <p><b>NIVEL:</b> Descriptivo, es uno de los tipos investigativos utilizados por los principiantes en la actividad investigativa. (Bernal 2016, p. 143)</p> <p><b>MÉTODO:</b> Inductivo, utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares, para llegar a conclusiones (Bernal 2016, p. 71)</p> <p><b>ENFOQUE:</b> Cualitativo, el enfoque cualitativo se caracteriza por la flexibilidad en su diseño metodológico... (Bernal 2016, p. 77)</p> <p><b>POBLACIÓN:</b> Abogados de Lima. CAL</p> <p><b>MUESTRA:</b> 3 abogados</p> <p><b>INSTRUMENTO:</b> Guía de entrevista a especialistas, consta de pregunta estructurada a profundidad.</p>
	<b>Problema específicos</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>		<b>SUBCATEGORÍAS</b>	
¿Cuál es el procedimiento que se realizaría en la función notarial en cuanto a la creación de un desalojo, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto se refiere al derecho de propiedad, Lima 2018?  ¿Cuál es la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto se refiere al derecho de posesión, Lima 2018.  ¿Cuál es la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, Lima 2018?	a. Analizar el procedimiento que se realizaría en la función notarial en cuanto a la creación de un desalojo, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto se refiere al derecho de propiedad, Lima 2018. b. Analizar la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en cuanto se refiere al derecho de posesión, Lima 2018. c. Determinar la importancia que tendría la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, Lima 2018	a Derecho de propiedad  b. Derecho de Posesión  c. Contrato de arrendamiento			

**EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A  
LOS INQUILINOS MOROSOS. LIMA – 2018.**

**Entrevistado 1**

1. Entendiendo que existe una alta carga procesal como consecuencia de los procesos de desalojo; ¿Considera usted que sería viable la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial que aligere los plazos, los costos y los esfuerzos de los arrendadores o propietarios, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, sería viable, debido a la alta carga procesal, que hoy en día presentan los juzgados civiles, ello genera que los procesos de desalojo duren meses o incluso años para resolverse.

2. Desde su perspectiva; ¿Considera usted que los derechos de los arrendatarios en un eventual proceso de desalojo son más protegidos que los del propio arrendador que por lo general resulta ser siempre el propietario?

Sí, considero que existe una mayor condescendencia respecto a los arrendatarios por tener la mentalidad que el derecho debe proteger a los más débiles y no lo que es justo, aparte existe una alta carga procesal y los sobornos están a la orden del día.

3. En la actualidad; ¿Considera Usted, que un arrendador hoy en día se siente seguro al arrendar un inmueble de su propiedad?, ¿Por qué?.

No, considero que en la actualidad existe una alta desconfianza, toda vez que los largos y tediosos tramites que se pasa en el Poder Judicial son muy costosos.

4. Siendo el derecho de propiedad y todo lo concerniente a este derecho piedra angular para el mayor desarrollo de la civilización, ¿Considera usted que se le está dando mayor importancia y garantía al derecho de posesión de un arrendatario en un proceso de desalojo?

Sí, en la actualidad existe una mayor protección jurídica para con los arrendatarios que incumplen el contrato de arrendamiento, ya sea por falta de pago, vencimiento



del contrato u otras causales, pues resulta que ellos, aunque parezca paradójico, terminan siendo los “desamparados” cuando se les quiere desalojar.

5. Desde su experiencia y considerando que el proceso de desalojo tiene una audiencia única, pues se lleva a cabo en un proceso sumarísimo; ¿Cuáles han sido las excusas de los arrendatarios en dicha audiencia para no ser desalojados? Las excusas o digamos lo alegado por los diversos arrendatarios, radica básicamente en que les resulta muy difícil encontrar vivienda, no obstante, ello, los hace abusar de esa excusa y algunos quieren pedir hasta seis meses para desocupar el inmueble.

6. ¿Cree usted, que la ley N° 30201° la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la ley N° 1177° la cual establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento Para Vivienda, han permitido combatir la alta carga procesal y volver más céleres los procesos de desalojo?

No, considero que la carga procesal sigue igual, pues siempre uno tiene que estar insistiéndole al secretario judicial e incluso al juez para que se apure con la expedición de las resoluciones judiciales y es una falacia los efectos de esas Leyes que supuestamente garantizan justicia.

7. Cree usted desde una perspectiva, practica, social y económica que; ¿Lo idóneo sería llevar un proceso de desalojo en una Notaría en lugar que en el Poder Judicial?

Sí, por supuesto, ya que un desalojo llevado en una notaría sería mucho más rápido que en el Poder Judicial.

**EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A  
LOS INQUILINOS MOROSOS. LIMA – 2018.**

**Entrevistado 2**

1. Entendiendo que existe una alta carga procesal como consecuencia de los procesos de desalojo; ¿Considera usted que sería viable la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial que aligere los plazos, los costos y los esfuerzos de los arrendadores o propietarios, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, lo considero viable, debido a la alta carga procesal en cuanto a los procesos de desalojo.

2. Desde su perspectiva; ¿Considera usted que los derechos de los arrendatarios en un eventual proceso de desalojo son más protegidos que los del propio arrendador que por lo general resulta ser siempre el propietario?

Sí, el derecho de posesión tiene más valor, ello es debido a intereses subrepticios que fomentan la corrupción y al populismo que es usado por los políticos en cada elección electoral.

