



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**Escuela Profesional de Derecho**

**TESIS**

**"EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS  
PROCESOS DE DESALOJO VÍA NOTARIAL COMO  
GARANTÍA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE  
DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE - 2019"**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. DANIEL MOISES RIVERA BAZAN**

**ASESORES:**

**DRA. JESSICA HERMOZA CALERO**

**Mg. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA, PERU**

**2021**

**RESOLUCIÓN No. 2507-2021-FDYCP-UAP**

Lima, 13 de julio de 2021

**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 **DANIEL MOISES RIVERA BAZAN**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **"EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VÍA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE – 2019"**.

**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 solicita 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 de las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral No. 1529-2003-R-UPA, del 31 marzo 2003.

**SE RESUELVE:**

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

**Asesor Metodólogo : DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO**  
**Asesor Temático : MG. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA**

Regístrese, comuníquese y archívese.

## INFORME N° 110-2021 JPHC-TC

**AL :** Mg. Mario Carlos Anibal Nugent N'egrillo  
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE :** Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.  
Docente Asesor  
Código N° 054156

**REFERENCIA:** Resolución Decanal N° 2507-2021-FDYCP-UAP.

**ASUNTO :** Asesor Metodológico: Tesis

**BACHILLER :** DANIEL MOISÉS RIVERA BAZÁN

Título: TESIS  
"EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VÍA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE – 2019"

**FECHA :** 16 de Julio de 2021

---

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: "**LA CORRUPCIÓN EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA, 2011-2014**" Si está bien planteado el título, 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.

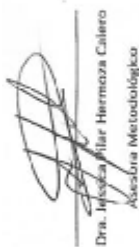
### CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

#### – Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller **DANIEL MOISÉS RIVERA BAZÁN** plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.

  
Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero  
Asesora Metodológica



– Delimitación de la Investigación

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

– Problemas de la Investigación

Respecto a este punto fundamental, el bachiller **DANIEL MOISÉS RIVERA BAZÁN**, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

– Objetivos de la Investigación

Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.

– Supuestos y Categorías

Está bien planteada en forma afirmativa.

- En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.

– Justificación e importancia de la investigación

Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica

## EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedentes de la Investigación

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.

– Bases teóricas

Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.

– Bases Legales

Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

– Definición de Términos Básicos

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

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

– Análisis de Tablas

Las tablas están correctamente interpretadas.

– Discusión de Resultados

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

- Conclusiones  
Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.
- Recomendaciones  
Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.
- Fuentes de información  
Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

### **ANEXOS**

#### **Matriz de Consistencia**

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna.

#### **Instrumentos**

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.


### **LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO**

Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado fuentes de información, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación

### **CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Metodológico de la tesis titulada: " **EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VÍA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE – 2019**" considero que el Bachiller **DANIEL MOISÉS RIVERA BAZÁN**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las 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,

  
Dra. Jessica Pilar Herroza Calero  
Asesora Metodológica

**INFORME N° 0139-. PFMM-2021**

**AL :** **Dr. Mario Carlos Aníbal Nugent Negrillo**  
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

**DE :** **Dr. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA**  
Docente Asesor  
Código Docente N° 057701

**REFERENCIA:** Resolución Decanal N° 2507-2021-FDYCP-UAP

**ASUNTO :** Asesoría temática: Tesis

**BACHILLER :** DANIEL MOISES RIVERA BAZAN

**Título:** “EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VIA NOTARIAL COMO GARANTIA DE LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE-2019”

**FECHA :** 14 de julio del 2021

---

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 y la estructura de la Tesis.

**2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO**

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título del tema de investigación, “**EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VIA NOTARIAL COMO GARANTIA DE LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE-2019**” Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pre grado de la facultad de Derecho y Ciencias políticas de la Universidad Alas Peruanas.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se considera trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más saltantes:



- Descripción de la realidad problemática

El bachiller DANIEL MOISES RIVERA BAZAN, describe en forma objetiva y coherente la realidad del problema que se ha investigado.

- Justificación e importancia de la investigación

La investigación analizó y esclareció la naturaleza de la "EL DEBIDO PROCESO Y SU APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE DESALOJO VIA NOTARIAL COMO GARANTIA DE LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE DEL DEMANDANTE, LIMA NORTE-2019" La información recogida es fehaciente y útil.

## EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Antecedente de la Investigación
  - Bases Teóricas  
Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.
  - Bases Legales  
Empezando con la constitución política del Perú y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.
- Definición de Términos Básicos  
Consignan los términos de investigación más importantes de la investigación.

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

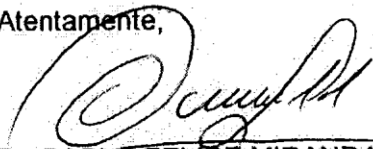
- Discusión de Resultados  
En cuanto se refiere a los resultados y a las entrevistas que son consignadas en cuadros o tablas, muy bien ordenadas que ordenan el aporte de los entrevistados a legitimar la investigación.
- Conclusiones  
Esta investigación consigna conclusiones que guardan relación lógica con el problema y el objetivo planteado, siendo importante las conclusiones a las que se ha llegado.
- Recomendaciones  
Las recomendaciones consignadas tienen asidero con la realidad situacional de nuestro país.
- Fuentes de información  
Hay un orden en las fuentes bibliográficas y cumple con la técnica APA.



## CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente en el **aspecto temático** considero que el bachiller **DANIEL MOISES RIVERA BAZAN**, ha realizado la tesis conforme las exigencias establecidas por la Facultad para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dr. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA

ASESOR TEMATICO



## **Dedicatoria**

Dedico la presente tesis a mis padres y hermanos que han sido el apoyo incondicional para poder seguir luchando en esta larga y ardua carrera que es el derecho.

Daniel Moisés

## **Agradecimiento**

Primero agradecer a Dios, por saber guiar bien mi camino, por brindarme salud y sabiduría para poder cumplir con mi objetivo y por haberme dado la oportunidad de haber llegado hasta aquí. Quiero agradecer a las personas que estuvieron en este largo camino de la carrera, mis queridos padres, hermana por el apoyo constante y confianza ofrecida en esta compleja carrera. De igual manera a esta apreciada Universidad Alas Peruanas que me dio la gran oportunidad de superarme día a día, y un especial agradecimiento a los docentes quienes impartieron sus conocimientos con todos sus alumnos, por sus recomendaciones, sobre todo por motivarnos a seguir estudiando y ser unos excelentes profesionales.

El autor

## **Reconocimiento**

El reconocimiento es para cada docente que ha sido mi guía en esta etapa de pre grado, pues cada uno ha contribuido en mi formación de manera esencial, generando en mí una gran satisfacción y eterno reconocimiento por toda la sabiduría que me han transmitido en estos seis años de enseñanzas.

El autor

## Índice

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Reconocimiento .....	iv
Índice .....	v
Resumen.....	vii
Abstract .....	viii
Introducción .....	ix
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>13</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Descripción de la Realidad Problemática.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2. Delimitación de la Investigación .....</b>	<b>15</b>
1.2.1. Social .....	15
1.2.2. Espacial .....	16
1.2.3. Temporal.....	16
1.2.4. Conceptual .....	16
<b>1.3. Problema de Investigación .....</b>	<b>16</b>
1.3.1. Problema General .....	17
1.3.2. Problemas Específicos.....	17
<b>1.4. Objetivos de la Investigación .....</b>	<b>17</b>
1.4.1. Objetivo General .....	17
1.4.2. Objetivo Específicos.....	17
<b>1.5. Supuestos y Categorías de la Investigación .....</b>	<b>18</b>
1.5.1. Supuesto General .....	18
1.5.2. Supuestos Específicos.....	18
1.5.3. Categorías .....	18
<b>1.6. Metodología de la Investigación .....</b>	<b>20</b>
1.6.1. Tipo y Nivel de la investigación .....	20
1.6.2. Método y Diseño de la Investigación .....	21
1.6.3. Población y Muestra de la Investigación.....	22
1.6.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	23

1.6.5.    Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación .....	23
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>28</b>
<b>MARCO TEORICO .....</b>	<b>28</b>
2.1.    Antecedentes del Estudio de Investigación .....	28
2.1.1.    Antecedentes Internacionales .....	28
2.1.2.    Antecedentes Nacionales .....	33
2.2.    Bases Legales .....	40
2.2.1.    Bases Legales Internacionales .....	40
2.2.2.    Bases Legales Nacionales .....	41
2.3.    Bases Teóricas.....	47
2.3.1.    La Aplicación del Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo .....	47
2.3.2.    Proceso de Desalojo Vía Notarial .....	62
2.4.    Definición de términos Básicos .....	66
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>70</b>
<b>PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS.....</b>	<b>70</b>
3.1.    Análisis de Resultados .....	71
3.2.    Discusión de Resultados.....	91
3.3.    Conclusiones .....	97
3.4.    Recomendaciones .....	98
3.5.    Fuentes de información.....	99
<b>ANEXOS.....</b>	<b>104</b>
<b>Anexo: 1 Matriz de Consistencia.....</b>	<b>105</b>
<b>Anexo: 2 Instrumento: Guía de Entrevista .....</b>	<b>106</b>
<b>Anexo: 3 Validación de Expertos .....</b>	<b>108</b>
<b>Anexo: 4 Anteproyecto de Ley .....</b>	<b>110</b>

## Resumen

La presente Tesis titulada: “El Debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante, Lima Norte - 2019”, por consiguiente, busca demostrar la importancia que tiene la aplicación del principio de debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía del derecho de restitución de bien inmueble del demandante, que en este caso es el propietario.

Metodológicamente la presente investigación presenta las siguientes características: es de Tipo básica, Nivel descriptivo; el método es inductivo, analítico y observación; tiene como diseño de investigación la Teoría Fundamentada; la población está conformada por Jueces y Especialistas Legales; como muestra se tomó en cuenta a siete personas de las antes mencionadas; la técnica que se aplicó es la entrevista a través del instrumento Guía de Entrevista sobre la Aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como Protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario.

Al finalizar la presente investigación se llegó al siguiente resultado: Se demostró la importancia que tiene la Aplicación del Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo vía notarial puesto que la importancia radica que al ser la restitución del bien inmueble un derecho del propietario es necesario que se garantice un fallo acorde a lo que establece la ley, es decir sin dilataciones y sin obstaculizaciones lo cual genere un daño a futuro al propietario del bien inmueble.

Palabras Claves: Vencimiento por contrato – Incumplimiento de pago - Propiedad - Contrato - Arrendamiento - Debido Proceso - Desalojo – restitución de bien inmueble.

### **Abstract**

This Thesis entitled: "Due process and its application in eviction processes by notarial as a guarantee of the restitution of the plaintiff's real estate, Lima Norte - 2019", therefore, seeks to demonstrate the importance of the application of the principle of due process in eviction processes through a notary as a guarantee of the right of restitution of real estate of the plaintiff, who in this case is the owner.

Methodologically, this research presents the following characteristics: it is of a basic type, descriptive level; the method is inductive, analytical and observational; Its research design is Grounded Theory; the population is made up of Judges and Legal Specialists; As a sample, seven of the aforementioned people were taken into account; The technique that was applied is the interview through the Interview Guide instrument on the Application of the Principle of Procedural Speed in Eviction Proceedings as Protection of the Effective Jurisdictional Protection of the Owner.

At the end of this investigation, the following result was reached: The importance of the Application of the Principle of Due Process in Eviction Proceedings via a notary was demonstrated, since the importance lies in the fact that since the restitution of the real estate is a right of the owner, it is necessary that a failure is guaranteed according to what the law establishes, that is, without delay and without obstacles, which generates future damage to the owner of the real estate.

Keywords: Contract expiration - Default of payment - Property - Contract - Lease - Due Process - Eviction - restitution of real estate.

## **Introducción**

El proceso de Desalojo se configura en la coyuntura jurídica como un asunto crítico dentro de los procesos civiles, ya que se busca el cumplimiento de debido proceso, siendo este un principio del Derecho Procesal Civil que busca garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico, es decir que el proceso se lleve de acuerdo a ley, sin aplazamientos o dilataciones, sin acciones que entorpezcan su desarrollo, tanto de parte de los operadores del derecho como de las partes procesales implicadas en el litigio.

Asimismo, teniendo en cuenta que en los procesos de desalojo lo que se busca es asegurar y dar protección al derecho del propietario, porque es él, quien acude a pedir justicia para poder formar parte de un proceso civil y poder restituir el bien inmueble en controversia, solicitando la garantía y tutela de su derecho como demandante, es así que se ha identificado la problemática de los procesos de desalojo civiles y se plantea la aplicación del principio de debido proceso no solamente en el ámbito civil, aunque esto ya se encuentra debidamente regulado, sino que su aplicación también se dé en vía notarial, y poder garantizar los derechos del demandante que en este caso es el de restituir el bien inmueble materia de *Litis*.

El presente proyecto de investigación titulado “El Debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante, Lima Norte - 2019”, consta de tres capítulos que se describen a continuación:

El capítulo I está referido al planteamiento del problema que a su vez consta de la descripción de la realidad problemática; la delimitación de la investigación en la que se establece la delimitación social, espacial, temporal y conceptual; el problema de investigación que a su vez contiene el problema general y los problemas específicos; objetivos en la que se establece el objetivo general y los objetivos específicos; supuestos y categorías en la que se establece el



supuestos general, los supuestos específicos y las categorías que a su vez contiene la operacionalización de las categorías; la metodología de la investigación que a su vez desarrolla el tipo y nivel de la investigación, el método y diseño de investigación; la población y muestra, la técnicas e instrumento de recolección de datos en la que se señala las técnicas, los instrumentos; la justificación, importancia y limitaciones de la investigación.

El capítulo II está referido Marco Teórico que a su vez desarrolla los Antecedentes del Estudio de Investigación, las Bases Legales, las Bases Teóricas y la Definición de Términos Básicos.

El capítulo III está referido a la presentación, análisis e interpretación de resultados que a su vez desarrolla el análisis de resultados, la discusión de resultados, las conclusiones, las recomendaciones y las fuentes de información.

Finalmente se consideran los Anexos en la que en el Anexo N° 1 se presenta la Matriz de Consistencia; en el Anexo N° 2 se adjunta el Instrumento: Guía de Entrevista (Tesis Cualitativa); en el Anexo N° 3 se presenta la Validación de Expertos. Ficha de Validación del Instrumento. Juicio de Experto (3 fichas); y en el Anexo: 4 se presenta el Anteproyecto de Ley



## **CAPITULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. Descripción de la Realidad Problemática**

De acuerdo al contexto que vivimos actualmente tenemos que la ciencia donde vamos a desarrollar nuestra investigación es la ciencia jurídica, para ser más específico la ciencia del derecho, la disciplina en la cual incurriré es la materia Civil y notarial, ya que si bien el proceso de desalojo por ley general es regulado por el Código Procesal Civil, se debe tener en cuenta que ante la problemática que aqueja dicho proceso y la exigencia de un debido proceso, este se está ventilando en la vía notarial y es ahí donde vamos a analizar su debida aplicación en menester del derecho del demandante el cual radica en la restitución del bien inmueble.

El proceso de desalojo comprende los dos aspectos, el adjetivo y el sustantivo, en el primer caso tenemos que la aplicación será netamente mediante el Código Procesal Civil, ya que se regula como se tendrá que llevar a cabo el procedimiento para solicitar el desalojo; en cambio el sustantivo se encarga de regular todo lo relacionado al Código Civil, para ser más exactos lo que tiene que ver con el aspecto sustantivo del desalojo que lo podemos ver reflejado en el tema de la posesión, regulado en el libro de Derechos Reales.

El tiempo comprenderá desde el 5 de agosto del 2019 hasta el 15 de julio del 2020, se debe tener en cuenta que, al momento de realizar una tesis, ya sea para la sustentación profesional, de maestría o doctorado, se debe tener un periodo mínimo de 12 meses.

El modo consiste en analizar la problemática que existe sobre el debido proceso dentro del proceso de desalojo vía notarial, dentro del debido proceso debemos entender la manera como se va llevar a cabo el proceso, cumplimiento con la normativa procedimental que la encontramos en el Código Procesal Civil y sobre todo la regulada por la vía notarial.

Tenemos que la problemática radica en el fallo que emiten los Jueces Civiles al momento de trabajar los procesos de desalojo por ocupante precario, ya que existen fallos contradictorios al momento de sentenciar sobre un determinado tema, y es que esto causa una inseguridad jurídica en los habitantes de nuestra sociedad peruana, y este tema tiene un antecedente interesante en el Cuarto Pleno Casatorio Civil que emitió la Corte Suprema de Justicia de la República Peruana mediante Sentencia N° 2195-2011-UCAYALI, y es que se hacen ciertas aclaraciones que llevarán a confundir no solo a los operadores del derecho sino para ser más específico a los Jueces, y es que se debe aclarar que entendemos posesión legítima, ilegítima y precaria, esta aclaración ayudará a entender a los operadores del derecho más sobre la problemática de emitir fallos que no sean contradictorios en la materia civil del desalojo por ocupante precario, y de esta manera contribuir con la correcta aplicación del principio del Debido Proceso.

El Debido Proceso para (Rubio, 1996) es:

*“El cumplimiento de todas las garantías y todas las normas de orden público que debían aplicarse al caso que se trate. Es llevar el proceso judicial de acuerdo a Derecho”* (pág. 55).

El debido proceso es conocido como debido proceso legal, esto en el mundo anglosajón, pero en si debe ser entendido como un proceso justo. El Estado no se encuentra solamente obligado a proveer la prestación

jurisdiccional, sino que además tienen que proveer las garantías mínimas que le aseguren un juzgamiento totalmente imparcial.

Para (Quiroga A. , 1989) el Debido Proceso se configura como una institución que:

*“Que identifica los principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso judicial jurisdiccional para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de su resultado, y en ese sentido, se halla, íntimamente referido a la validez y legitimidad de un proceso judicial”* (pág. 285)

La problemática que planteo en la presente investigación es una que se da en nuestra realidad peruana, es decir, no estoy abarcando un tema que sea imposible o que se encuentre fuera del hecho imponible que vendría a ser el debido proceso respecto al proceso de desalojo, en la modalidad precario ante la ocupación de un poseedor precario del inmueble del propietario que reclama ante el Poder Judicial justicia, es un tema que se vive a diario en los juzgados, cuando el demandante busca que el proceso se realice de acuerdo a ley y sin contradicciones de fallos, sin atrasos y sobre todo cumpliendo el debido proceso.

## **1.2. Delimitación de la Investigación**

### **1.2.1. Social**

La presente investigación se desarrollará teniendo en cuenta los procesos de desalojo vía notarial en donde se busca garantizar la restitución del bien inmueble del demandante, mediante la aplicación del debido proceso.

### **1.2.2. Espacial**

La presente investigación se desarrollará en el distrito judicial de Lima Norte.

### **1.2.3. Temporal**

La presente investigación se desarrollará durante el periodo del año 2019 hasta el año 2020.

### **1.2.4. Conceptual**

- La Aplicación del Debido Proceso  
*“El cumplimiento de todas las garantías y todas las normas de orden público que debían aplicarse al caso que se trate. Es llevar el proceso judicial de acuerdo a Derecho”* (Rubio, 1996).
- Procesos de Desalojo vía notarial  
*“Esta ley especial de desalojo notarial consta de dos etapas, la etapa notarial y la etapa judicial (juez de paz letrado), esto significa que el notario será parte importante del procedimiento pues tendrá la facultad de verificar, constatar y extender el Acta No Contenciosa, siendo competente dentro de la provincia en la que se ubica el inmueble dado en alquiler, quien luego de identificar la causal de desalojo, remitirá los actuados al juez de paz letrado del distrito donde se encuentra el predio arrendado, el mismo que analizará la actuación del notario y emitirá una resolución de desalojo y lanzamiento”* (Candia & Llerena, 2020).

## **1.3. Problema de Investigación**

### **1.3.1. Problema General**

¿Qué importancia tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante?

### **1.3.2. Problemas Específicos**

- a) ¿Qué importancia tiene el debido proceso en los desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario?
- b) ¿Qué importancia tiene el debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago?
- c) ¿Qué importancia tiene la aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial?

## **1.4. Objetivos de la Investigación**

### **1.4.1. Objetivo General**

Demostrar la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante.

### **1.4.2. Objetivo Específicos**

- a. Demostrar la importancia que tiene el debido proceso en los Desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario.
- b. Demostrar la importancia que el debido proceso en los procesos de desalojo la tutela vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago.

- c. Demostrar la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial.

## **1.5. Supuestos y Categorías de la Investigación**

### **1.5.1. Supuesto General**

La aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial es importante para garantizar la restitución del bien inmueble del demandante.

### **1.5.2. Supuestos Específicos**

- a) El debido proceso y su importancia en los Desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario.
- b) El debido proceso es importante en los procesos de desalojo vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago
- c) La aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble es importante para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial.



### 1.5.3. Categorías

#### 1.5.3.1. Operacionalización de las Categorías

Categoría	Definición Conceptual	Definición Operacional	Sub Categoría	ITEMS
La Aplicación del Debido Proceso	“El debido proceso tiene la dimensión de ser un derecho individual fundamental; pero, además de ello, tiene otra dimensión, ya que es también “una garantía con sustrato constitucional del proceso judicial (...) que tiende a rodear el proceso de las garantías mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado” (Quiroga A. , 1989).	El debido proceso es considerado un derecho y a la vez un principio, pues busca garantizar el cumplimiento de los procesos judiciales, ya que tiene un rango Constitucional debe ser aplicado, tutelad y respetado de manera imperativa, sin excepción alguna.	Proceso de Desalojo	2, 4, 5
			Vencimiento de Contrato	3, 5
			Posesión Precaria	6,7
	“Esta ley especial de desalojo notarial consta de dos etapas, la etapa notarial y la etapa judicial (juez de paz letrado), esto significa que el notario será parte	El proceso de desalojo vía notarial está conformada por una etapa donde tenemos la presencia del notario, que es netamente notarial, y la siguiente es la que	Ley del procedimiento especial de desalojo	6, 7

Procesos de Desalojo vía notarial	importante del procedimiento pues tendrá la facultad de verificar, constatar y extender el Acta No Contenciosa, siendo competente dentro de la provincia en la que se ubica el inmueble dado en alquiler, quien luego de identificar la causal de desalojo, remitirá los actuados al juez de paz letrado del distrito donde se encuentra el predio arrendado, el mismo que analizará la actuación del notario y emitirá una resolución de desalojo y lanzamiento” (Candia & Llerena, 2020).	corresponde a la presencia el juez de paz letrado mediante la denominada etapa judicial.  Si bien hay una considerable competencia por parte del notario, en la primera etapa de este proceso, pero luego al terminar sus labores correspondientes de acuerdo a ley, remitirá todos sus actos al juez competente que será el de paz letrado, de acuerdo al distrito donde esté ubicado el predio.	notarial	
			Restitución de bien inmueble	2, 3, 6
			Derecho del demandante	6, 7

## 1.6. Metodología de la Investigación

### 1.6.1. Tipo y Nivel de la investigación

#### 1.6.1.1. Tipo de Investigación

De acuerdo a las características que presenta esta investigación, el tipo de investigación al que corresponde es a la Investigación Básica puesto que en esta investigación no existe manipulación de variables.

Respecto a la investigación básica, (Behar , 2008) afirma:

*“También recibe el nombre de investigación pura, teórica, dogmática y fundamental. Se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él; la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosófico, pero sin contrastarlos con ningún aspecto practico.”* (pág. 19).

#### 1.6.1.2. Nivel de Investigación

De acuerdo a las características que presenta esta investigación, el nivel de investigación al que corresponde es al Nivel Descriptivo.

*La investigación descriptiva responde a las preguntas: ¿Cómo son?, ¿Dónde están?, ¿Cuántos son?, ¿Quiénes son?, etc.; es decir, nos dice y refiere sobre las características, cualidades internar y externas, propiedades y rasgos esenciales de los hechos y fenómenos de la realidad, en un momento y tiempo histórico concreto y determinado.* (Carrasco, 2010).

## 1.6.2. Método y Diseño de la Investigación

### 1.6.2.1. Método de la Investigación

La presente investigación de enfoque cualitativo como método de la investigación desarrolla el método inductivo, analítico – observacional.

*La inducción es una forma de razonamiento en la que se pasa del conocimiento de casos particulares a un conocimiento más general, que refleja lo que hay de común en los fenómenos individuales. Su base es la repetición de hechos y fenómenos de la realidad, encontrando los rasgos comunes en un grupo definido, para llegar a conclusiones de los aspectos que lo caracterizan. Las generalizaciones a que se arriba tienen una base empírica. (Rodríguez & Pérez, 2017).*

Respecto al Método Analítico (Gutierrez & Gonzales, 1990)

*“distingue las partes de un todo y procede a la revisión ordenada de cada uno de los elementos por separado “Este método es útil cuando se llevan a cabo trabajos de investigación documental, que consiste en revisar en forma separada todo el acopio del material necesario para la investigación.” (pág. 133).*

### 1.6.2.2. Diseño de Investigación

De acuerdo a las características que presenta esta investigación el diseño de investigación que le corresponde es la Teoría Fundamentada.

*“La teoría fundamentada es un diseño y un producto. El investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones*

*que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes. Desde luego, al generarse teoría se desarrollan hipótesis y variables o conceptos que la integran, y una representación o modelo visual.”(Hernandez, 2016).*

### **1.6.3. Población y Muestra de la Investigación**

#### **1.6.3.1. Población**

*“Es el conjunto de todos los elementos (unidad de análisis) que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación.” (Carrasco, 2010)*

La presente investigación tendrá como población a jueces y especialistas legales de los Juzgados Especializados en lo Civil del distrito judicial de Lima Centro.

#### **1.6.3.2. Muestra**

A decir de Hernandez (2016)

*“En el proceso cualitativo, grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etc., sobre el cual se habrán de recolectar los datos, sin que necesariamente sea estadísticamente representativo del universo o población que se estudia.” (pág. 384)*

La muestra estará constituida por siete personas dentro de los cuales están jueces y especialistas legales de los Juzgados Especializados en lo Civil del distrito judicial de Lima Centro.

## **1.6.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

### **1.6.4.1. Técnica**

Este trabajo de investigación desarrolla un enfoque cualitativo y la técnica que le corresponde para la recolección de datos es la técnica de la Entrevista.

*“La entrevista, desde el punto de vista del método, es una forma específica de interacción social que tiene por objeto recolectar datos para una indagación. El investigador formula preguntas a las personas capaces de aportar datos de interés, estableciendo un diálogo peculiar, asimétrico, donde una de las partes busca recoger informaciones y la otra es la fuente de esas informaciones.”(Behar , 2008).*

### **1.6.4.2. Instrumento**

La presente investigación tiene como técnica de recolección de datos a la Entrevista por ende el instrumento que le corresponde es la Guía de Entrevista. Esta guía de entrevista cuenta con siete preguntas referentes al tema de investigación.

## **1.6.5. Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación**

### **1.6.5.1. Justificación**

- **Justificación Teórica**

La justificación teórica Según (Carrasco, 2010):

*“se sustenta en que los resultados de la investigación podrán generalizarse e incorporarse al conocimiento científico y además sirvan para llenar vacíos o espacios cognoscitivos existentes.”* (pág. 119).

La presente tesis servirá como antecedente teórico para trabajos de investigación ulteriores.

#### ▪ **Justificación metodológica**

La justificación metodológica según (Carrasco, 2010), se refiere a:

*“si los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos diseñados y empleados en el desarrollo de la investigación, tienen validez y confiabilidad, y al ser empleados en otros trabajos de investigación resultan eficaces, y de ello se deduce que pueden estandarizarse, entonces podemos decir que tiene justificación metodológica.”* (pág. 119)

El instrumento que se utilizará en la investigación es la guía de entrevista sobre La Aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los procesos de Desalojo como protección de la tutela jurisdiccional, la misma que consta de siete ítems, que fueron elaborados tomando en cuenta las categorías y subcategorías.

#### ▪ **Justificación social**

La justificación teórica para (Carrasco, 2010):

*“radica en los beneficios y utilidades que reporta para la población los resultados de la investigación, en cuanto constituye base esencial y punto de partida para realizar*

*proyectos de mejoramiento social y económicos para la población.” (pág. 120)*

La presente tesis tiene la finalidad de reivindicar el inmueble del propietario que está en posesión ilegítima por parte del inquilino, y es que la ley debe buscar el amparo del demandante desde el preciso momento en que acude a los juzgados a pedir tutela jurisdiccional efectiva para que su pretensión sea cumplida en el menor tiempo posible.

- **Justificación practica**

La justificación práctica según (Carrasco, 2010):

*“se refiere a que el trabajo de investigación servirá para resolver problemas prácticos, es decir, resolver el problema que es materia de investigación.” (pág. 119)*

La presente tesis busca la aplicación del principio de celeridad procesal en los procesos de desalojo para que estos no se dilaten en el transcurso del proceso y se de protección al propietario a través de la decisión que tome el magistrado, garantizando de esta forma la tutela jurisdiccional del propietario.

#### **1.6.5.2. Importancia**

La presente investigación buscó demostrar la importancia que tiene la aplicación del principio del debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, mediante la cual se busca tutelar el derecho del demandante, es decir el de restituir el bien inmueble que está de por medio en el presente proceso, pues la restitución se debe a que ese bien inmueble no tiene la posesión de su propietario, y por



diversas causales, que en esta investigación son las causales de incumplimiento de pago y de vencimiento de contrato, se busca cuidar los intereses del demandante al momento de presentar su pretensión en el fuero notarial.

flexibilización de los principios procesales en los procesos de alimentos, su importancia radica en que el procesos de alimento en su mayoría se realiza para salvaguardar un derecho fundamental del niño como lo es el derecho de alimentos, ante ello existe la necesidad de proteger a los niños y adolescentes en lo referente al derecho de alimentos; asimismo este trabajo servirá para futuras investigaciones sobre el derecho de alimentos.

#### **1.6.5.3. Limitaciones**

La limitación que se da en la presente investigación es de carácter económico, pues es el investigador quien asume el financiamiento para la elaboración de esta investigación.



## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### **2.1. Antecedentes del Estudio de Investigación**

##### **2.1.1. Antecedentes Internacionales**

A. Gladys Jeanette Lascano Segarra, en su tesis titulada: “EL DESAHUCIO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y EL PROCEDIMIENTO DEL DESALOJO ANTE EL PRINCIPIO DE ECONOMÍA PROCESAL Y SEGURIDAD JURÍDICA” Ambato, Ecuador - 2017, para optar el título de abogada, por la Universidad Regional Autónoma de los Andes, Facultad de Derecho, arribando las siguientes conclusiones:

- a) Las atribuciones exclusivas otorgadas a los notarios, en especial lo relacionado con el desahucio por traspaso de dominio, se encuentran limitadas ya que se han observado vacíos en cuanto a que se debe hacer cuando el desahuciado no presenta excepción alguna y no cumple con el plazo determinado para la entrega de la cosa (Lascano, 2017).
- b) Los Notarios cumplen con lo dispuesto en el artículo 18 numeral 35, de recibir la solicitud por parte del nuevo dueño de un bien inmueble, que se realice la respectiva notificación al inquilino,

este sienta la razón de haber realizado dicha diligencia; pero en caso de que el desahuciado guardare silencio y no desea desalojar el inmueble, es de exclusivo conocimiento del Juez (Lascano, 2017).