3. En la actualidad; ¿Considera Usted, que un arrendador hoy en día se siente seguro al arrendar un inmueble de su propiedad?, ¿Por qué?.

No, considero que la desconfianza hoy en día apremia a los arrendadores o propietarios debido a la base legal ineficaz.

4. Siendo el derecho de propiedad y todo lo concerniente a este derecho (uso, disfrute, enajenación y reivindicación), piedra angular para el mayor desarrollo de la civilización, ¿Considera usted que no se está dando la debida importancia a este derecho y sus derivados(uso, disfrute, enajenación y reivindicación), en un proceso de desalojo?

Desde luego que sí, pues el juzgador lo que hace es observar el conflicto de intereses desde la perspectiva del derecho de posesión del arrendatario, soslayando así la protección del derecho de propiedad en su conjunto.

5. Desde su experiencia y considerando que el proceso de desalojo tiene una audiencia única, pues se lleva a cabo en un proceso sumarísimo; ¿Cuáles han sido las excusas de los arrendatarios en dicha audiencia para no ser desalojados?  
Bueno, desde mi experiencia las excusas que siempre se han escuchado son la frase “no tengo donde vivir”, además de pedir plazos excesivos y hasta algún tipo de subvención, por desocupar el inmueble.
6. ¿Cree usted, que la ley N° 30201° la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la ley N° 1177° la cual establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento Para Vivienda, han permitido combatir la alta carga procesal y volver más céleres los procesos de desalojo?  
En la práctica no definitivamente, pues en la teoría pareciese todo color de rosa, pero una vez llevada la teoría a la práctica casi siempre el plano fáctico la sobrepasa.
7. Cree usted desde una perspectiva, practica, social y económica que; ¿Lo idóneo sería llevar un proceso de desalojo en una Notaría en lugar que en el Poder Judicial?  
Sí, veámoslo desde la perspectiva del análisis económico del derecho en cuanto al costo beneficio, sería favorable para la sociedad en su conjunto.

## **EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS. LIMA – 2018**

### **Entrevistado 3**

1. Entendiendo que existe una alta carga procesal como consecuencia de los procesos de desalojo; ¿Considera usted que sería viable la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial que aligere los plazos, los costos y los esfuerzos de los arrendadores o propietarios, como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento?

Considero que es viable, por la inminente carga procesal, que ocupa a los juzgados civiles, añado además que, desde una perspectiva del análisis económico del derecho, al disminuirse el riesgo por parte de los arrendadores, los costos de los arrendamientos serían más baratos.

2. Desde su perspectiva; ¿Considera usted que los derechos de los arrendatarios en un eventual proceso de desalojo son más protegidos que los del propio arrendador que por lo general resulta ser siempre el propietario?

Sí, considero que se protege más, debido a una consideración que va más allá del derecho recayendo en el plano subjetivo y emocional del juzgador.

3. En la actualidad; ¿Considera Usted, que un arrendador hoy en día se siente seguro al arrendar un inmueble de su propiedad?, ¿Por qué?.

No, considero que no hay seguridad jurídica para los arrendadores y propietarios, pues el riesgo es mayor y ello desincentiva la inversión, en definitiva.

4. Siendo el derecho de propiedad y todo lo concerniente a este derecho (uso, disfrute, enajenación y reivindicación), piedra angular para el mayor desarrollo de la civilización, ¿Considera usted que no se está dando la debida importancia a este derecho y sus derivados(uso, disfrute, enajenación y reivindicación), en un proceso de desalojo?

Sí, considero que se le está dando mayor valor al derecho de posesión, ello indudablemente obedece a intereses particulares, que para los políticos resulta

ser una especie de caballo de troya en cada elección, toda vez que la alta informalidad de la gente se trasluce en títulos de posesión.

5. Desde su experiencia y considerando que el proceso de desalojo tiene una audiencia única, pues se lleva a cabo en un proceso sumarísimo; ¿Cuáles han sido las excusas de los arrendatarios en dicha audiencia para no ser desalojados? “No tengo donde vivir”, pareciese ser la frase predilecta, además de los plazos exorbitantes, que piden para desocupar el inmueble.

6. ¿Cree usted, que la ley N° 30201° la misma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos y la ley N° 1177° la cual establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento Para Vivienda, han permitido combatir la alta carga procesal y volver más céleres los procesos de desalojo? No funcionan, son leyes que van delante de la sociedad, ello es así por entender que la teoría puede prever todo.

7. Cree usted desde una perspectiva, practica, social y económica que; ¿Lo idóneo sería llevar un proceso de desalojo en una Notaría en lugar que en el Poder Judicial? Sí, por supuesto, pues el notario no estaría en todo caso vulnerando o yendo en contra de la jurisdicción, sólo estaría coadyuvándola.