- c) Al mantener esta atribución por parte de los Notarios, se está vulnerando los derechos del inquilino del bien inmueble arrendado, ya que de una sola parte se daría por terminado el contrato de arrendamiento (Lascano, 2017).

B. Camila Paz Ostornol Navarrete & Carolina Tomic López, en su tesis titulada: “DERECHO A DEFENSA Y GARANTÍA A UN DEBIDO PROCESO EN CHILE: APLICACIÓN DE MEDIDAS DISCIPLINARIAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE CONDENAS PRIVATIVAS DE LIBERTAD” Santiago, Chile - 2013, para la obtención del grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, por la Universidad de Chile, Facultad de Derecho, Departamento de Enseñanza Clínica del Derecho, arribando las siguientes conclusiones:

- a) La CPR señala expresamente que toda persona tiene derecho a defensa jurídica en la forma que la ley señale y ninguna autoridad o individuo podrá impedir, restringir o perturbar la debida intervención del letrado si hubiere sido requerida<sup>220</sup>. El artículo 7 del CPP, establece que la calidad de imputado, las facultades, derechos y garantías que la CPR, este Código y otras leyes reconocen al imputado, podrán hacerse valer por la persona a quien se atribuyere participación en un hecho punible desde la primera actuación del procedimiento dirigido en su contra y hasta la completa ejecución de la sentencia (Ostornol & Tomic, 2013).
- b) Entre ellos, se infringe la resolución 45/111 de la Asamblea General de la ONU sobre principios básicos para el tratamiento de los reclusos, en la que se sugiere la abolición o restricción de la medida disciplinaria de celda de aislamiento. Las Reglas de Bangkok abogan por la prohibición de sancionar con suspensión

de visitas a las internas, especialmente aquellas con hijos o personas a su cargo. Así también, no se ha dado cumplimiento a la implementación de los Mecanismos Nacionales de Prevención de la Tortura, complementarios al Subcomité de Prevención de la Tortura, en concordancia con las exigencias del Protocolo facultativo de la Convención contra la tortura y otros tratos o penas crueles, inhumanos o degradantes (Ostornol & Tomic, 2013).

- c) El derecho a defensa no es una garantía que desaparezca al momento de activar las normas administrativas, por encontrarse dentro de la esfera de regulación y control de un ente administrativo, como lo es Gendarmería. No se puede concebir un sistema penitenciario fuera del proceso penal. El individuo privado de libertad, que en este momento es nuestro foco de interés, se encuentra en la tercera etapa del proceso penal, que por tanto, no puede estar desprovista de las garantías consagradas en la CPR, leyes y tratados internacionales. Y aún más, si se sostuviera que la ejecución penitenciaria no es parte del proceso penal, no debemos olvidar que nos encontramos en un Estado de Derecho y para ser coherentes con ello, no puede pensarse un espacio donde no rija la CPR y el Derecho internacional de los Derechos Humanos (Ostornol & Tomic, 2013).

C. Ernesto Villamil Rincón, en su tesis titulada: “DEBIDO PROCESO COLECTIVO, LA REPRESENTATIVIDAD ADECUADA EN LAS ACCIONES DE GRUPO” Bogotá, Colombia - 2004, para optar el título académico de Maestro en Derecho Administrativo, por la Universidad del Rosario, Facultad de Jurisprudencia, arribando a las siguientes conclusiones:

- a) La protección de los miembros ausentes del grupo, ha llevado a que distintas familias jurídicas acepten la representatividad adecuada. En países tributantes de la familia del derecho civil, como Brasil y la Argentina, además de países afiliados a la familia del derecho común, como en los Estados Unidos, es una

preocupación latente, la protección de los derechos de los miembros ausentes del grupo, que acceden al aparato jurisdiccional buscando la resolución de sus conflictos, de manera que se exige y reconoce la representatividad adecuada, como piedra angular del debido proceso colectivo que se debe a estos conglomerados (Villamil , 2017).

- b) En el marco de las class actions, el control de la representatividad adecuada se desarrolla de manera perenne durante el curso del procedimiento judicial y aún más allá. En los Estados Unidos, la representatividad adecuada se contempla como un requisito de orden constitucional de las acciones de clase o class actions, de manera que la protección de los intereses del grupo se desarrolla de forma permanente durante el curso del procedimiento judicial, inicialmente por medio de la certificación de la clase, que reviste la cualidad de barrera para la incoación de acciones colectivas, en las cuales no se acrediten los requisitos de orden procedimental y sustancial, que le caben tanto al representante de la clase como a su abogado. De la misma forma, este recaudo se mantiene durante el ciclo vital del procedimiento judicial e inclusive después de pronunciada la sentencia, respecto de la cual, es posible apartarse por cuestiones de representatividad adecuada (Villamil , 2017).
- c) Tanto a los requerimientos como el recaudo de la representatividad adecuada, se les otorga un tratamiento abigarrado por parte de la judicatura norteamericana. A diferencia de lo que plantea el grueso de la doctrina latinoamericana con respecto al sistema de las acciones de clase, en los Estados Unidos, los criterios y conceptos que abarca la representatividad adecuada, varían según cada corte, lo cual, lejos de implicar frivolidad, revela que el estudio realizado reviste unas características y una profundidad, que por lo pronto se desconoce en el mundo latinoamericano, apegado a fórmulas legales (Villamil , 2017).

- D. Lurdes Flores Rentería, en su trabajo monográfico para obtener el Diploma Superior en Derecho Procesal Civil: ANÁLISIS COMPARATIVO DEL DESALOJO EN EL PROCESO MONITORIO Y EXTRAORDINARIO DEL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL BOLIVIANO, Sucre, Bolivia - 2016, por la Universidad Andina Simón Bolívar, arribando las siguientes conclusiones:
- a) Al haber efectuado un análisis comparativo de las dos formas de desalojo, tanto en la estructura monitoria como en el extraordinario se evidencia con claridad los cambios y aportes del nuevo Código Procesal Civil se concluye, que la nueva estructura del Código Procesal es muy efectiva, tanto en el procedimiento como para la disminución de la carga procesal, pese a que tiene poco tiempo de vigencia (Flores, 2016).
  - b) Haciendo una comparación con el derecho procesal de otros países, sin duda alguna que el procedimiento con relación al proceso de desalojo en nuevo código procesal civil es muy efectiva, pronta y oportuna (Flores, 2016).
  - c) En cuanto a los aportes de los juristas, no se ha profundizado en el estudio, pero los pocos autores señalan que el nuevo Código Procesal Civil en general ya tiene muy buenos resultados en el descongestionamiento de la carga procesal (Flores, 2016).
- E. Claudia Roxana Herrera Silva, en su tesis titulada: “ANÁLISIS CRÍTICO DEL PROCESO DE DESALOJO DE VIVIENDA ESTABLECIDO EN EL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL, SU RELACION CON LA LEY DEL INQUILINATO Y LA LEY DE ARBITRAJE Y CONCILIACION” La Paz – 2013, para optar el título profesional de abogado, por la Universidad Mayor de San Andrés, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, carrera de Derecho arribando a las siguientes conclusiones:

- a) El proceso de desalojo de vivienda obviamente se origina entre los problemas originados entre inquilinos y propietarios, que se da inicio por cualquiera de las causales establecidas en el artículo 263 del actual Código de Procedimiento Civil, empero es claro que este problema está relacionado con el problema habitacional, al cual se suman factores como: crisis económica, bajos salarios, etc. (Herrera, 2013).
- b) El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, reconocido en muchos textos a nivel internacional y nacional, tiene una función social y debe ser prioridad del Estado hacer respetar ese derecho. Empero, la insuficiencia de políticas relativas al tema de la vivienda para personas de bajos recursos económicos todavía es insuficiente, más aun ahora que los precios de las casas, departamentos y habitaciones han subido considerablemente (aspecto que se lo ve frecuentemente con solo leer el periódico en la parte de anuncios clasificados). (Herrera, 2013).
- c) La actual ley del inquilinato no contiene un capítulo titulado “derechos” del locador y del locatario, simplemente enuncia las obligaciones y prohibiciones que tienen cada uno de ellos, e implícitamente se debe deducir que las obligaciones de uno harán efectivo el derecho del otro, se entiende que sea reiterativo la enunciación de los derechos, pero tratándose de la ley especial que regula las relaciones entre propietario e inquilino debió establecerse claramente sus derechos. (Herrera, 2013).

### **2.1.2. Antecedentes Nacionales**

- A. Patricia Beatriz Paz Nunura, en su tesis doctoral titulada: “CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, EN EL EXPEDIENTE N° 00144-2012-0-3102-JR-CI-02” Piura - 2017, para optar el título profesional de abogada, por la



Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela Académico profesional de Derecho, arribando a las siguientes conclusiones:

- a) Respecto a la parte expositiva de la sentencia primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la introducción y la postura de las partes son de muy alta calidad respectivamente. Obtiene esta calidad, porque se aproxima a lo dispuesto en el Art 122° que refiere sobre el contenido de las resoluciones que deben tener bajo sanción de nulidad las indicaciones que ahí se expiden, además de la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la Resolución. (Guidino, 2017).
- b) Respecto a la parte considerativa de la sentencia de primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la motivación de los hechos y a la motivación del derecho son de alta y muy alta calidad. Llegando a este resultado porque no cumple con la sana crítica y las máximas de experiencia que son importantes al momento de emitir una sentencia, ley que impone a los jueces el deber de enunciar los motivos o fundamentos de hechos en que se basa su decisión, además de dejar patente el camino por el cual han llegado a la decisión y como han aplicado el derecho a los hechos, que no se cumple con frecuencia en esta parte de la sentencia, obteniendo esa calidad (Guidino, 2017).
- c) Respecto a la parte resolutive de la sentencia de primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la aplicación del principio de congruencia y a la descripción de la decisión ambas son de muy alta y alta calidad respectivamente. Se llega a este resultado porque el juez se ha pronunciado de acuerdo al petitorio, es Se llega a este resultado porque el juez se ha pronunciado de acuerdo al petitorio, es decir no da más de decir no da más de lo demandado o cosa distinta a lo petitionado ni a fundado sus lo demandado o cosa distinta a lo

peticionado ni a fundado sus decisiones en hechos no alegados por las partes, además de fundar su fallo en el decisiones en hechos no alegados por las partes, además de fundar su fallo en el derecho vigente aplicable al caso, con arreglo a las pretensiones planteadas derecho vigente aplicable al caso, con arreglo a las pretensiones planteadas.

Sin embargo, en la aplicación del Sin embargo, en la aplicación del principio de congruencia respecto a la parte principio de congruencia respecto a la parte expositiva y considerativa no son congruentes, ya que en los expositiva y considerativa no son congruentes, ya que en los fundamentos de hecho el demandado no acredita tener título alguno que lo declare poseedor o propietario del predio materia de *litis*; sin el Juez forzosamente tiene que mencionarlo en la sentencia por ser un requisito adicional a la demanda de Desalojo, tal como lo establece el artículo 588 del Código Procesal Civil vigente (Guidino, 2017).

- d) Respecto a la parte expositiva de la sentencia segunda instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la introducción y la postura de las partes; ambas son de alta y muy alta calidad respectivamente Se llega a este resultado porque se aproxima a lo dispuesto en el Art 122° que refiere sobre el contenido de las resoluciones que deben tener bajo sanción de nulidad las indicaciones que ahí se expiden, además de la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la Resolución.

Respecto a la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la motivación de los hechos” es de muy alta y la motivación del derecho es de muy alta calidad; respectivamente. Se llega a este resultado porque se han aplicado las máximas de experiencia al valorar las pruebas.

- B. Gina Haydee Gonzales Luna en su tesis titulada: “EL DESALOJO EXPRESS COMO MECANISMO PARA QUE EL ARRENDADOR RECUPERE DE FORMA INMEDIATA EL BIEN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA” Huaraz – 2016, para optar el grado de Maestro, por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Escuela de Postgrado, arribando a las siguientes conclusiones:
- a) Se llega a la conclusión de que se han encontrado deficiencias e insuficiencias en el enunciado normativo estudiado (artículo 594 del Código procesal Civil modificado por el artículo cinco de la ley 30201) que no permiten la pronta recuperación del predio por el arrendador, más aun cuando la primera regla vinculante del IV Pleno Casatorio, establece, que es ocupante precario el poseedor que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título para ello, que está referido básicamente al arrendatario. Asimismo, es aquel cuyo título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, describiéndolo en cada una de sus sub reglas. Con las que no nos encontramos de acuerdo porque este concepto de precario incluye al arrendatario con contrato concluido. Desde el punto de vista sustantivo se obliga en vano como regla la aplicación del artículo 911 para todos casos cuando el contrato de arrendamiento y sus efectos jurídicos tiene su regulación propia, además que desde el punto de vista procesal constituye una transgresión a toda la estructura procesal del nuestro Código procesal civil en materia de desalojo y esto dificulta la labor del Juez en cuanto a materia probatoria, se le otorga al arrendatario mayores posibilidades de defensa e incluso como propietario originario (Gonzales G. , 2018).
  - b) La Primera deficiencia del enunciado normativo art. 594 del código procesal civil: Confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo y no establece la necesidad del requerimiento de devolución del bien arrendado.

El enunciado normativo estudiado, confunde los términos de conclusión del contrato con los de vencimiento de plazo, cuando el primero vendría a ser un concepto más amplio donde se encuentran contenidas todas las formas de conclusión del contrato tales como las que tienen el plazo vencido en caso de contratos a plazo determinado (cuya duración se pacta estableciéndose una fecha de vencimiento), las que tienen requerimiento de devolución para los contratos a plazo indeterminado, las que tienen resuelto el contrato por alguna causal, las que son solicitadas por necesidad de conservación por expropiación etc. Sin embargo, haciendo una interpretación integral del enunciado normativo, y de acuerdo a la interpretación declarativa, demostrado esto con el procedimiento para la aprobación del enunciado normativo por el Congreso, el legislador solo reguló el desalojo express para los casos de vencimiento de plazo determinado y los de resolución de contrato por falta de pago.

No es suficiente la sólo conclusión del plazo determinado del contrato para que el arrendador se encuentre legitimado para iniciar un proceso de desalojo por conclusión del contrato conforme al enunciado normativo estudiado, es necesario además que el demandante manifiesta su voluntad de manera indubitable de que no desea continuar con el arrendamiento y solicite con documento de fecha cierta la devolución del predio (Gonzales G. , 2018).

- c) El arrendador podría aplicar las reglas del Desalojo express contra un arrendatario con contrato a plazo vencido o a plazo indeterminado y ambos con requerimiento de devolución teniendo en cuenta que la doctrina Jurisprudencia vinculante fue publicada en el Diario oficial el Peruano con fecha 14 de Agosto del 2013, posterior a ello se publica la ley N° 30201, el 28 mayo 2014, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y crea el denominado: Desalojo express. El Juez competente para conocer el proceso de desalojo por vencimiento de contrato de

arrendamiento o de desalojo por falta de pago cuando la renta mensual es hasta 50 Unidades de referencia Procesal es el Juez de Paz (Gonzales G. , 2018).

C. Beatriz Rafaelo Converso en su tesis titulada: “FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016” Huánuco – 2018, para optar el grado académico de Abogado. Por la Universidad de Huánuco, arribando a las siguientes conclusiones:

- a) Los factores el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia influyen en la ineficacia del proceso de Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016 (Rafaelo, 2018).
- b) Se determinó que el factor incumplimiento de los plazos establecidos, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016 (Rafaelo, 2018).
- c) Se determinó que el factor la notificación tardía, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016 (Rafaelo, 2018).
- d) Se determinó que el factor apelación con efecto suspensivo de la sentencia, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016 (Rafaelo, 2018).
- e) En los casos de vencimiento del plazo de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas notarialmente, el arrendador puede optar por el Proceso de Desalojo por ocupación precaria conforme a las reglas del Código

Procesal Civil conforme a la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil o por el nuevo Proceso de Desalojo Express (Rafaelo, 2018).