## Anexo N° 5

### ANTEPROYECTO DE LEY

**SUMILLA: LEY QUE REGULA EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ASÍ COMO FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO EN OTRAS RELACIONES POSESORIAS.**

#### ANTEPROYECTO DE LEY NRO. \_\_\_\_\_

El Colegio de Abogados de Lima, debidamente representado por su Decano (...)³, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 107ª de la Constitución Política del Perú⁴ y de los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la república presenta el siguiente proyecto de Ley:

#### **I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Desalojo es uno de los tantos procesos civiles que se ha convertido en un dolor de cabeza para más de un arrendador (por lo general propietario), tal es así que los referidos procesos, los cuales fundamentalmente consisten en expectorar o desaforar a algún arrendatario que ha incumplido de cierta forma el contrato de arrendamiento, duran si se tiene suerte no menos de 4 años y sin considerar la ejecución, no habiendo propuesta legislativa eficiente que sopesa o contrarreste semejante vulneración a la libertad individual ergo la propiedad privada del arrendador, en ese sentido, ha quedado más que claro que el Poder Judicial no tiene la capacidad suficiente para resolver un Desalojo, la pregunta sería, ¿cuál es el motivo?, sin duda, hay muchas respuestas para ello, pero lo principal es que la administración de justicia es un monopolio, en ese sentido es importante recordar el apotegma esbozado por el abogado y economista liberal Friedrich Hayek quien indicaba que la competencia es un proceso de descubrimiento, con lo cual debemos comprender que aquella competencia no se ciñe solo a un criterio de mercado en sentido anacrónico o restringido sino a todos los ámbitos de la vida, en ese orden de ideas, es importante otorgar coercibilidad a la función del notario en aras de ir generando diversos proveedores del servicio de justicia, para ello deberá agregarse en el segundo párrafo del artículo 2ª del Decreto Legislativo 1049ª, que una de las funciones del notario también es resolver los desalojos,

asimismo, se ha procedido a la creación de un procedimiento de desalojo notarial que complemente la legislación de la materia..

Aunado a ello, lo que se busca con este anteproyecto de ley es permitir que las empresas inmobiliarias y personas naturales que arrienden sus inmuebles puedan invertir más capitales en el país, entonces para ello necesitamos un adecuado marco legal que coadyuve a esta finalidad, otorgando la seguridad jurídica pertinente, no obstante, desde un aspecto empírico el notario y su función tienen naturaleza privada con lo cual se generará que la conciencia del servicio sea otra, pues el referido notario recibirá directamente el pago por desalojar a un arrendatario que ha incumplido su contrato (también se aplica el desalojo frente al incumplimiento en los contratos que contengan otras relaciones posesorias), asimismo, se pretende otorgar una visión distinta en cuanto a la aplicación del derecho, pues el mismo debe siempre obedecer a la conducta humana en su dimensión de coexistencia, con lo cual como ya lo advertía Carlos Cossio es su objeto ontológico.

Se pretende con dicho anteproyecto, empezar la privatización de la justicia, con lo cual se soslaye aquel centralismo del Poder Judicial que se funda primordialmente en una tradición jurídica que hoy en día es nociva para la realidad actual, por tanto, desde la perspectiva del filósofo francés Jacques Derrida se debe empezar por deconstruir la noción que se tiene respecto a quien debe administrar justicia, cabe señalar que esta propuesta requiere de posteriores complementos que coadyuven a su perfeccionamiento que aún está por descubrirse.

## **II.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL.**

La presente iniciativa legislativa complementa el segundo párrafo del artículo 2<sup>a</sup> del Decreto Legislativo 1049<sup>a</sup>, ley del notariado, agregando que entre las funciones del notario también deberá estar la resolución de los desalojos por incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como frente al incumplimiento de los contratos que contengan diversas relaciones posesorias.

## **III.- ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO DE LA FUTURA NORMA LEGAL.**

El impacto de la presente iniciativa legislativa resulta favorable, toda vez que permitirá mayor inversión en el país, pues como diría Hernando de Soto y sus colaboradores Enrique Gherzi y Mario Ghibellini en su obra “El Otro Sendero” a mayor seguridad mayor inversión, ello permitirá un crecimiento considerable en la economía, además de otorgar más empleo y reducir los índices de pobreza, aunado a ello se busca reivindicar la piedra angular de toda civilización, es decir el respeto a la propiedad privada, la misma que es socavada por la cosmovisión que los juzgadores tienen al momento de resolver un desalojo, en ese sentido se considera que conforme a la

evidencia empírica la debida protección y estimulación de los atributos de la propiedad privada permitirán que se pueda generar e invertir más capital.

#### **IV.- FÓRMULA LEGAL.**

**LEY QUE COMPLEMENTA EN EL ARTÍCULO 2ª DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049ª LEY DEL NOTARIADO, ENTRE LAS FUNCIONES DEL NOTARIO LA RESOLUCIÓN DE LOS DESALOJOS POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ASÌ COMO FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE LAS DIVERSAS RELACIONES POSESORIAS.**

##### **ARTÍCULO 2.- El Notario**

*“El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.” -redacción actual-*

##### **ARTÍCULO 2.- El Notario**

*“El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos, la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia, **así como la resolución de los desalojos por incumplimiento del contrato de arrendamiento o frente al incumplimiento del contrato de las diversas relaciones posesorias.** -redacción modificada-*

Lima, 18 de setiembre de 2020





# UAP | UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: Entrevista; Instrumento: Guía de Entrevista)

**I.- DATOS GENERALES**

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Bulnes Tarazona, Carlos
- 1.2 Institución donde labora: Alas Peruanas
- 1.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación: Guía Entrevista
- 1.4 Autor del Instrumento: DIEGO FERNANDO MORON VIVAS
- 1.5 Título de la Investigación: EL DESALOJO EN LA FUNCION NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2010

**II.- ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA						
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96			
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100			
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría																				X			
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica																				X			
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero no de los clásicos, dogmáticos, jurídicos																				X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructor lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica																					X		
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales																						X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados																					X		
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos																					X		
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas																					X		
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos																					X		
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																					X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICA

IV PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85%

LUGAR Y FECHA: LIMA 10.03.20

*[Handwritten Signature]*  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI: 06000148 TELÉFONO: 995927042

### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS

#### I.- DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y nombres del informante: CALLA COLANA GODOFREDO JORGE

1.2 Institución donde labora: UAP

1.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA

1.4 Autor del Instrumento: DIEGO FERNANDO MORON VIVAS

1.5 Título de la Investigación: EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018

#### II.- ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría																			X		
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica																			X		
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero no de los clásicos, dogmáticos, jurídicos																	X				
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructor lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica																				X	
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales																	X				
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados																				X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos																				X	
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas																				X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos																				X	
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Si es aplicable

IV PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%

LUGAR Y FECHA: Lima 20 de agosto de 2020



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Dr. Godofredo Jorge Calla Colana

DNI: 950909327 TELÉFONO: 950909327



RESOLUCIÓN N° 1850 – 2018- FDYCP – UAP

Lima, 25 setiembre de 2018

Visto:

El informe académico 013-2018-1/EBV de fecha 25 de setiembre de 2018 del **Dr. Edwin Barrios Valer**, docente del curso de Diseño del Proyecto de Tesis del semestre académico 2018-1B de la Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, mediante el cual recomienda aprobar el Proyecto de Tesis titulado **“EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, 2018”**, elaborado por la estudiante **MORON VIVAS, DIEGO FERNANDO**, como producto final del mencionado curso, quedando así expedito para su ejecución de la tesis.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 18° establece que la educación universitaria tiene como fines la formación científica y tecnológica; mandato constitucional que es recogido por la Ley N° 30220-Ley Universitaria, la misma que en su artículo 48° referido a la investigación establece que esta constituye una función esencial y obligatoria de la universidad, que la fomenta y realiza, con la finalidad de cumplir con la exigencia establecido en los incisos 45.1 y 45.2 del Art.45°, referido a las exigencias para optar el grado académico de bachiller y título profesional.

Que, en el artículo 49° del Reglamento General de la Universidad Alas Peruanas corresponde a la unidad de investigación promover la investigación formativa para la elaboración de tesis, artículos científicos, entre otros, estableciendo programas para la conducción orgánica de la investigación científica dentro de la Facultad, donde se evalúa califica y propone la publicación de las tesis y/o artículos científicos que por su importancia tenga impacto en la solución de problemas de diferentes características.

Que, de conformidad con el Plan Estratégico de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, en concordancia con los Ejes Estratégicos y los lineamientos de la Investigación continua, la cual establece un sistema implementado de evaluación de la investigación formativa, la formulación de programas de investigación de calidad y fomenta investigaciones vinculadas al territorio, para la solución parcial o total de la problemática social, económica y jurídica.

Que, el Plan de Estudios vigente en la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad, establece llevar en el X ciclo el curso de Diseño de Proyecto de Tesis, el cual tiene como objetivo obtener un Proyecto de Tesis que reúna las exigencias técnicas y metodológicas suficientes de acuerdo al Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad.

Estando a lo recomendado, en uso de las funciones y atribución que competen al Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas por el Reglamento General de la Universidad, y en aplicación de la Resolución Rectoral N° 1529-2003-R-UAP, de fecha 31-03-2003.

SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Aprobar el proyecto de investigación titulado “**EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS, 2018**”, presentado por la estudiante **MORON VIVAS, DIEGO FERNANDO** y autorizar el desarrollo de la Tesis en el curso de Ejecución de Proyecto de Tesis a ser dictada en el XI ciclo del Plan de Estudios vigente.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El egresado que cuente con la condición de bachiller podrá optar la titulación bajo la modalidad de sustentación de tesis, iniciando sus trámites en la Oficina de Grados y Títulos.

Regístrese, comuníquese y archívese.

JMGO

**UNIVERSIDAD  
LAS FERRANAS**  
Facultad de Derecho y Ciencia Política  
  
-----  
**DR. JESUS MANUEL GALARZA ORRILLA**  
DECANO (e)



## FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

### INFORME DE VIABILIDAD DE TESIS N° 146-T-2020-UI-FDYCP-UAP

A : Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES  
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

De : Dra. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO  
Docente a Tiempo Completo

Asunto : Viabilidad de Tesis:  
“EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA  
FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA, 2018”.

Sede : Lima

Bachiller : DIEGO FERNANDO MORON VIVAS

Fecha : 21 de Agosto de 2020

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al asunto de la referencia, a fin de hacer de su conocimiento el presente informe.

#### EVALUACIÓN DE LOS ASPECTOS DE FORMA Y FONDO

Visto, la Resolución Rectoral N° 15949-2015-R-UAP de fecha 28.12.2015, que contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016; es necesaria la revisión de la **tesis** previa emisión del dictamen, lo que implica la revisión del trabajo de investigación presentando, por parte del bachiller **DIEGO FERNANDO MORON VIVAS**

#### 1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

- ✓ La tesis ha considerado el esquema aprobado por Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, que regula la estructura del proyecto de tesis y la estructura de tesis. Sin embargo de la revisión se observa que hay errores de ortografía. **Revisar y corregir.**
- ✓ Desarrolle su Tesis de manera ordenada.

#### 2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

Capítulo I: Del planteamiento del problema (Debe ir a 9cm. de la hoja)

- ✓ En todo el desarrollo de la presente tesis. Deberá indicar correctamente el título de la tesis, con signos y puntuaciones, debe ser igual que la resolución decanal N°1850-2018-FDYCP-UAP. Revisar y corregir.
- ✓ Las limitaciones requieren argumentarse aún más.

#### **Capítulo II: Marco teórico (Debe ir a 9cm. de la hoja)**

- ✓ Hay que enriquecer y ampliar la definición de términos, la misma que debe estar debidamente ordenado. **Revisar.**

#### **Capítulo III: Presentación, análisis e interpretación de resultados (Debe ir a 9cm. de la hoja)**

- ✓ De la revisión de la tesis, se observa que no hay congruencia entre las conclusiones y recomendaciones por cuanto hay cuatro conclusiones y tres objetivos. **Revisar y completar.**
- ✓ Recuerde que los trabajos de investigación deben presentar las correspondientes recomendaciones, las mismas que deben considerar la viabilidad desde el punto de vista jurídico, es decir, como se daría solución al problema y objetivo planteado en la introducción de su trabajo del porqué se hace el mismo. **Revisar.**
- ✓ Recuerde que las conclusiones deben estar relacionadas con los resultados totales de sus objetivos, por ello, su trabajo de investigación debe estar orientado a ese fin.

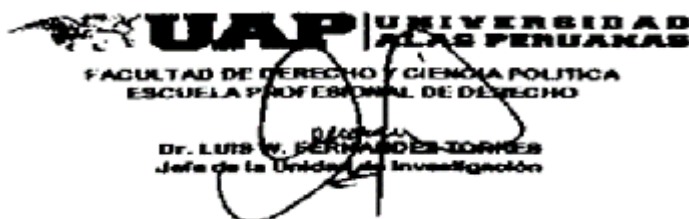
#### **Referencias Bibliográficas o fuentes de información.**

- ✓ Considerar las normas APA<sup>1</sup>. **Revisar.**
- ✓ **Las Fuentes de Información** deben considerar a todos los autores, normas legales y jurisprudencia citados en el trabajo de investigación, **Revisar toda la Tesis.**

#### **CONCLUSIÓN**

De la evaluación efectuada al trabajo presentado, esta Jefatura estima que **LA TESIS ES VIABLE**; sin embargo, es necesaria la asesoría de un docente temático y metodólogo a fin de subsanar las observaciones descritas en el presente informe y enriquecer el trabajo de investigación.

Atentamente,







FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

DICTAMEN DE EXPEDITO DE TESIS

N° 104-T-2020-UI-FDYCP-UAP

Visto, se solicita la revisión final del trabajo de Investigación presentado por el bachiller **DIEGO FERNANDO MORÓN VIVAS**, a fin que se declare expedito para sustentar la tesis titulada “**EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018**”.

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** El Reglamento de Grados y Títulos aprobado por Resolución Rectoral N° 15949-2015.R-UAP de fecha 28.12.2015, contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016.

**Segundo:** De la revisión de la tesis, se aprecia que esta cuenta con el informe del asesor metodológico Dr. Godofredo Jorge Calla Colana de fecha 02 de setiembre de 2020 y el informe del asesor temático Mg. Carlos Rodolfo Bulnes Tarazona con fecha 19 de setiembre de 2020, quienes señalan que la tesis ha sido desarrollada conforme a las exigencias requeridas para el trabajo de investigación correspondiente al aspecto temático y procedimiento metodológico.

**Tercero:** Asimismo, el presente trabajo ha sido revisado por el programa Antiplagio Turnitin asignando un índice de similitud del **12%**.

**DICTAMEN:**

Atendiendo a estas consideraciones y al pedido del bachiller, esta Jefatura **DECLARA EXPEDITA LA TESIS**; titulada “**EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTERNATIVA FRENTE A LOS INQUILINOS MOROSOS LIMA 2018**” Debiendo el interesado continuar y cumplir con el proceso y procedimiento para que se le programe el examen oral de sustentación de Tesis.

La Victoria, 23 de Setiembre de 2020.