- D. Manuel Odón Salvatierra Porras & Oscar Raúl Odicio del Águila, en su tesis titulada: “EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DEDESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019” Pucallpa - 2020, para optar el Título de Abogado, por la Universidad Nacional de Ucayali, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela AcadémicoProfesional de Derecho, arribando las siguientes conclusiones:
- a) Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves (Salvatierra & Odicio, 2020).
  - b) Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada (Salvatierra & Odicio, 2020).
  - c) A los arrendadores les conviene acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por ser más corto y eficaz (Salvatierra & Odicio, 2020).
  - d) A los arrendatarios les conviene evitar que sus arrendadores lo emplacen en la vía notarial, para ello deben cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento respecto al cumplimiento del plazo del contrato y el pago de la renta pactados (Salvatierra & Odicio, 2020).
- E. Julio César Olivares Espada, en su tesis titulada: “DESNATURALIZACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO Y SU RELACIÓN CON EL PROCESO DE REIVINDICACIÓN EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUARA” Huacho - 2019,

para optar el título de abogado, por la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho, arribando las siguientes conclusiones:

- a) El proceso de desalojo se desnaturaliza frente a una acción de reivindicación por cuanto un demandante que acciona pidiendo el desalojo y gana el proceso, luego, podría ser demandado pidiendo la reivindicación del bien y ganar al demandante de desalojo en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.
- b) Los procesos de desalojo son autónomos y que protegen al poseedor con un justo título.
- c) Los procesos de reivindicación son autónomos y que protegen al propietario que posee un justo título.
- d) Para el propietario que tiene un título de propiedad es mejor demandar reivindicación antes que desalojo, por cuanto en un proceso de desalojo, solo se discute la posesión de quien ocupa un predio y que ostenta un título que le otorga las facultades posesorias.
- e) Los propietarios aun con un título de propiedad pueden perder un juicio de desalojo, por lo que los jueces en estos procesos solo deben tratar este extremo.

## **2.2. Bases Legales**

### **2.2.1. Bases Legales Internacionales**

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en su artículo 17 hace referencia que:

*“Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia.”* (Naciones Unidas, 2018).

Asimismo, la Comisión de Derechos Humanos se pronuncia en lo concerniente al desalojo. Es así que (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas, 2021) nos dice que:

*“La práctica de los desalojos forzosos constituye una violación grave de los derechos humanos, en particular el derecho a una vivienda adecuada.”* (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas, 2021).

### **2.2.2. Bases Legales Nacionales**

Los incisos 2, 14 y 16 del artículo 2, sanciona, respectivamente, que: “toda persona tiene derecho a la igualdad ante la ley, a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público, y a la propiedad y herencia”.

El Estado garantiza la igualdad ante la ley mediante la norma más importante dentro de nuestro ordenamiento jurídico, que en este caso es la Constitución, en donde toda persona puede realizar todo tipo de contrataciones, mientras no esté infringiendo lo establecido en la ley, de igual forma tutela el Estado el derecho a la propiedad y a la herencia.

Asimismo, en su artículo 70<sup>o</sup> establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, se ejerce con armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley”.

Es así que la propiedad es un derecho fundamental que goza toda persona, pues no solo está regulado en la ley de la materia, sino que su protección tiene rango Constitucional.

El artículo 138, establece que: “la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos”.



Como se puede apreciar es el Estado quien administra justicia, pero mediante uno de sus poderes, que en este caso será el Poder Judicial.

Además, tenemos que el artículo 139 establece: “los principios y derechos de la función jurisdiccional, entre ellos la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, la motivación de las resoluciones y la pluralidad de instancias”.

El debido proceso es un principio de rango Constitucional, el cual busca el cumplimiento del proceso de desalojo de acuerdo a lo que establece la ley.

El Código Civil en su artículo III del título preliminar nos menciona que: “la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerzas ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”. Asimismo, el artículo IV del título preliminar nos precisa que: “La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía”.

Estos articulados lo que nos mencionan es que la ley se aplica sin la intervención de actos que involucren la retroactividad, además que la analogía no está permitida dentro de los procesos civiles.

En su artículo V del título preliminar nos menciona que: “es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres”. Asimismo, el artículo VI del título preliminar nos precisa que: “para ejercitar u contestar una acción es necesario tener un legítimo interés económico o moral”.

Los actos que se celebren y estén fuera de lo que establece la ley serán declarados nulos, además de precisar que al momento de iniciar el proceso de desalojo debe tener legítimo interés.

El artículo VII del título preliminar nos menciona que: “por el principio del iura novit curia, los jueces tienen la obligación de

aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda”. Asimismo, el artículo IX del título preliminar nos precisa que: “las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza”.

Este artículo menciona que el juez aplica la norma de manera pertinente, a pesar de que no fuera invocada en el escrito de la demanda, además tenemos que de manera supletoria el Código Civil será aplicado.

El Código Civil en su artículo 1351 manifiesta que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” Asimismo, se refiere al contrato en su artículo 1359 indicando lo siguiente: “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”.

El artículo 1361 manifiesta que: “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esta coincidencia debe probarla” Asimismo, se refiere al contrato en su artículo 1362 indicando lo siguiente: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

El artículo 1666 manifiesta que: “El arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” Asimismo, se refiere al contrato en su artículo 1667 indicando lo siguiente: “Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

El artículo 1678 manifiesta que: “arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos” Asimismo, se

refiere al arrendamiento en su artículo 1681, inciso 10 indicando lo siguiente: “El arrendatario está obligado a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en el que lo recibió, sin más deterioro que de su uso ordinario”.

El artículo 1687 manifiesta que: “El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada” Asimismo, se refiere al arrendamiento en su artículo 1699 indicando lo siguiente: “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencerse el plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”.

El artículo 1700 manifiesta que: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la constitución del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual pueden pedir en cualquier momento”.

El Código Procesal Civil en su artículo 546, inciso 4 con respecto a la procedencia del desalojo manifiesta que: “Se tramitan en proceso sumarísimo los asuntos contenciosos (...) 4. Desalojo”. Asimismo, en el artículo 547 con respecto a la competencia en los procesos de desalojo se dice que: “En el proceso de desalojo, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados”.

En el artículo 554 tenemos lo siguiente: “Al admitir la demanda, el Juez concederá mal demandado cinco días para que la conteste. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días

siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad”.

En el artículo 586 tenemos sobre los sujetos activos y pasivo en el desalojo lo siguiente: “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel (...) que considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le exige la restitución”. Así mismo tenemos que el artículo 591, que trata la limitación de medios probatorios, menciona lo siguiente: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”.

El Código Procesal Civil en su artículo 592 sobre el requerimiento menciona que: “El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego, de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso”. Además, podemos apreciar que en el artículo 593 se trata el lanzamiento, y se aprecia que se prescribe lo siguiente: “Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento”.

Por último, tenemos en el artículo 679 que se menciona al desalojo: “En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante

acredite indudablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien”.

La Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio, Casación N° 2195-2011 - Ucayali, trata sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria, bajo la vía procedimental sumarísima, en donde los demandantes son Jorge Enrique, César Arturo y Luis Miguel Correa Panduro contra los demandados Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco. Es así que sobre el proceso de desalojo se dice que: “(...) resulta necesario interpretar de una manera concordada el sentido del artículo 585° del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo, al ser aplicable a todo tipo de causales de desalojo, hace alusión a la restitución del bien, lo que debemos entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir, por su sumariedad, sobre dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien”.

A manera de síntesis puedo decir que el desalojo tramitado en los órganos jurisdiccionales en la vía de proceso sumarísimo es rápido, con relación a otras materias que se ventilan en vía de proceso abreviado o de conocimiento.

En el proceso sumarísimo los plazos son más cortos y existe una sola audiencia, en tanto que en los procesos abreviado y de conocimiento los plazos son más extensos y existen más de dos audiencias.

En el proceso sumarísimo si el Juez admite la demanda le concede al demandado el plazo de cinco días para que conteste la demanda. Con su contestación o vencido el plazo para hacerlo el Juez dentro de los diez días señala fecha para la audiencia única,

en donde se dicta el auto de saneamiento, se actúan las pruebas, se reciben los alegatos y se dicta sentencia. Excepcionalmente el Juez puede postergar la expedición de sentencia hasta dentro de diez días contados desde la audiencia.

Entonces, si sumamos estos plazos, tenemos que el proceso sumarísimo dura 25 días, pero a este plazo hay que agregarle la demora de las notificaciones para emplazar al demandado, la notificación para la audiencia única, la inadmisibilidad de la demanda, lo que hace que el plazo se prolongue en por lo menos veinte días más. Si a ello agregamos que la sentencia puede apelarse en el término de tres días y que tal apelación debe tramitarse y resolverse por el superior en grado, tenemos que la causa se dilata en por lo menos cincuenta días más.

Y si a esto agregamos el tiempo que puede durar el lanzamiento, esperar que la sentencia que declarar fundada la demanda sea declarada consentida o esperar que el expediente baje del superior si fue apelada, el proceso sigue prolongándose en por lo menos cincuenta días más. Entonces, optimistamente el plazo en un proceso de desalojo no duraría menos de ciento veinticinco cinco días hábiles. En la práctica, se observa que presentada la demanda y el desalojo del demandado dura, en el mejor de los casos, dos años, lo que no ocurre en el proceso especial de desalojo con intervención notarial.

## **2.3. Bases Teóricas**

### **2.3.1. La Aplicación del Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo**

#### **2.3.1.1. Principio de Debido Proceso**

#### **2.3.1.1.1. Nociones generales**

Conocido también como debido proceso legal, “*Due Process of Law*” en la terminología anglosajona, proceso justo o simplemente debido proceso, se trata, como dice (Ticona, El debido proceso y la demanda civil, 1998) del: “*derecho humano o fundamental que tiene toda persona, el cual le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial, justo ante un juez responsable, competente e independiente, y con todas las garantías aplicables al caso*” (pág. 165).

La presente cita se puede entender que el debido proceso debe tutelar todas las garantías en la medida que el Estado no sólo está obligado a proveer la prestación jurisdiccional sino también a proveerle bajo término las garantías mínimas que le aseguren al incurso en el proceso tal juzgamiento imparcial y por consiguiente, es un derecho esencial que tiene no sólo un contenido procesal y constitucional, sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial.

#### **2.3.1.1.2. Definición**

El debido proceso, en otras palabras, es “*el cumplimiento de todas las garantías y todas las normas de orden público que debían aplicarse al caso que se trate. Es llevar el proceso judicial de acuerdo a Derecho*” (Rubio, 1996, pág. 55).

Se puede decir que el debido proceso, junto con la tutela judicial efectiva, representa el punto de unión del Derecho Constitucional con el Derecho Procesal, unión que se da: “*(...) para el logro del respeto y cumplimiento, al interior de todo proceso judicial-jurisdiccional, de los Derechos*

*Fundamentales de Justicia, Libertad y Certeza Jurídica por parte del Órgano del estado encargado de la Función Jurisdiccional'* (Heredia, 1995, pág. 7).

El debido proceso tiene la dimensión de ser un derecho individual fundamental; pero, además de ello, tiene otra dimensión, ya que es también “una garantía con sustrato constitucional del proceso judicial: “(...) *que tiende a rodear el proceso de las garantías mínimas de equidad y justicia que respaldan la legitimidad de la certeza del derecho finalmente determinado en su resultado*” (Quiroga A. , 1989, pág. 297).

Es decir, se puede afirmar que el debido proceso tiene una doble naturaleza, como derecho individual fundamental y como garantía institucional de la Administración de Justicia en un Estado democrático de Derecho. Ahora bien, ciertamente en tanto que es una garantía para el buen funcionamiento del proceso judicial, esto redundaría en favor del individuo, el cual eventualmente se somete a un proceso.

Por ello, en última instancia se puede decir que el debido proceso es la institución: “(...) *que identifica los principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso judicial jurisdiccional para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de su resultado y en ese sentido, se halla íntimamente referido a la validez y legitimidad de un proceso judicial*” (Quiroga A. , 1989, pág. 298).

### **2.3.1.1.3. Apreciación del Tribunal Constitucional**

Ahora bien, de forma coincidente a las ideas generales arriba expuestas, es que en nuestro país el concepto de



debido proceso ha sido definido por el Tribunal Constitucional como: *“el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deban aplicarse a todos los casos y procedimientos existentes en el Derecho”*.

Así pues, se puede afirmar a partir de esta definición dada por el Tribunal Constitucional, que el debido proceso está configurado por: *“(...) todas las normas constitucionales de forma y de fondo aplicables, así como las principales disposiciones de la legislación de jerarquía inferior que contribuyen a garantizar la aplicación de los derechos constitucionales. No es un concepto restrictivo sino extensivo”* (Rubio, 2005, pág. 315).

De lo inmediatamente antes dicho, queda claro que el debido proceso no es una institución simple, sino que está conformada por una serie de garantía o elementos, que podríamos considerar como otros derechos, relacionados entre sí, y cuyo cumplimiento en conjunto supone la efectivización del derecho al debido proceso, el cual los engloba.

El debido proceso, entonces, más que ser identificado o consistir en un único factor, consiste en la realización de un conjunto de diversos derechos; es en esa realización que se debe entender el sentido del debido proceso.

#### **2.3.1.1.4. Cuestionamiento**

Ahora bien, la pregunta que surge naturalmente es **¿cuáles son esas garantías o derechos relacionados al debido proceso y que funcionan como sus elementos constituyentes?**

Pues bien, en un primer momento se tendería a responder que esos elementos no son otros que los mencionados en el segundo párrafo del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución, o sea: el no ser desviado de la jurisdicción predeterminada por ley, el no ser sometido a procedimiento distinto de los previamente establecidos, el no ser juzgado por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, sea cual sea su denominación.

Ciertamente, estas garantías, derechos o principios forman parte del más general derecho al debido proceso, pero de ninguna forma hay que pensar que éste se agota en estos elementos. Por el contrario, es necesario afirmar que la noción de debido proceso implica la existencia de un conjunto de garantías, pero estas no constituyen una lista cerrada, sino que más bien son un catálogo abierto, lo cual no debe ser tomado como un inconveniente, sino, por el contrario, como un aspecto positivo, pues implica que siempre podrá incrementarse el número de garantías que se van a exigir en el proceso y que han de estar presentes para que éste pueda ser considerado como justo.

#### **2.3.1.1.5. Aporte doctrinario**

Por ello, la doctrina es diversa a la hora de listar las garantías o principios relacionados con el debido proceso, aunque, en general, coinciden en no limitar sus respectivos catálogos a aquello meramente reconocido de manera positiva.

Así, por ejemplo, (Carocca, 1996) menciona como elementos de debido proceso a los siguientes:

*“1) Derecho a ser informado oportunamente de la acción pública.*

*2) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial.*

3) *Derecho a la tramitación oral de la causa.*

4) *Derecho a la prueba.*

5) *El derecho a ser juzgado en base al mérito del proceso” (pág. 55).*

Por su parte, (Ticona, 1998) considera que las principales facetas procesales del debido proceso que han sido aceptadas pacíficamente por la doctrina son:

*“a) Intervención de un Juez competente, independiente y responsable.*

*b) Hacer un emplazamiento válido en el proceso.*

*c) Derecho de audiencia o a ser oído.*

*d) Tener oportunidad probatoria.*

*e) La fundamentación o motivación de la sentencia.*

*f) El control constitucional del proceso y doble instancia” (pág. 568)*

A los mencionados, (De Bernardis, 1995) aumenta como “elementos mínimos” los siguientes:

*“a) La defensa y asistencia del letrado.*

*b) El uso del propio idioma, la publicidad del proceso.*

*c) La ausencia de dilaciones indebidas.*

*d) La presunción de inocencia.*

*e) La notificación y la audiencia.*

*f) El no declarar contra sí mismo.*

*g) El no confesarse culpable” (pág. 120).*

Finalmente, cabría mencionar que, a nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional ha dicho que el derecho al debido proceso:

*“comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo: al juez natural –jurisdicción predeterminada por la ley de defensa, a la pluralidad de instancias, a los medios de prueba y a un proceso sin dilaciones”* (Expediente 0003-2004-AI/TC).

Cabe en este punto hacer dos breves comentarios:

- Primero, tanto en el caso del Tribunal Constitucional como en el de algunos autores, es de resaltar el que se haga expresa referencia a que los principios mencionados sean “mínimos”, lo cual implica que se está mencionando sólo los elementos más básicos, necesarios, los que habrían de establecer una base, y que por ello no serían todos, no se agotan en ellos, más bien, en nada impiden que se pueda agregar otros adicionales.
- Segundo, ha de destacarse que, en el caso del Tribunal Constitucional, la lista propuesta incluye elementos no mencionados en el artículo 139, inciso 3 de la Constitución, el derecho a un proceso sin dilaciones, lo cual refuerza la tesis de que las garantías que conforman el debido proceso no se agotan en las presentes en el artículo constitucional referido.

De esta breve revisión queda claro la variedad de criterios incluidos en el concepto de debido proceso. Pero, en todo caso, lo que tendrán en común todos estos principios constituyentes del debido proceso será el formar un cuerpo de garantías dirigidas a ser aplicadas en el proceso con el fin de que este pueda ser considerado como justo.

En ese sentido, se entiende que: “(...) *este conjunto de elementos mínimos integrantes del concepto de debido proceso legal (...) de ser dejados de lado producirían una situación de injusticia intolerable que lesionaría los derechos fundamentales de las personas afectadas*” (De Bernardis, 1995, pág. 196).

De esto último, podemos desprender cuál es el objetivo del derecho al debido proceso, el cual es no otra cosa que la conformación de: “*un proceso que reúna determinados elementos mínimos para hacer posible la aplicación de la justicia al caso concreto*” (De Bernardis, 1995, pág. 397).

### **2.3.1.2. Proceso de Desalojo**

#### **2.3.1.2.1. Concepto de Proceso**

*“el conjunto de actos coordinados que se ejecutan por o ante los funcionarios competentes del órgano judicial del Estado para obtener, mediante la actuación de la ley en un caso concreto, la declaración, la defensa o la realización coactiva de los derechos que pretendan tener las personas (...) o para la investigación, prevención y represión de los delitos (...) y para la tutela del orden jurídico y de la libertad individual y la dignidad de las personas en todos los casos”* (Devis Echandía, 1984).

Es así que se entiende que el fin principal de todo proceso es la realización del derecho para satisfacer el interés público o general, y mantener así la armonía y la paz social y la tutela de la libertad y dignidad humana. Adicionalmente, es otro fin del proceso lograr una composición justa de los litigios en los que haya intereses contrapuestos, y en los que no los haya, declarar cuál es el interés tutelado.

#### **2.3.1.2.2. Concepto de Desalojo**

*“El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores” (Zumaeta, 2015, pág. 731).*

El desalojo vendría a ser la acción que tiene el propósito de recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso.

#### **2.3.1.2.3. Competencia por cuantía**

*“Cuando la renta mensual sea mayor a las 50 unidades de referencia procesal o no exista cuantía será competente de conocer el proceso de desalojo el Juez especializado en lo civil, y cuando la renta mensual sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal será competente el Juez de Paz Letrado” (Zumaeta, 2015, pág. 731).*

Entonces como se puede apreciar líneas arriba, el proceso de desalojo puede ser tratado tanto por los juzgados especializados en lo Civil como por los juzgados de Paz Letrado, esto dependerá de la cuantía y de los casos en los que procede el desalojo.

#### **2.3.1.2.4. Casos de procedencia del desalojo**

*“El desalojo puede intentarse por varias causales, como lo señala el artículo 1697 del Código Civil:*

*a) Desalojo por falta de pago de la renta. Si vence dos meses más quince días. Si la renta se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo período más*

*quince días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres periodos.*

- b) Desalojo por darle al bien destino diferente de aquel para que se le concedió expresa o tácitamente, o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.*
- c) Desalojo por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.*
- d) Desalojo por dejar de pagar quince días, sin que haya pagado la nueva renta devengada, desde que obtuvo sentencia en el proceso de desalojo para pagar parte de la totalidad de la renta demandada.*
- e) Desalojo por ocupación precaria.*
- f) Desalojo por vencimiento de contrato.*
- g) Desalojo para poner fin a un contrato de duración indeterminada.*
- h) Desalojo por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.*
- i) Desalojo para reparar bien para su mejor conservación” (Zumaeta, 2015, pág. 732).*

El desalojo se puede dar por diversas situaciones o causales que establece el Código Civil, como es el caso de vencimiento de contrato o por cumplimiento de contrato, todas estas causales están reguladas en el artículo 1697 del Código Civil.

#### **2.3.1.2.5. Sentencia**

“Sentencia consentida es aquella sentencia que mantiene su eficacia jurídica en todas sus partes, por cuanto, la parte perdedora voluntariamente no realizó ningún acto impugnatorio, interposición de recurso de apelación o de

casación, contra ésta dentro del plazo permitido por ley. De este modo la sentencia adquiere la calidad de firme o de cosa juzgada.

La sentencia ejecutoriada dicese de la sentencia, cuyo concepto es mucho más amplio que el de la sentencia firme. Es aquella sentencia judicial que queda firme, por no proceder ya contra ella ningún recurso impugnatorio que pueda hacerse valer para alterarla, revocarla o modificarla; tampoco procede que se le contradiga en otro juicio” (Zumaeta, 2015, pág. 764).

Luego que el Juez dicte sentencia en el proceso de desalojo y notificada las partes, estas pueden interponer el recurso de apelación, por considerar que esta le causa agravio, de ser admitida la apelación, el expediente se remitirá al inmediato superior, para su posterior revisión.

Si se confirma la sentencia recurrida que declara fundada la demanda de desalojo, una vez remitida al juez inferior, éste, y solo únicamente ante un pedido de parte, dicta el decreto ordenado se cumpla con lo ejecutoriado, la pretensión de desalojo, consecuentemente la parte actora, tendrá que solicitar el requerimiento al demandado, para que cumpla con la desocupación del bien, bajo apercibimiento de lanzamiento.

De no cumplirse con lo ordenado se procederá al lanzamiento del demandado, podemos señalar que esta figura del lanzamiento única y exclusivamente se presenta cuando la sentencia ha quedado ejecutoriada.

#### **2.3.1.2.6. Lanzamiento**

*“Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no haya participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.*



*Se entiende efectuado el lanzamiento, solo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado” (Zumaeta, 2015, pág. 765).*

Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

El lanzamiento representa pues, la ejecución de la sentencia firme de desalojo y se realiza por mandato judicial, con intervención del oficial de justicia y participación pública, si ella es requerida; desalojar por la fuerza pública a quien se niega a abandonar un inmueble en el término fijado por la ley y señalado en la sentencia judicial, ejecutoriado y consentida y a instancia de parte.

Ya hemos afirmado que consentida y ejecutoriada la sentencia que declarada fundada la demanda de desalojo, el juez ordenará el lanzamiento del demandado, y también se ejecutará el mismo, aunque se encuentren terceros en el bien, siempre y cuando hayan sido notificada o tengan conocimientos del mismo por haber sido denunciados civilmente, porque de lo contrario, si los terceros ocupantes no han sido notificados no procedería que el lanzamiento se ejecute contra ellos.

### **2.3.1.3. Vencimiento de contrato**

#### **2.3.1.3.1. Definición**

*“El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más importantes y utilizados en nuestro país, se caracteriza por ser temporal, ya que la relación contractual puede ser de duración determinada o indeterminada” (Candia & Llerena, 2020).*

Este contrato es conocido de manera general como alquiler, en este contrato el dueño del inmueble sede la posesión del bien inmueble por un determinado tiempo a cambio de una merced conductiva.

#### **2.3.1.3.2. Controversia**

*“Este tipo de contrato es considerado como uno por el cual se causa más controversia a nivel judicial, porque generalmente el arrendatario incumple el pago de la renta convenida o sigue poseyendo el bien a pesar del vencimiento del plazo fijado, lo que ocasiona pérdida económica al arrendador cuando tiene que recurrir a instancias judiciales para recuperar su bien inmueble”* (Candia & Llerena, 2020).

Al ser un contrato en donde está de por medio una merced conductiva mensual, se corre el riesgo que quien arriende el bien inmueble pueda incumplir con el pago, generando un malestar en el propietario pues al disponer de su bien inmueble lo que busca es una ganancia, pero en muchas ocasiones en nuestro país no se da así, por lo que se recurre a realizar un proceso de desalojo que demora años en obtener una respuesta final, es decir una sentencia.

#### **2.3.1.3.3. Finalidad**

*“Mediante este contrato, las partes crean obligaciones recíprocas, es decir, el arrendador cederá por cierto tiempo el uso de su bien y el arrendatario tendrá que dar una contraprestación pecuniaria. Ambos se establecerán por voluntad de las partes, en el caso de plazo del contrato, cuando este sea de duración determinada las partes tendrán que respetar un plazo*

*fijado, por el cual se mantendrá vigente la relación contractual que concluirá con el vencimiento del arrendamiento; por otro lado, cuando sea de duración indeterminada, no existirá un plazo fijo para la vigencia de la relación contractual; por lo que se entiende que las obligaciones serán exigibles hasta que una de las partes decida resolver el contrato de arrendamiento judicial o extrajudicialmente, tal cual se dispone en el artículo 1703° del Código Civil” (Candia & Llerena, 2020).*

Cuando se opte por la vía extrajudicial, de acuerdo con lo establecido por el artículo 1365° del Código Civil, se deberá entender que el contrato se ha resuelto cuando se cumplan los 30 días siguientes a la fecha de notificación de la carta notarial

#### **2.3.1.3.4. Aporte Doctrina**

“Por último, es de mencionar que tras la publicación del IV Pleno Casatorio Civil se ha establecido diversas pautas sobre el desalojo por ocupante precario, siendo una de ellas la de cómo se precariza a un arrendatario, la cual se da cuando el arrendador ante el vencimiento del contrato de arrendamiento, formula un requerimiento expreso al arrendatario solicitándole la restitución de su predio; por lo que, se recomienda al propietario que cuando se presente esta causal, es mejor no cursar ningún requerimiento, y así entablar una demanda en la vía más simple y rápida” (Candia & Llerena, 2020).

La regulación no solo será legislativa o doctrinaria, sino que también se puede esperar un aporte jurisprudencial, y en este caso lo tenemos presente mediante el IV Pleno Casatorio Civil, recomendando

al demandante no cursar ningún requerimiento para entablar una demanda rápida.

#### **2.3.1.4. Incumplimiento de pago**

##### **2.3.1.4.1. Alcance general**

*“el desalojo en el Perú es un proceso que dura muchos años, el cual lo hace tedioso y costoso generando hasta desgaste emocional en el demandante, ya que la no restitución de su predio y ausencia de renta produce pérdida económica que afecta claramente sus intereses”* (Candia & Llerena, 2020).

El incumplimiento de pago es una de las causales que nos menciona las consecuencias graves que puede tener el demandante, como es el caso de pérdida de inmueble y también económica pues no obtiene ningún tipo de ingreso en todo el tiempo que dure el proceso.

##### **2.3.1.4.2. Causal regulada en el Código Civil**

“Es así, que otra de las causales más demandadas por desalojo ante el poder judicial, es la falta de pago de la renta, previsto en el inciso 1 del artículo 1697° del Código Civil, que establece que el contrato podrá resolverse si el arrendatario incurre en morosidad dejando de pagar la renta de dos meses y quince días” (Candia & Llerena, 2020).

*“En forma específica, el vínculo se resuelve cuando el arrendatario no ha pagado dos meses de renta y continúa quince días adicionales en esa situación; o cuando no se pagó tres cuotas si se pacta periodos menores; o cuando no se pagó una cuota en caso*

*de periodos mayores (art..1697-1 CC); o cuando hubiese sentencia que obliga al pago de la renta, y se vence quince días luego del plazo siguiente, sin pago (art. 1697-2 CC)” (Gonzales, 2019).*

#### **2.3.1.4.3. Finalidad**

*“Respecto a lo mencionado, con la resolución del contrato el arrendatario pierde el derecho a tener la posesión del predio ocupado y tiene el deber de restituirla al arrendador; sin embargo, este es renuente a hacerlo y permanece en el bien hasta que una sentencia resuelva su lanzamiento.*

*Asimismo, cabe decir que, el desalojo por falta de pago también se encuentra estipulado en el artículo 585° del Código Procesal Civil, el cual señala específicamente en su segundo párrafo que la pretensión de pago de la renta convenida puede ser acumulable a la de desalojo. Y en el artículo 591° del Código Procesal que establece que cuando el desalojo se sustente en la casual por falta de pago de la renta o por vencimiento del plazo pactado, solo se podrá admitir los documentos, la declaración de parte y las pericias, si fuera el caso” (Candia & Llerena, 2020).*

### **2.3.2. Proceso de Desalojo Vía Notarial**

#### **2.3.2.1. Ley del procedimiento especial de desalojo notarial**

##### **2.3.2.1.1. Alcances generales**

*“El problema jurídico del desalojo convencional ocasionado por la sobrecarga procesal de los órganos jurisdiccionales y dilatación del proceso realizada por la parte demandada ha causado desconfianza en el arrendador de bienes inmuebles respecto de nuestro ordenamiento legal; pues lamentablemente no se les brinda la seguridad jurídica deseada. Normalmente estos se proyectan a recuperar la posesión de su predio en el menor tiempo posible al ser teóricamente el desalojo un proceso simple y rápido; sin embargo, este suele tardar más de tres años, aparte de ser tedioso y costoso.*

*En otras palabras, el proceso de desalojo es un verdadero dolor de cabeza para los demandantes; de ahí que, el legislador haya buscado una solución al problema con la publicación de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, a fin de brindar celeridad, predictibilidad y seguridad jurídica a aquellas personas que se dedican al alquiler de sus bienes y confían nuevamente en nuestra justicia”* (Candia & Llerena, 2020).

#### **2.3.2.1.2. Procedimiento**

*“Esta ley especial de desalojo notarial consta de dos etapas, la etapa notarial y la etapa judicial (juez de paz letrado), esto significa que el notario será parte importante del procedimiento pues tendrá la facultad de verificar, constatar y extender el Acta No Contenciosa, siendo competente dentro de la provincia en la que se ubica el inmueble dado en alquiler, quien luego de identificar la causal de desalojo, remitirá los actuados al juez de paz letrado del distrito donde se encuentra el predio arrendado, el mismo que analizará la*

*actuación del notario y emitirá una resolución de desalojo y lanzamiento” (Candia & Llerena, 2020).*

El procedimiento especial iniciará a pedido del arrendador mediante una solicitud de desalojo que contendrá de forma adjunta todos los requisitos que señala la Ley N° 30933, tras ello el notario verificará que todo lo presentado esté de acorde a la norma especial y notificará al arrendatario en el domicilio que figure en el contrato y en el inmueble materia de litis a fin de que pueda acreditar a través de la oposición que no está inmerso en la causal que señale el arrendador en el plazo de cinco días hábiles de recibida la notificación. Ante ello, el notario comprobará si se configura alguna de las causales de desalojo; en caso afirmativo, extenderá un Acta No Contenciosa dando procedencia al desalojo, para ello lo protocolizará en el Registro Notarial de Asuntos No Contencioso y lo remitirá junto con la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado para que actúe conforme a las atribuciones señaladas en el artículo 9° de la ley; en caso contrario dará por concluido el procedimiento.