Atentamente.-



Turnitin Informe de Originalidad		Visualizador de documentos						
Procesado el: 07-sept.-2020 10:10 -05 Identificador: 1381393782 Número de palabras: 40023 Entregado: 1		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Índice de similitud</th> <th>Similitud según fuente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">19%</td> <td>Internet Sources: 17%</td> </tr> <tr> <td>Publicaciones: 1%</td> </tr> <tr> <td>Trabajos del estudiante: 12%</td> </tr> </tbody> </table>	Índice de similitud	Similitud según fuente	19%	Internet Sources: 17%	Publicaciones: 1%	Trabajos del estudiante: 12%
Índice de similitud	Similitud según fuente							
19%	Internet Sources: 17%							
	Publicaciones: 1%							
	Trabajos del estudiante: 12%							
EL DESALOJO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ALTER... Por Diego Fernando Morón Vivas								
<a href="#">excluir citas</a> <a href="#">Excluir bibliografía</a> <a href="#">excluir las coincidencias menores</a> Change mode <a href="#">imprimir</a> <a href="#">actualizar</a> <a href="#">descargar</a>		modo: <input type="text" value="ver informe en vista quickview (vista clásica)"/>						
1% match (Internet desde 15-may.-2019) <a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">http://repositorio.ucv.edu.pe</a>		✕						
1% match (trabajos de los estudiantes desde 19-jun.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2019-06-19</a>		✕						
1% match (Internet desde 11-oct.-2018) <a href="http://www.jus.unitn.it">http://www.jus.unitn.it</a>		✕						
<1% match (Internet desde 25-jun.-2019) <a href="http://repositorio.upao.edu.pe">http://repositorio.upao.edu.pe</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 29-nov.-2018) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2018-11-29</a>		✕						
<1% match (Internet desde 05-jun.-2020) <a href="https://pt.scribd.com/document/382040349/Diccionario-Juridico-pdf">https://pt.scribd.com/document/382040349/Diccionario-Juridico-pdf</a>		✕						
<1% match (Internet desde 05-ago.-2020) <a href="http://repositorio.unasam.edu.pe">http://repositorio.unasam.edu.pe</a>		✕						
<1% match (Internet desde 05-feb.-2020) <a href="http://ijj.ucr.ac.cr">http://ijj.ucr.ac.cr</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 23-nov.-2018) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2018-11-23</a>		✕						
<1% match (Internet desde 12-oct.-2018) <a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">http://repositorio.ucv.edu.pe</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 07-dic.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2019-12-07</a>		✕						
<1% match (Internet desde 23-may.-2020) <a href="https://www.scribd.com/document/393143600/Examen-de-Manejo">https://www.scribd.com/document/393143600/Examen-de-Manejo</a>		✕						
<1% match (Internet desde 19-feb.-2019) <a href="http://www.informesnotariadoperu.com">http://www.informesnotariadoperu.com</a>		✕						
<1% match (Internet desde 06-jul.-2017) <a href="http://biblioteca.usac.edu.gt">http://biblioteca.usac.edu.gt</a>		✕						
<1% match (Internet desde 29-oct.-2014) <a href="http://liberpress.wordpress.com">http://liberpress.wordpress.com</a>		✕						
<1% match () <a href="http://creativecommons.org">http://creativecommons.org</a>		✕						
<1% match (Internet desde 13-may.-2020) <a href="https://www.scribd.com/document/410382177/Raul-Ferrero-teoria-del-estado-y-derecho-constitucional-doc">https://www.scribd.com/document/410382177/Raul-Ferrero-teoria-del-estado-y-derecho-constitucional-doc</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 14-jun.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2019-06-14</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 21-ene.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez on 2019-01-21</a>		✕						
<1% match (Internet desde 27-ago.-2016) <a href="https://www.scribd.com/document/317618157/Trabajo-Oficial-de-Notarial">https://www.scribd.com/document/317618157/Trabajo-Oficial-de-Notarial</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 31-jul.-2020) <a href="#">Submitted to Universidad Tecnologica del Peru on 2020-07-31</a>		✕						
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-dic.-2017) <a href="#">Submitted to Universidad Andina del Cusco on 2017-12-17</a>		✕						
<1% match (Internet desde 16-nov.-2019) <a href="http://jjmolinagallardo.blogspot.com">http://jjmolinagallardo.blogspot.com</a>		✕						
<1% match (Internet desde 07-mar.-2019) <a href="https://misescluba.org/2017/05/26/los-origenes-de-la-libertad-la-propiedad-y-la-justicia-friedrich-a-hayek/">https://misescluba.org/2017/05/26/los-origenes-de-la-libertad-la-propiedad-y-la-justicia-friedrich-a-hayek/</a>		✕						
<1% match (Internet desde 04-nov.-2019) <a href="http://ri.ues.edu.sv">http://ri.ues.edu.sv</a>		✕						