Finalizada la primera etapa notarial, se continúa con la etapa judicial, en la cual el solicitante requiere al juez de paz letrado el lanzamiento, previo pago del arancel judicial correspondiente. Es así que, dicho magistrado tendrá tres días hábiles para verificar la solicitud y sus requisitos a efectos de emitir sentencia que disponga el lanzamiento contra el arrendatario y los que ocupen el inmueble, la misma que podrá ser impugnada, pero sin efectos suspensivos, lo cual se dispone en el artículo 9° de la ley de desalojo notarial. Por otro lado, a pesar de todo lo dicho anteriormente, esta nueva ley de desalojo ha sido bastante criticada y se cree que no surtirá los efectos que se pretende debido a las lagunas normativas que contiene, siendo una de ellas, la

oposición de los terceros. Así que se espera que pueda haber una modificación de la ley a fin de salvaguardar la seguridad jurídica de las partes y finalmente se logre el verdadero desalojo como teóricamente se ha planteado.

#### **2.3.2.1.3. Causales reguladas**

*“Cabe señalar, que únicamente las causales establecidas en la presente ley están estipuladas en su artículo 7°, las cuales son la causal de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o causal por incumplimiento del pago de alquiler de la renta convenida.*

*De igual modo, la norma típica que, para solicitar el desalojo con la intervención del notario, tendrá que cumplir tres requisitos de procedibilidad, conforme lo establece en el artículo 4°, que son que el inmueble se encuentre individualizado de manera detallada, que el contrato de arrendamiento esté contenido en escritura pública o en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a Vivienda (FUA) y que las adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad señaladas anteriormente.” (Candia & Llerena, 2020).*

#### **2.3.2.2. Restitución del bien inmueble**

*“Se acude a través del desahucio al órgano jurisdiccional al vencimiento del contrato de arrendamiento para la restitución del bien. Es importante que este establecida dentro del contrato para su posterior acción pues los acuerdos dentro del mismo será ley para las partes y si partimos de una relación contractual; surtirán los efectos establecidos dentro de la cláusula, es decir, la ejecución del desahucio pues su espíritu es la restitución del bien*



*inmueble arrendado al termino del contrato” (Guevara & Delgado, 2017).*

## **2.4. Definición de términos Básicos**

### **2.4.1 Arrendamiento**

*“El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

### **2.4.2 Contrato**

*“Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. También se define como la institución jurídica que, en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surgen por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominales (v.), y por las acciones procesales que competen en su caso. Nuestro Código Civil en su artículo 1402, establece: “El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

### **2.4.3 Demanda**

*“Es un escrito que se presenta ante un Juez o un tribunal para que se reconozca la existencia de un derecho. En sentido amplio, es toda petición formulada ante el Poder Judicial; en sentido estricto, la demanda es el escrito que cumple con las formalidades señaladas en la norma pertinente” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

#### **2.4.4 Desalojo**

*“Privar a alguien de la posesión de una cosa que la ostenta sin mandato judicial. Quien despoja un inmueble o mueble se convierte en un usurpador. Quien ha sido despojado, le asiste legalmente el derecho de restitución de su posesión” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

#### **2.4.5 Ley de desalojo con intervención notarial**

*“Esta ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención del notario y con ejecución judicial. Pueden acogerse (ámbito de aplicación) a dicha ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, (que vienen a ser los sujetos activos del desalojo) contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la referida ley (que viene a ser el sujeto pasivo del desalojo” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

#### **2.4.6 Desalojo por vencimiento de contrato**

*“Este proceso genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado.*

*Como se ha dicho, la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado y que a su vencimiento el arrendatario debe devolver el predio arrendado. Al no ser cumplido por el arrendatario la prestación de devolver el bien arrendado, el arrendador se ve precisado a plantear la acción de desalojo, la misma que tiene como objetivo un derecho real, como es recuperar la posesión del predio” (Salvatierra & Odicio, 2020).*

#### **2.4.7 Desalojo por incumplimiento de pago**

*“El desalojo por falta de pago también se encuentra estipulado en el artículo 585° del Código Procesal Civil, el cual señala específicamente en su segundo párrafo que la pretensión de pago de la renta convenida puede ser acumulable a la de desalojo. Y en el artículo 591° del Código Procesal que establece que cuando el desalojo se sustente en la casual por falta de pago de la renta o por vencimiento del plazo pactado, solo se podrá admitir los documentos, la declaración de parte y las pericias, si fuera el caso”* (Candia & Llerena, 2020).

#### **2.4.8 Desalojo Notarial**

*“proceso de desalojo es un verdadero dolor de cabeza para los demandantes; de ahí que, el legislador haya buscado una solución al problema con la publicación de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, a fin de brindar celeridad, predictibilidad y seguridad jurídica a aquellas personas que se dedican al alquiler de sus bienes y confíen nuevamente en nuestra justicia”* (Candia & Llerena, 2020)

#### **2.4.9 Debido Proceso**

*“Es el cumplimiento de todas las garantías y todas las normas de orden público que debían aplicarse al caso que se trate. Es llevar el proceso judicial de acuerdo a Derecho”* (Rubio, 1996).

#### **2.4.10 Tutela Jurisdiccional Efectiva**

*“En un Estado de Derecho no solo el Poder Judicial y el Tribunal Constitucional son los únicos encargados de administrar justicia, si nos todos los organismos jurisdiccionales excepcionales (Fuero*

*Militar, organismos reguladores, etc.) lo que se busca al fin y al cabo es asegurar el derecho de todos los ciudadanos a obtener justicia” (Salgado, 2019).*

La tutela jurisdiccional efectiva es un principio de carácter público y subjetivo, en donde toda persona tiene la facultad para dirigirse al Estado, mediante sus órganos jurisdiccionales competentes, para exigir la tutela jurídica plena de sus intereses, pues bien este principio se manifiesta procesalmente mediante el derecho de acción y el de contradicción, es decir tutela al demandante y al demandado dentro de un proceso civil.

**CAPITULO III**  
**PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS**

### 3.1. Análisis de Resultados

<b>PREGUNTAS:</b>	<b>ESPECIALISTA N° 01: RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:</b>
1. <b>¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial cómo garantía de la restitución del bien inmueble del demandante?</b>	Es importante la aplicación del debido proceso ya que sin ello ocasionaría un perjuicio para el propietario pues lo que busca es que se restituya su bien inmueble en este proceso.
2. <b>¿Considera usted que se garantiza la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por incumplimiento de pago mediante la vía judicial?</b>	En la teoría si se ve garantizado la restitución pero en la realidad no, debida a la carga procesal que existe en los juzgados.
3. <b>¿Considera usted que se garantiza la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato mediante la vía judicial?</b>	Según la norma nos indica que si se garantiza la restitución del bien pero en la práctica los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no, ya que el propietario tiene que esperar que se realice el lanzamiento para que el arrendatario pueda retirarse del bien inmueble.
4. <b>¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo por</b>	Si, porque este principio debe ser regla general en todo proceso civil.

<p><b>incumplimiento de pago bajo la vía notarial?</b></p>	
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato bajo la vía notarial?</b></p>	<p>Sí, porque este es una causal de desalojo la cual también necesita ser tutelada por los principios procesales.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿ Consideraque debe aplicarse el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo bajo la Ley de procedimiento especial de desalojo notarial para garantizar la restitución del bien inmueble del demandante?</b></p>	<p>Si, porque al ser una causal de desalojo su tratamiento debe ser rápido por lo que el principio de celeridad procesal cobra vital importancia.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿ Al aplicarse el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo bajo la Ley de procedimiento especial de desalojo notarial, se estaría cumpliendo con garantizar los derechos del demandante ?</b></p>	<p>Se garantiza los derechos del demandante pues ante un proceso delicado como este, su aplicación debe ser de cumplimiento obligatorio.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA Nº 02: RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:</b></p>

<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Que este es un principio que debe ser aplicado en todo tipo de proceso, en especial si estamos ante uno donde el bien inmueble corre peligro de ser enajenado.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>Si porque es una de las causales que está regulada en el código sustantivo, pero en la práctica no se ve reflejado eso porque los procesos judiciales son muy dilatados.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>En si se debe garantizar, porque está prescrito en la norma, pero en la realidad no se llega a dar por las dilataciones que se llegan a presentar en los procesos de desalojo.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>Si, porque es de cumplimiento obligatorio debido a lo que prescribe el código adjetivo.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato</b></p>	<p>Si, porque toda causal de desalojo debe ser regulada de igual manera.</p>



<p>garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</p>	
<p>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</p>	<p>Si, porque mediante esta ley se puede obtener un resultado más óptimo en relación a la pretensión del demandante a acudir a la vía notarial para pedir la restitución del bien inmueble.</p>
<p>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</p>	<p>Si, porque este principio permite que el demandante se encuentre tutelado en el momento en que se desarrolle todo el proceso de desalojo, en la vía notarial.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA N° 03:</b></p> <p><b>RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</p>	<p>Que es un proceso que debe ser aplicado en los desalojos notariales, pues está en peligro la restitución de bien inmueble.</p>
<p>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario</p>	<p>En la teoría si porque está prescrito pero en la práctica no se ve reflejado los resultados.</p>

<p>como protección en los procesos de desalojo?</p>	
<p>3. <b>¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Si se garantiza porque la norma lo establece así.</p>
<p>4. <b>¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>Si, porque al ser una causal de desalojo su cumplimiento debe ser obligatorio.</p>
<p>5. <b>¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Si, porque el debido proceso debe aplicarse sin discriminación alguna en todas las causales de desalojo.</p>
<p>6. <b>En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>Si, porque este principio debe ser de cumplimiento obligatorio en el fuero judicial y notarial.</p>

<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>A diferencia del proceso judicial, podemos ver que en la vía notarial la aplicación de este principio permitirá obtener buenos resultados.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA Nº 04:</b></p> <p><b>RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El debido proceso es un derecho que garantiza los derechos del demandante, en este caso del propietario del bien inmueble materia de Litis.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>Si garantiza pero esto cuando lo vemos reflejado dentro de un fuero judicial no sentimos que se garantice porque la restitución del bien inmueble en algunos casos no se llega a dar por lo dilatado que es el proceso de desalojo.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la</b></p>	<p>No se puede hablar de garantizar porque ningún proceso civil otorga las garantías necesarias para salvaguardar los derechos del demandante.</p>

<p><b>Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>Si, porque con este principio se buscará salvaguardar los intereses del demandante en su pretensión.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Si, porque la vía notarial lo permite sin prohibición alguna.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>Si, pues la vía notarial debe estar investida de elementos importantes como es la aplicación de los principios procesales en la vía notarial.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría</b></p>	<p>Si, porque este principio es de cumplimiento obligatorio, sea proceso judicial o sea la vía notarial.</p>

<p><b>cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA N° 05:</b></p> <p><b>RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Que es una buena iniciativa pues lo que se busca es que, dentro de un proceso, sea judicial o notarial, se garantice los derechos del demandante.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>Los procesos de desalojo por incumplimiento de pago en sede judicial no reflejan la garantía de restitución del bien inmueble.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Se garantiza esta causal de desalojo porque en el código sustantivo así está prescrito.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría</b></p>	<p>Si, pues este es un principio de obligatorio cumplimiento, a pesar que en la práctica no se vea reflejado.</p>

<p><b>cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Si, porque el vencimiento de contrato es una causal de un proceso civil el cual debe ser regulado, así estemos en el fuero notarial.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>Si, porque la aplicación de este principio permitirá que los procesos de desalojo en la vía notarial puedan desarrollarse de forma óptima.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>La respuesta es positiva en la medida que el desalojo como proceso judicial demorará en obtener un buen resultado, en cambio en la vía notarial podemos obtener un resultado favorable, pero el cumplimiento de este principio debe estar tutelado de forma imperativa.</p>

<b>PREGUNTAS:</b>	<b>ESPECIALISTA N° 01:</b> <b>INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:</b>
1. <b>¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b>	El entrevistado 1 considera que es importante la aplicación del debido proceso ya que sin ello ocasionaría un perjuicio para el propietario.
2. <b>¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b>	El entrevistado 1 menciona que en la teoría si se ve garantizado la restitución pero en la realidad no.
3. <b>¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b>	El entrevistado 1 considera que la norma nos indica que si se garantiza la restitución del bien pero en la práctica los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no.
4. <b>¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b>	El entrevistado 1 considera que si porque este principio debe ser regla general en todo proceso civil.

<p>5. <b>¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 1 indica sí porque este es una causal de desalojo la cual también necesita ser tutelada por los principios procesales</p>
<p>6. <b>En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>El entrevistado 1 considero que si porque al ser una causal de desalojo su tratamientodebe ser rápido por lo que el principio deceleridad procesal cobra vital importancia.</p>
<p>7. <b>En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 1 respondió que se garantiza los derechos del demandante pues ante un proceso delicado como este, su aplicación debe ser de cumplimiento obligatorio.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA Nº 02:</b> <b>INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p>1. <b>¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de</b></p>	<p>El entrevistado 2 manifestó que este es un principio que debe ser aplicado en todo tipo de proceso.</p>



<p><b>Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>El entrevistado 2 considera importante puesto que es una de las causales que está regulada en el código sustantivo.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 2 señala también que en la realidad no se llega a dar por las dilataciones que se llegan a presentar en los procesos de desalojo.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 2 señaló que si, porque es de cumplimiento obligatorio debido a lo que prescribe el código adjetivo.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 2 señaló que si porque toda causal de desalojo debe ser regulada de igual manera.</p>

<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>El entrevistado 2 señalo que si, porque mediante esta ley se puede obtener un resultado más óptimo en relación a la pretensión del demandante a acudir a la vía notarial para pedir la restitución del bien inmueble.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 2 señalo que si porque este principio permite que el demandante se encuentre tutelado en el momento en que se desarrolle todo el proceso de desalojo, en la vía notarial.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA N° 03:</b></p> <p><b>INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 3 señalo que debe ser aplicado en los desalojos notariales, pues está en peligro la restitución de bien inmueble.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>El entrevistado 3 indicó que en la práctica no se ve reflejado los resultados.</p>

<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 3 indicó que si se garantiza porque la norma lo establece así.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 3 opina que si, porque al ser una causal de desalojo su cumplimiento debe ser obligatorio.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Es el entrevistado 3 quien mencionó que si porque el debido proceso debe aplicarse sin discriminación alguna en todas las causales de desalojo.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>El entrevistado 3 consideró que si porque este principio debe ser de cumplimiento obligatorio en el fuero judicial y notarial.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de</b></p>	<p>El entrevistado 3 menciona que a diferencia del proceso judicial, podemos ver que en la vía</p>

<p><b>Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>notarial la aplicación de este principio permitirá obtener buenos resultados.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA N° 04:</b></p> <p><b>INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:</b></p>
<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 4 considera que el debido proceso es un derecho que garantiza los derechos del demandante, en este caso del propietario del bien inmueble materia de Litis.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>El entrevistado 4 mencionó que no sentimos que se garantice porque la restitución del bien inmueble en algunos casos no se llega a dar por lo dilatado que es el proceso de desalojo.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 4 considera que no se puede hablar de garantizar porque ningún proceso civil otorga las garantías necesarias para salvaguardar los derechos del demandante.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad</b></p>	<p>Es el entrevistado 4 quien también dice que si porque con este principio se buscará</p>

<p><b>Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>salvaguardar los intereses del demandante en su pretensión.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 4 mencionó que si porque la vía notarial lo permite sin prohibición alguna.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>El entrevistado 4 consideró que si pues la vía notarial debe estar investida de elementos importantes como es la aplicación de los principios procesales en la vía notarial.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 4 señaló que si porque este principio es de cumplimiento obligatorio, sea proceso judicial o sea la vía notarial.</p>
<p><b>PREGUNTAS:</b></p>	<p><b>ESPECIALISTA N° 05</b></p> <p><b>INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:</b></p>