<1% match (Internet desde 17-jul.-2020) <a href="http://repositorio.upla.edu.pe">http://repositorio.upla.edu.pe</a>	✘
<1% match (Internet desde 17-feb.-2015) <a href="http://misescolombia.com">http://misescolombia.com</a>	✘
<1% match (Internet desde 14-jul.-2019) <a href="https://studylib.es/doc/8798090/smith-adam-la-riqueza-de-las-naciones">https://studylib.es/doc/8798090/smith-adam-la-riqueza-de-las-naciones</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 27-jul.-2020) <a href="#">Submitted to Universidad Católica de Santa María on 2020-07-27</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 25-may.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2019-05-25</a>	✘
<1% match (Internet desde 17-jul.-2020) <a href="http://repositorio.uladech.edu.pe">http://repositorio.uladech.edu.pe</a>	✘
<1% match (Internet desde 08-jun.-2020) <a href="https://www.scribd.com/document/414280353/Nietzsche-Voluntad-de-Poder-pdf">https://www.scribd.com/document/414280353/Nietzsche-Voluntad-de-Poder-pdf</a>	✘
<1% match (Internet desde 17-may.-2020) <a href="https://mydokument.com/derechos-reales_2.html">https://mydokument.com/derechos-reales_2.html</a>	✘
<1% match (Internet desde 14-may.-2020) <a href="https://issuu.com/carlosduarte45/docs/y_rios_autores_-_enciclopedia_de_fi">https://issuu.com/carlosduarte45/docs/y_rios_autores_-_enciclopedia_de_fi</a>	✘
<1% match () <a href="http://tesis.usat.edu.pe">http://tesis.usat.edu.pe</a>	✘
<1% match (Internet desde 17-abr.-2020) <a href="https://es.scribd.com/doc/230913985/Filosofia-Del-Derecho-Hegel-g-w-f">https://es.scribd.com/doc/230913985/Filosofia-Del-Derecho-Hegel-g-w-f</a>	✘
<1% match (Internet desde 05-ago.-2020) <a href="http://repositorio.unprg.edu.pe">http://repositorio.unprg.edu.pe</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 30-nov.-2018) <a href="#">Submitted to Universidad Alas Peruanas on 2018-11-30</a>	✘
<1% match (Internet desde 22-jun.-2016) <a href="http://www.monografias.com">http://www.monografias.com</a>	✘
<1% match (Internet desde 14-jul.-2020) <a href="https://works.bepress.com/alan_pasco/5/download/">https://works.bepress.com/alan_pasco/5/download/</a>	✘
<1% match (Internet desde 15-jun.-2014) <a href="http://www.docstoc.com">http://www.docstoc.com</a>	✘
<1% match (Internet desde 08-oct.-2014) <a href="http://www.docstoc.com">http://www.docstoc.com</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 11-oct.-2019) <a href="#">Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2019-10-11</a>	✘
<1% match (Internet desde 17-jul.-2020) <a href="https://www.slideshare.net/JosFloresLinares/posesion-precaria-gonzales">https://www.slideshare.net/JosFloresLinares/posesion-precaria-gonzales</a>	✘
<1% match (Internet desde 13-ago.-2009) <a href="http://noticierodigital.com">http://noticierodigital.com</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 23-ago.-2016) <a href="#">Submitted to Universidad Católica de Santa María on 2016-08-23</a>	✘
<1% match (Internet desde 16-jun.-2016) <a href="http://www.gunthergonzalesb.com">http://www.gunthergonzalesb.com</a>	✘
<1% match (Internet desde 08-oct.-2019) <a href="http://repositorio.unsch.edu.pe">http://repositorio.unsch.edu.pe</a>	✘
<1% match () <a href="http://creativecommons.org">http://creativecommons.org</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 08-abr.-2016) <a href="#">Submitted to Universidad Cesar Vallejo on 2016-04-08</a>	✘
<1% match (trabajos de los estudiantes desde 12-oct.-2018) <a href="#">Submitted to Universidad de San Martín de Porres on 2018-10-12</a>	✘
<1% match (Internet desde 02-jun.-2020) <a href="https://edoc.pub/politica-economica-ludwig-von-mises-pdf-free.html">https://edoc.pub/politica-economica-ludwig-von-mises-pdf-free.html</a>	✘
<1% match (Internet desde 08-ago.-2020) <a href="http://repositorio.ug.edu.ec">http://repositorio.ug.edu.ec</a>	✘
<1% match (Internet desde 25-jul.-2020) <a href="http://repositorio.uwiener.edu.pe">http://repositorio.uwiener.edu.pe</a>	✘
<1% match (Internet desde 16-feb.-2018) <a href="http://tesis.pucp.edu.pe">http://tesis.pucp.edu.pe</a>	✘

### Formulario de Autorización de Registro y Publicación de Producción Académica en el Repositorio Institucional de la UAP

**A LOS AUTORES Y CREADORES DE NUESTRA UNIVERSIDAD:**

En la actualidad los Repositorios Institucionales representan una estrategia de información y comunicación de las instituciones académicas, el formar parte de un Repositorio Institucional, contribuye a fomentar el nivel de competitividad, visibilidad, imagen pública y relevancia de un investigador y la posibilidad de ser consultado y difundido mundialmente, a través de su obra, mediante un archivo de formato electrónico.

Al depositar su obra en el Repositorio Institucional UAP, el autor concede a la Universidad Alas Peruanas S.A., una Licencia no exclusiva sobre su creación y el logro del propósito enunciado.

Datos del Autor	
Nombre y Apellidos:	Diego Fernando Mouón Vivas
DNI:	72512328
Teléfono:	943028391
E-Mail:	mouondiego@gmail.com
Datos de la Investigación	
<input type="checkbox"/>	Trabajo académico
<input type="checkbox"/>	Trabajo de Investigación
<input checked="" type="checkbox"/>	Tesis
<input type="checkbox"/>	Artículo Académico
<input type="checkbox"/>	Libros y/o Capítulos de Libro
<input type="checkbox"/>	Otros, especificar en Anexo "A" adjunto. ( Ver Cuadro)
Título:	El Desdiseño en la Función Notarial con Alternativas Frente a los Inquilinos Morosos Lima 2020
Asesor:	Carlos Bulnes Toranzo y Godofredo Jorge Colla Colona
Año:	2020
Carrera Profesional:	Derechos
Licencias	

A. Licencia estándar:

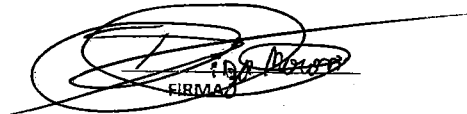
Bajo los siguientes términos, autorizo el registro y publicación en acceso abierto de mi Artículo / Trabajo de Investigación / Artículos Académicos/ Libros y/o capítulos de libro/ Tesis en el Repositorio institucional de la Universidad Alas Peruanas. Con esta autorización de depósito de mi Artículo / Trabajo de Investigación / Tesis, entre otros, otorgo a la Universidad Alas Peruanas S.A., una licencia no exclusiva para reproducir (en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación), distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi Trabajo de Artículo / Trabajo de Investigación / Tesis (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios provistos por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de Tesis UAP, Colección de Tesis, entre otros, en el Perú y en el extranjero, por el tiempo y veces que considere necesarias, y libre de remuneraciones.

Declaro que el presente Artículo / Trabajo de Investigación / Artículos Académicos/ Libros y/o capítulos de libro /Tesis, es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, o coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha tesis no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Alas Peruanas consignará el nombre del/los autor/es de la tesis, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la presente licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X):

- SI, autorizo que se deposite Inmediatamente de acceso abierto
- SI, autorizo que se deposite y publique de acceso abierto partir de la fecha:
- 01 Año
- 02 Años
- 03 Años
- NO, Autorizo

  
FIRMA

23/10/2020  
FECHA







DECLARACIÓN DE REVISIÓN DE ESTILO

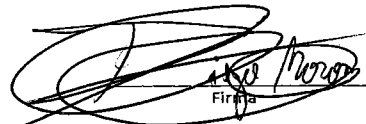


\* Lo siguiente es OPCIONAL, pero es importante porque el licenciamiento Creative Commons fija las condiciones de uso de su tesis en la Web. Si desea obviar esta parte, vaya a la última hoja del formulario, coloque su firma y fecha para completar su autorización.

**B. Licencia Creative Commons: Otorgamiento de una licencia Creative Commons**

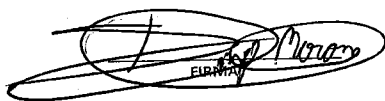
Si usted concede una licencia Creative Commons sobre su tesis, mantiene la titularidad de los derechos de autor de ésta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de ésta, siempre y cuando reconozcan la autoría correspondiente, bajo las condiciones siguientes:

MARQUE	TIPO LICENCIA	DESCRIPCIÓN
	 Reconocimiento CC BY	Esta licencia permite a otros distribuir, mezclar, ajustar y construir a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre que le sea reconocida la autoría de la creación original. Esta es la licencia más servicial de las ofrecidas. Recomendada para una máxima difusión y utilización de los materiales sujetos a la licencia.
	 Reconocimiento- CompartirIgual CC BY-SA	Esta licencia permite a otros re-mezclar, modificar y desarrollar sobre tu obra incluso para propósitos comerciales, siempre que te atribuyan el crédito y licencien sus nuevas obras bajo idénticos términos. Cualquier obra nueva basada en la tuya, lo será bajo la misma licencia, de modo que cualquier obra derivada permitirá también su uso comercial.
	 Reconocimiento- SinObraDerivada CC BY-ND	Esta licencia permite la redistribución, comercial y no comercial, siempre y cuando la obra no se modifique y se transmita en su totalidad, reconociendo su autoría.
	 Reconocimiento- NoComercial CC BY-NC	Esta licencia permite a otros entremezclar, ajustar y construir a partir de su obra con fines no comerciales, y aunque en sus nuevas creaciones deban reconocerle su autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.
	 Reconocimiento- NoComercial- CompartirIgual CC BY-NC-SA	Esta licencia permite a otros entremezclar, ajustar y construir a partir de su obra con fines no comerciales, siempre y cuando le reconozcan la autoría y sus nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.
X	 Reconocimiento- NoComercial- SinObraDerivada CC BY-NC-ND	Esta licencia es la más restrictiva de las seis licencias principales, sólo permite que otros puedan descargar las obras y compartirlas con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se pueden cambiar de ninguna manera ni se pueden utilizar comercialmente.

  
Firma

23/10/2020  
Fecha

Datos del Autor	
Nombre y Apellidos:	Diego Fernando Moreno Viana
DNI:	72512328
Teléfono:	943028391
E-Mail:	morendiego@gmail.com
Datos de la Investigación	
<input type="checkbox"/>	Trabajo Académico
<input type="checkbox"/>	Trabajo de Investigación
<input checked="" type="checkbox"/>	Tesis
<input type="checkbox"/>	Artículo Académico
<input type="checkbox"/>	Libros y/o Capítulos de Libro
<input type="checkbox"/>	Otros, especificar en Anexo "A" adjunto. (Ver Cuadro)
Título:	El Desarrollo en la Unión Nacional como Alternativa Frente a los
Asesor:	Carlos Bulmar Turiguan y Gallopala Jorge Colla Colana
Año:	2020
Carrera Profesional:	Derecho y Ciencia Política
Declaratoria	
<p>Declaro que he leído este Artículo / Trabajo de Investigación / Tesis en su totalidad referenciado en este documento, he hecho la revisión y corrección de estilo del presente trabajo de tesis considerando lo señalado en la Guía y Manual de Tesis de la Universidad Alas Peruanas y del Manual de Estilo de la APA, versión en inglés.</p> <p>Asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento y soy consciente que este compromiso de fidelidad tiene connotaciones académicas y éticas.</p> <p>En caso de incumplimiento de esta declaración, me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Alas Peruanas.</p>	

  
FIRMA

23/20/2020  
FECHA

CUADRO: TIPOS DE DOCUMENTOS PARA INCLUIR (ANEXO A)	
DRIVER 2.0 Actualizado 29 de Agosto 2016	
info:eu-repo/semantics/article	Artículo científico <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/doctoralThesis	Tesis doctorado <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/masterThesis	Tesis de Maestría <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/bachelorThesis	Tesis de Bachiller <input checked="" type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/report	Reporte <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/book	Libro <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/monograph	Monografía <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/bookPart	Capítulo o parte de un libro <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/review	Revisión <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/conferenceObject	Conferencia <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/lecture	Presentación <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/patent	Patente <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/workingPaper	Working paper <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/technicalDocumentation	Documentos Técnicos <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/dataset	Datos <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/software	Sistemas Informáticos <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/Video	Videos <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/contributionToPeriodical	Contribución no académica <input type="checkbox"/>
info:eu-repo/semantics/other	Otros <input type="checkbox"/>