<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 5 manifestó que es una buena iniciativa pues lo que se busca es que, dentro de un proceso, sea judicial o notarial, se garantice los derechos del demandante.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>El entrevistado 5 señaló que los procesos de desalojo por incumplimiento de pago en sede judicial no reflejan la garantía de restitución del bien inmueble.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>El entrevistado 5 opina que Se garantiza esta causal de desalojo porque en el código sustantivo así está prescrito.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 5 opina que si pues este es un principio de obligatorio cumplimiento, a pesar que en la práctica no se vea reflejado.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato</b></p>	<p>El entrevistado 5 también respondió que si porque el vencimiento de contrato es una causal de un proceso civil el cual debe ser regulado, así estemos en el fuero notarial.</p>

<p><b>garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>El entrevistado 5 opina que si porque la aplicación de este principio permitirá que los procesos de desalojo en la vía notarial puedan desarrollarse de forma óptima.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>El entrevistado 5 indico que la respuesta es positiva en la medida que el desalojo como proceso judicial demorará en obtener un buen resultado, en cambio en la vía notarial podemos obtener un resultado favorable, pero el cumplimiento de este principio debe estar tutelado de forma imperativa.</p>

<b>PREGUNTAS:</b>	<b>INTERPRETACIÓN GENERAL:</b>
<p><b>1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Por lo tanto la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial es importante para garantizar los derechos del demandante en relación al bien inmueble materia de Litis.</p>
<p><b>2. ¿Cuál es la importancia de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario como protección en los procesos de desalojo?</b></p>	<p>Por consiguiente, es importante que se garantice la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por incumplimiento de pago.</p>
<p><b>3. ¿Considera usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo se estaría dando protección a la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>Por ende es importante que se garantice la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</p>
<p><b>4. ¿Cree usted que aplicando el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo el juez estaría</b></p>	<p>En consecuencia de manera rotunda la aplicación del debido proceso se debe salvaguardar en los casos donde se acceda al</p>



<p><b>cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>fuero notarial para presentar el desalojo por la causal de incumplimiento de pago.</p>
<p><b>5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato garantizando la tutela jurisdiccional Efectiva del Propietario?</b></p>	<p>En consecuencia, el debido proceso en vía notarial debe cumplirse sin excepción alguna, pues si bien tenemos inconvenientes para poder aplicarse en el fuero judicial, en el notarial lo que se busca es su aplicación inmediata, por lo que se exhorta la aplicación del debido proceso en la vía notarial.</p>
<p><b>6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por posesión precaria?</b></p>	<p>Por lo tanto en los procesos de desalojo por la vía notarial lo que se busca es tutelar los derechos del demandante en relación a que el bien que está en conflicto pueda ser restituido, en el menor tiempo posible, si es que su pretensión está acorde a lo que exige la normativa peruana.</p>
<p><b>7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Celeridad Procesal en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato o por posesión precaria, se estaría cumpliendo con el debido proceso?</b></p>	<p>En consecuencia es importante determinar la regulación especial del debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, en donde es posible garantizar los derechos del demandante, como es el caso de la restitución del bien inmueble.</p>

### 3.2. Discusión de Resultados

Christian Jesús Sánchez López, en su tesis doctoral titulada: “CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, EN EL EXPEDIENTE N° 00144-2012-0-3102-JR-CI-02” Piura – 2017, concluyó que: *“Respecto a la parte expositiva de la sentencia primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la introducción y la postura de las partes son de muy alta calidad respectivamente. Obtiene esta calidad, porque se aproxima a lo dispuesto en el Art 122° que refiere sobre el contenido de las resoluciones que deben tener bajo sanción de nulidad las indicaciones que ahí se expiden, además de la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la Resolución; respecto a la parte considerativa de la sentencia de primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la motivación de los hechos y a la motivación del derecho son de alta y muy alta calidad. Llegando a este resultado porque no cumple con la sana crítica y las máximas de experiencia que son importantes al momento de emitir una sentencia, ley que impone a los jueces el deber de enunciar los motivos o fundamentos de hechos en que se basa su decisión, además de dejar patente el camino por el cual han llegado a la decisión y como han aplicado el derecho a los hechos, que no se cumple con frecuencia en esta parte de la sentencia, obteniendo esa calidad, respecto a la parte resolutive de la sentencia de primera instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la aplicación del principio de congruencia y a la descripción de la decisión ambas son de muy alta y alta calidad respectivamente. Se llega a este resultado porque el juez se ha pronunciado de acuerdo al petitorio, es Se llega a este resultado porque el juez se ha pronunciado de acuerdo al petitorio, es decir no da más de decir no da más de lo demandado o cosa distinta a lo petitionado ni a fundado sus lo demandado o cosa distinta a lo petitionado ni a fundado sus decisiones en hechos no alegados por*

*las partes, además de fundar su fallo en el decisiones en hechos no alegados por las partes, además de fundar su fallo en el derecho vigente aplicable al caso, con arreglo a las pretensiones planteadas derecho vigente aplicable al caso, con arreglo a las pretensiones planteadas. Sin embargo, en la aplicación del Sin embargo, en la aplicación del principio de congruencia respecto a la parte principio de congruencia respecto a la parte expositiva y considerativa no son congruentes, ya que en los expositiva y considerativa no son congruentes, ya que en los fundamentos de hecho el demandado no acredita tener título alguno que lo declare posesor o propietario del predio materia de litis; sin el Juez forzosamente tiene que mencionarlo en la sentencia por ser un requisito adicional a la demanda de Desalojo, tal como lo establece el artículo 588 del Código Procesal Civil vigente, respecto a la parte expositiva de la sentencia segunda instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la introducción y la postura de las partes; ambas son de alta y muy alta calidad respectivamente Se llega a este resultado porque se aproxima a lo dispuesto en el Art 122° que refiere sobre el contenido de las resoluciones que deben tener bajo sanción de nulidad las indicaciones que ahí se expiden, además de la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la Resolución; respecto a la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia se ha determinado que es de muy alta calidad; en el cual la parte que comprende a la motivación de los hechos” es de muy alta y la motivación del derecho es de muy alta calidad; respectivamente. Se llega a este resultado porque se han aplicado las máximas de experiencia al valorar las pruebas” (Guidino, 2017); el resultado de la presente investigación corrobora lo mencionado por la autora en cuanto a la aplicación de un debido proceso dentro de los procesos de desalojo, el aplicar este principio trae resultados positivos pues se obtiene un fallo no solo acorde a ley sino equitativo, otorgando lo que le corresponde a cada parte procesal y sobre todo salvaguardando el*

derecho del propietario de restituir el bien inmueble en caso las pruebas que haya presentado en su demanda sean válidas.

Gina Haydee Gonzales Luna en su tesis titulada: "EL DESALOJO EXPRESS COMO MECANISMO PARA QUE EL ARRENDADOR RECUPERE DE FORMA INMEDIATA EL BIEN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA" Huaraz – 2016; concluyó que: *“Se llega a la conclusión de que se han encontrado deficiencias e insuficiencias en el enunciado normativo estudiado (artículo 594 del Código procesal Civil modificado por el artículo cinco de la ley 30201) que no permiten la pronta recuperación del predio por el arrendador, más aun cuando la primera regla vinculante del IV Pleno Casatorio, establece, que es ocupante precario el poseedor que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título para ello, que está referido básicamente al arrendatario. Asimismo, es aquel cuyo título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, describiéndolo en cada una de sus sub reglas. Con las que no nos encontramos de acuerdo porque este concepto de precario incluye al arrendatario con contrato concluido. Desde el punto de vista sustantivo se obliga en vano como regla la aplicación del artículo 911 para todos casos cuando el contrato de arrendamiento y sus efectos jurídicos tiene su regulación propia, además que desde el punto de vista procesal constituye una transgresión a toda la estructura procesal del nuestro Código procesal civil en materia de desalojo y esto dificulta la labor del Juez en cuanto a materia probatoria, se le otorga al arrendatario mayores posibilidades de defensa e incluso como propietario originario; la Primera deficiencia del enunciado normativo art. 594 del código procesal civil: Confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo y no establece la necesidad del requerimiento de devolución del bien arrendado. El enunciado normativo estudiado, confunde los términos de conclusión del contrato con los de vencimiento de plazo,*

*cuando el primero vendría a ser un concepto más amplio donde se encuentran contenidas todas las formas de conclusión del contrato tales como las que tienen el plazo vencido en caso de contratos a plazo determinado(cuya duración se pacta estableciéndose una fecha de vencimiento), las que tienen requerimiento de devolución para los contratos a plazo indeterminado, las que tienen resuelto el contrato por alguna causal, las que son solicitadas por necesidad de conservación por expropiación etc. Sin embargo, haciendo una interpretación integral del enunciado normativo, y de acuerdo a la interpretación declarativa, demostrado esto con el procedimiento para la aprobación del enunciado normativo por el Congreso, el legislador solo reguló el desalojo express para los casos de vencimiento de plazo determinado y los de resolución de contrato por falta de pago; no es suficiente la sólo conclusión del plazo determinado del contrato para que el arrendador se encuentre legitimado para iniciar un proceso de desalojo por conclusión del contrato conforme al enunciado normativo estudiado, es necesario además que el demandante manifiesta su voluntad de manera indubitable de que no desea continuar con el arrendamiento y solicite con documento de fecha cierta la devolución del predio; el arrendador podría aplicar las reglas del Desalojo express contra un arrendatario con contrato a plazo vencido o a plazo indeterminado y ambos con requerimiento de devolución teniendo en cuenta que la doctrina Jurisprudencia vinculante fue publicada en el Diario oficial el Peruano con fecha 14 de Agosto del 2013, posterior a ello se publica la ley N° 30201, el 28 mayo 2014, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y crea el denominado: Desalojo express. El Juez competente para conocer el proceso de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento o de desalojo por falta de pago cuando la renta mensual es hasta 50 Unidades de referencia Procesal es el Juez de Paz (Gonzales G. , 2018); los resultados de la presente investigación corrobora que el desalojo por vía notarial es una salida alentadora para poder recuperar el bien de forma inmediata, pues como hemos*

podido estudiar a lo largo de la presente investigación, dentro de un proceso de desalojo que se lleva en la vía judicial, este demora mucho en obtener un fallo, por lo que corre en riesgo la recuperación del bien inmueble, que debe ser inmediata, por lo que se incurre en aplicar el debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, para poder salvaguardar los derechos del propietario.

Beatriz Rafaelo Converso en su tesis titulada: “FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016” Huánuco - 2018, sostiene que: *“Los factores el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia influyen en la ineficacia del proceso de Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016, se determinó que el factor incumplimiento de los plazos establecidos, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016, se determinó que el factor la notificación tardía, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016, se determinó que el factor apelación con efecto suspensivo de la sentencia, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016”* (Rafaelo, 2018); el análisis del autor corrobora los resultados de la presente investigación toda vez que los fenómenos expuestos en la presente tesis citada reflejan la realidad a la cual nos enfrentamos, pues como vemos una notificación tardía o el incumplimiento de los plazos son algunos de los fenómenos que se debe evitar con la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, lo que se busca es un resultado rápido e

inmediato porque de por medio hay un derecho que está en peligro como es el caso de la restitución del bien inmueble del demandante.

Manuel Odón Salvatierra Porras & Oscar Raúl Odicio del Águila, en su tesis titulada: “EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019” Pucallpa – 2020, sostiene que: *“Los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial son muchos más largos con relación a los procesos seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en donde son mucho más breves; los procesos de desalojo llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono y, en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada; a los arrendadores les conviene acudir al Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, por ser más corto y eficaz; a los arrendatarios les conviene evitar que sus arrendadores lo emplacen en la vía notarial, para ello deben cumplir con sus obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento respecto al cumplimiento del plazo del contrato y el pago de la renta pactados (Salvatierra & Odicio, 2020); el análisis de la autora corrobora los resultados de la presente investigación toda vez que es evidente optar por un proceso especial de desalojo con intervención notarial que uno cursado en el Poder Judicial, además que los procesos de desalojo que se ventilan en el Poder Judicial no son eficaces pues como menciona la investigadora el arrendador en algunos casos no logra recuperar el inmueble arrendado, y esto es lo que se busca evitar con el cumplimiento del debido proceso en los desalojos ventilados en la vía notarial.*

### 3.3. Conclusiones

**PRIMERO.** – Se demostró la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante puesto que la importancia radica que al ser el derecho a la restitución del bien inmueble un derecho fundamental es necesario que se garantice para evitar un daño a futuro que sea perjudicial para el demandante.

**SEGUNDO.** – Se demostró la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante ya que al aplicarse dicho principio en los procesos de desalojo vía notarial se estaría garantizando la restitución del bien inmueble del demandante.

**TERCERO.** – Se demostró la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como cumplimiento de lo establecido por la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas; toda vez que al aplicarse un principio procesal se estaría cumpliendo con el objetivo de las Naciones Unidas puesto que el marco normativo de este organismo señala que la práctica de los desalojos forzosos constituye una violación grave de los Derechos Humanos, y al ser el Perú un país miembro de las Naciones Unidas debe de garantizar los derechos del propietario.

**CUARTO.** – Se demostró la importancia que tiene la aplicación este principio procesal en los procesos de desalojo vía notarial, puesto que al aplicar este principio se estaría garantizando la restitución del bien inmueble del demandante, al ser este un derecho Constitucional se busca su tutela para evitar un futuro daño en los intereses de los demandantes que inician un proceso de desalojo.



### 3.4. Recomendaciones

**PRIMERO.** – Al Poder Legislativo, quienes son los encargados de crear, modificar y derogar las normas, por consiguiente, existe la necesidad de que tome en cuenta el proyecto de ley presentado con la finalidad de otorgar protección a un derecho como es la restitución de un bien inmueble del cual somos propietarios legítimos.

**SEGUNDO.** – Al Poder Judicial que es el encargado de impartir justicia, existe la necesidad de garantizar la aplicación de los principios procesales, como son en este caso el debido proceso, en los procesos de desalojo vía notarial se busca su aplicación con la finalidad de otorgar protección a un derecho a la propiedad como es el de restituir el bien inmueble que le corresponde al demandante por legitimidad.

**TERCERO.** – Al Tribunal Constitucional, organismo del Estado, encargado de convocar plenos casatorios con la finalidad de regular incertidumbres jurídicas como es el presente caso de los procesos de desalojo y la aplicación de los principios procesales, con el objetivo de otorgar protección a un derecho fundamental como es el derecho a la propiedad.

**CUARTO.** – A las autoridades y a la sociedad en general, velar por los derechos e intereses de los propietarios y proponer la aplicación de los principios procesales con la finalidad de dar protección a un derecho fundamental como lo es el de restituir un bien inmueble.

### 3.5. Fuentes de información

- Amaya, M. I. (2016). *El cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupacion precaria*. Trujillo.
- Angulo, D. (2011). *La Duracion Excesiva del Juicio, ¿Un problema comun en Latinoamerica?* Universidad de Salamanca.
- Ariano, E. (2011). *Hacia un Proceso Civil Flexible, Criticas a las Preclusiones Rigidas delCodigo Procesal Civil Peruano de 1993*. Lima: Pontificia Universidad Catolica del Perú.
- Baca, J. (2013). *Reflexiones sobre el derecho de propiedad*. Obtenido de [www.azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/76/83-04.pdf](http://www.azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/76/83-04.pdf)
- Behar , D. (2008). *Metodologia de la Investigacion*. Shalom.
- Boggiano, L. (2012). *Del capitalismo de estado a la propiedad social*. Debates IESA.
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta Legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Carbonell, F. (2010). *Manual de los Derechos del Niño y Adolescente*. Lima, Peru: Ediciones Juridicas.
- Carocca, A. (1996). *La garantía constitucional del debido proceso y la tutela judicial efectiva en España*. Lima: Revista Jurídica del Perú.
- Carrasco, S. (2010). *Metodologia de la Investigacin Cientifica (2º ed.)*. Lima, Peru: San Marcos.
- Colombia, U. C. (2010). *Manual de Derecho Procesal Civil (1º ed., Vol. 1)*. Bogota, Colombia: Editorial U.C.C.

- De Bernardis, L. (1995). *La Garantía procesal del debido proceso*. Lima: Cultural Cuzco Editores.
- Deusdébés, P. L. (2016). *Afectacion en la tutela judicial por la inobservancia del principio de celeridad procesal*. Guayaquil.
- Devis Echandía, H. (1984). *Teoría General del Proceso: Aplicable a toda clase de procesos*. Buenos Aires: Editorial Universidad.
- Diniz, M. (2002). *Curso de Derecho Civil Brasileiro* (17<sup>o</sup> ed., Vol. 5). Sao Paulo.
- Eisner, I. (1984). *Planteos Procesales*. Buenos Aires: La Ley.
- García, D. K. (2017). *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*. Lima: UCV.
- Gonzales, E. (2019). *LA AFECTACION DE LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA: A PROPOSITO DEL PLENO JURISDICCIONAL CIVIL 2017*. Lambayeque .
- Gutierrez, R., & Gonzales, J. (1990). *Metodología del Trabajo Intelectual* (10<sup>o</sup> ed.). Mexico: Esfinge.
- Heredia, M. (1995). *Naturaleza Procesal de la Acción de Amparo*. Lima: Cultural Cuzco.
- Hernandez, R. (2016). *Metodología de la Investigación* (6<sup>o</sup> ed.). Mexico: Mc Graw Hill Education.
- Herrera, C. R. (2013). *Análisis crítico del proceso de Desalojo de vivienda establecido en el nuevo código Procesal Civil, su relación con la ley del inquilinato y la ley de Arbitraje y Conciliación* . La Paz.
- Leguizamón, J. A. (2014). *EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: UN ESTUDIO COMPARADO ENTRE COLOMBIA Y LOS ESTADOS UNIDOS*. Bogota, D.C.

- Lucana, A. (2004). *Fundamentos Jurídicos e Institucionales para la adecuada Aplicación de los Principios Procesales de Debido Proceso, Celeridad, Dirección y Probidad en los Procesos Civiles*. La Paz.
- Luján, J. P. (2017). *En la legislación Peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la desinscripción del predio?* Lima: PUCP.
- Mego, J. S. (2017). *Celeridad de los procesos y la satisfacción de los justiciables en el tercer juzgado penal unipersonal de Tarapoto*. Lima: UCV.
- Molina, J., & Terranova, M. (2011). *Principios Constitucionales de Celeridad Procesal en los Juicios Civiles*. Guayaquil.
- Monroy, J. (2009). *Teoría General del Proceso*. Lima: Communitas.
- Monroy, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil* (Vol. 1). Lima: Editorial Temis.
- Naciones Unidas. (2018). *Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo*. Naciones Unidas.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas. (2021). *Desalojos forzosos*. Naciones Unidas.
- Parisi, F. (2012). *Entropía en la propiedad*. Themis.
- Plasencia, H. (2017). *"La Tutela Jurisdiccional del poseedor de un inmueble a la demanda de reivindicación y desalojo por ocupación precaria"*. Lima.
- Podetti, R. (1963). *Teoría y Técnica del Proceso Civil y Trilogía Estructural de la ciencia del Proceso Civil*. Buenos Aires: EDIAR.
- Quiroga, A. (1989). *Las garantías Constitucionales de la administración de justicia*. Lima: Fundación Friedrich Nauman.
- Quiroga, A. (1989). *Las Garantías Constitucionales de la administración de justicia*. Lima: Fundación Friedrich Nauman.
- Ramos, L., & Zavaleta, S. (2015). *El Interés Superior del Niño y Adolescente como pauta tuitiva de los Organos Jurisdiccionales para Flexibilizar*

*Reglas Procesales en Procesos donde se discutan intereses de menores, a propósito de la Jurisprudencia emitida por el Tribunal Constitucional.* Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.

Rodriguez, A., & Perez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista EAN*(82), 179-200.

Romero, R. A. (2019). *Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de Desalojo.* Callao.

Rubio, M. (1996). *Estudio de la Constitución de 1992.* Lima: PUCP.

Rubio, M. (2005). *La interpretación de la Constitución según el Tribunal Constitucional.* Lima: PUCP.

Salgado, J. A. (2019). *La vulneración de la Tutela Jurisdiccional Efectiva y de los elementos del derecho al Debido Proceso por la aplicación del numeral 5 del artículo 159 del Código Tributario.* Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Sánchez, M. (2010). *La acción como derecho a la tutela judicial efectiva.* Obtenido de <http://libros-revistasderecho.vlex.es/vida/accion-derecho-tutela-judicial-efectiva-330225747>

Sokolich, M. (2013). La Aplicación del Principio del Interés Superior del Niño por el Sistema Judicial Peruano. *VOX JURIS*(25).

Stiglitz, R., & Stiglitz, G. (1990). *Contratos Teoría General.* Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Ticona, V. (1998). *El debido proceso y la demanda civil.* Lima: Editorial Rodhas.

Valdivia, P. M. (2018). *LA CONCENTRACION DEL PROCESO PENAL LABORAL ABREVIADO Y LA ORALIDAD EN EL DESARROLLO DE LA ACTUACION PROBATORIA PENAL, APLICADAS AL PROCESO DE DESALOJO POR PRECARIO : SE EXCEPTUAN LOS REGULADOS POR LA LEY 30201.* Arequipa.

Vega, C. F. (2019). *El desalojo y la usucapión.* Lima: Jurista Editores.

Veramendi, E. (13 de Mayo de 2010). El Petitorio Implícito en los Procesos de Familia: A propósito del Tercer Pleno Casatoto. *El Peruano*.

Yanes, L. (2016). *El interés superior del niño en los procesos de niñez y adolescencia en la ciudad de Ambato*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.

Zumaeta, P. (2015). *Temas de Derecho Procesal Civil*. Lima: Jurista Editores.

# **ANEXOS**

**Anexo: 1 Matriz de Consistencia**

**TITULO: El Debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante, Lima Norte – 2019”**

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>SUPUESTO</b>	<b>CATEGORIAS / SUBCATEGORIA</b>	<b>METODOLOGIA</b>
<p align="center"><b>PROBLEMA GENERAL</b></p> <p>¿Qué importancia tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante?</p>	<p align="center"><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Demostrar la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante.</p>	<p align="center"><b>SUPUESTO GENERAL</b></p> <p>la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial es importante para garantizar la restitución del bien inmueble del demandante</p>	<p align="center"><b>CATEGORIA 1</b></p> <p>La Aplicación del Debido Proceso</p> <p>Sc.1 Proceso de desalojo</p> <p>Sc.2 Vencimiento de Contrato</p> <p>Sc.3 Incumplimiento de pago</p>	<p>Enfoque: Cualitativa</p> <p>Tipo: Básica</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño de</p> <p>Investigación: Teoría Fundamentada</p> <p>Método: Inductivo – Analítico – Observación</p>
<p align="center"><b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b></p> <p>¿Qué importancia tiene el debido proceso en los Desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario?</p> <p>¿Qué importancia tiene el debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago?</p> <p>¿Qué importancia tiene la aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial?</p>	<p align="center"><b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b></p> <p>Demostrar la importancia que tiene el debido proceso en los Desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario.</p> <p>Demostrar la importancia que el debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago.</p> <p>Demostrar la importancia que tiene la aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial.</p>	<p align="center"><b>SUPUESTOS ESPECIFICOS</b></p> <p>El debido proceso y su importancia en los Desalojos como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario.</p> <p>El debido proceso es importante en los procesos de desalojo vía notarial en las causales de vencimiento de contrato e incumplimiento de pago</p> <p>a aplicación del debido proceso en la restitución del bien inmueble es importante para garantizar el derecho del demandante de un proceso de desalojo vía notarial.</p>	<p align="center"><b>CATEGORÍA 2</b></p> <p>Procesos de Desalojo vía notarial</p> <p>Sc.1 Ley del procedimiento especial de desalojo notarial</p> <p>Sc.2 Restitución de bien inmueble</p> <p>Sc.3 Derecho del demandante</p>	<p>Población: Jueces, Especialistas Legales</p> <p>Muestra: 5</p> <p>Técnica: La Entrevista</p> <p>Instrumento: Guía de Entrevista</p>





## **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

### **Escuela Profesional de Derecho**

**Guía de Entrevista sobre el Debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante.**

- 1. ¿Qué opinión tiene usted respecto a la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo vía notarial cómo garantía de la restitución del bien inmueble del demandante?**
- 2. ¿Considera usted que se garantiza la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por incumplimiento de pago mediante la vía judicial?**
- 3. ¿Considera usted que se garantiza la restitución del bien inmueble en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato mediante la vía judicial?**
- 4. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo por incumplimiento de pago bajo la vía notarial?**
- 5. ¿Considera usted que se puede aplicar el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo por vencimiento de contrato bajo la vía notarial?**
- 6. En su opinión ¿Considera que debe aplicarse el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo bajo la Ley de procedimiento especial de desalojo notarial para garantizar la restitución del bien inmueble del demandante?**

7. En su opinión ¿Al aplicarse el Principio de Debido Proceso en los Procesos de Desalojo bajo la Ley de procedimiento especial de desalojo notarial, se estaría cumpliendo con garantizar los derechos del demandante ?

### Anexo: 3 Validación de Expertos



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

#### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUALITATIVA

##### I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante: Pablo Felipe Miranda Miranda  
 1.2 Institución donde labora: UAP  
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: Entrevista  
 1.4 Autor del instrumento: Daniel Flores, Pierre Baras  
 1.5 Título de la Investigación: El debate procesal y su aplicación en la  
práctica del derecho en el notariado peruano: aspectos de la institución  
del bien común al demandante, junio 2019

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA					
		0	5	10	15	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																						X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																						X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																						X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																						X
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad.																					X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X		
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				X		
8. COHERENCIA	Entre hipótesis dimensiones e indicadores.																					X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																					X	
10. PERTINENCIA	Es operativa y funcional para la Ciencia.																					X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Es viable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95.7

LUGAR Y FECHA: B.P. / 07/21

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI 084500 Teléfono 96335192

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIONES CUALITATIVA**
**I. DATOS GENERALES:**

1.1 Apellidos y nombres del informante: Goldardo Jorge Calle Coloma  
 1.2 Institución donde labora: UAP  
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de Evaluación: Contratación  
 1.4 Autor del instrumento: D. Andrés P. Díaz Pizarro Benzo  
 1.5 Título de la Investigación: El debido proceso y su aplicación en la práctica de checks, o sea notarial como garantía de la sustitución del mismo al demandante, Nov. 2019

**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
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.																				X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems.																				X
5. SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad.																			X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																			X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas.																			X	
8. COHERENCIA	Entre Hipótesis dimensiones e indicadores.																			X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																			X	
10. PERTINENCIA	Es asertiva y funcional para la Ciencia.																			X	

 III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: es viable

 IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%

 LUGAR Y FECHA: D. 2 - 07 - 2021


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI: 75413288 Teléfono: 950909327

## **Anexo: 4 Anteproyecto de Ley**

### **ANTEPROYECTO DE LEY**

**SUMILLA: LEY QUE REGULA EL  
PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO  
EN LOS PROCESOS DE DESALOJO  
POR LA VÍA NOTARIAL**

#### **ANTEPROYECTO DE LEY NRO: 1**

Daniel Moisés Rivera Bazán, Bachiller en Derecho de la Universidad Alas Peruanas, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú presento el siguiente proyecto de Ley:

#### **I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La constitución política en su artículo 138° señala que el Poder Judicial tiene como función administrar justicia a nombre del pueblo, ejerciendo su función a través de órganos jerárquicos de acuerdo a la constitución y a las leyes, teniendo el deber de garantizar la tutela procesal efectiva y el debido proceso.

Es así que, en los procesos donde se tramiten temas vinculados a los de desalojo en la vía notarial, se pedirá la aplicación del debido proceso, de acuerdo a lo prescrito en el Código Procesal Civil, aplicándose de manera supletoria en el Derecho Notarial, y en especial cuando se trate temas de desalojo que se ventilen en el fuero notarial.

El problema de las demandas de desalojo que se inician en el fuero judicial es que la mayoría no garantiza la pretensión que el demandante presenta al Juez, es decir la de restituir el bien inmueble que formará parte de la *Litis*, por lo que el no cumplir con los plazos o demorar en emitir un fallo motivado por parte del magistrado, generará un daño en el

demandante, en el propietario del bien inmueble que luego de obtener un fallo a su favor el bien inmueble ya no estará disponible para reivindicarlo, por lo que se exhorta la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, porque se aprecia que en este fuero se puede obtener un fallo justo para la parte solicitante.

Los procesos civiles tienen como finalidad salvaguardar la armonía, la paz entre las partes procesales, quienes acuden al órgano jurisdiccional para resolver sus conflictos materiales, buscando de esa manera que el órgano jurisdiccional tome una decisión justa, en ese sentido la finalidad principal del proceso radica en fomentar la armonía y la paz, pero en ocasiones esto no se da y los demandantes optan por ir al fuero notarial en donde se obtiene un fallo más rápida y acorde a lo que indica la ley, que es lo que se busca cuando hay de por medio un bien inmueble en disputa.

## **EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa pretende dar un marco legal y claro, con la finalidad de que los procesos de desalojo por la vía notarial cumplan con lo que establece el principio del debido proceso, pues este tema al no obtener una respuesta positiva en el fuero judicial, se ha permitido dar una opción en la vía notarial al solicitante para poder restituir el bien inmueble que se encuentra en conflicto, por lo que se espera no solamente agilizar el trámite de este proceso, sino que se busca que la decisión sea justa, equitativa y acorde a ley, no solo se espera la implementación de las normas notariales, sino también de manera supletoria de lo que establece el Código Procesal Civil.

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

El impacto de la presente iniciativa legislativa resulta favorable en la medida en que, sin irrogar costo alguno al Estado, se fortalecerá la defensa de los derechos humanos y el acceso a la justicia. En tal sentido

se propone la aprobación del presente anteproyecto de ley, cuyo objetivo es exhortar la aplicación del debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial, aplicando de la mejor forma las normas que establece el Derecho Notarial, como norma general, y también lo que establece las normas del Código Procesal Civil de manera supletoria, procurando la correcta aplicación de la normativa vinculada al proceso de desalojo por la vía notarial.

### **III. FORMULA LEGAL**

Teniendo como premisa el derecho de alimento como bien jurídico protegido, la misma que es de interés del Estado, recordando que el bien jurídico protegido es un derecho fundamental e inherente a todo ser humano como el fin supremo de la sociedad y el Estado. Siguiendo el esquema, nuestra Constitución ampara los derechos del niño y como derecho fundamental está el derecho de alimentos que todo menor de edad tiene para exigir protección y defensa cuando se trate de vulnerar sus derechos, es que se presenta la siguiente fórmula legal:

#### **LEY QUE REGULA EL PRINCIPIO DE DEBIDO PROCESO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR LA VÍA NOTARIAL**

Artículo único.- El debido proceso en los procesos de desalojo por la vía notarial

El notario, al momento de tomar conocimiento de un proceso de desalojo por vía notarial, debe de tener en cuenta lo que establece el principio del debido proceso, con la finalidad de la determinación de una sentencia motivada la cual permita cumplir con la pretensión solicitada por la parte interesada, la cual tendrá que esperar que el notario determine el lanzamiento del desalojo, derivando todos los actuados al Juez de Paz Letrado competente para el lanzamiento correspondiente, salvaguardando los intereses del demandante al momento de solicitar la restitución del bien inmueble.

## **DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

### **Disposición Única.- Norma derogatoria y vigencia de la ley**

Deróguese y déjese sin efecto toda norma legal que se contraponga con lo señalado en la presente ley, la misma que entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario Oficial El Peruano