

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



Tesis:

**DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE RENTA CON
INTERVENCION DE NOTARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA,
AÑO 2018**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

BACHILLER: STALIN STIP FLORES CHAPILLIQUEN

ASESOR:

DR. CARLOS CONDE SALINAS

HUACHO-PERÚ

2021

Elaborado por:

BACHILLER: STALIN STIP FLORES CHAPILLIQUEN

TESISTA

DR. CARLOS CONDE SALINAS

ASESOR

COMITÉ EVALUADOR:

MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR
PRESIDENTE

MG. BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA
SECRETARIO

ABOG. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO
VOCAL

DEDICATORIA

“A mis hijos Marvin Marcelo Flores Díaz e Ithan Rodolfo Flores la Rosa por ser mi fortaleza. A Gina Evelin Salcedo Rosales por creer en mí.

STALIN STIP FLORES CHAPILLIQUEN

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la licenciada Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión por darme la oportunidad de ser parte de sus aulas y por hacer posible cumplir uno de los objetivos más importantes en mi vida.

Agradezco a mi asesor, por mostrarme el camino en el desarrollo de la presente tesis, con su conocimiento y experiencia”.

STALIN STIP FLORES CHAPILLIQUEN

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA	i
COMITÉ EVALUADOR:	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDO	v
INDICE DE TABLAS	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
CAPÍTULO I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Formulación del problema	5

1.2.1. Problema general	5
1.2.2. Problemas Específicos	5
1.2 Objetivos de la Investigación	6
1.3.1. Objetivo General	6
1.3.2. Objetivos Específicos	6
1.3 Justificación de la investigación	6
1.4.1. Justificación teórica:	6
1.4 Delimitaciones del estudio	7
1.5 Viabilidad del estudio	8
Capitulo II	9
MARCO TEORICO	9
2.1 Antecedentes de la Investigación	9
2.1.1 Investigación a Nivel Internacional	9
2.1.2 Antecedentes internacionales.	12
2.2 Bases teóricas	13
2.2.1 DERECHO DE PROPIEDAD	13
2.2.2 DERECHO DE POSESIÓN	21
2.2.3 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	31
2.2.4 DESALOJO	37
2.2.5 LEY N° 30933 INTERVENCION NOTARIAL EN LOS PROCESOS DE DESALOJO	41
2.2.5 IV PLENO CASATORIO CIVIL SOBRE DESALOJO	46
2.2. Definición de Términos Básicos	50

2.3. Formulación de la hipótesis:	52
2.4.1. Hipótesis general	52
2.4.2. Hipótesis específicas	52
CAPÍTULO IV	60
CAPÍTULO IV	60
RESULTADOS	60
1.	4.1
Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.	60
4.2. Contrastacion de hipotesis	76
4.2.1. Hipótesis General	76
CAPÍTULO V	82
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	82
5.1 Discusión	82
5.2 Conclusiones	83
5.3 Recomendaciones	84
CAPITULO V	85
FUENTES DE INFORMACIÓN	85
Bibliografía	85
ANEXOS	88
MATRIZ DE CONSISTENCIA	88
Instrumentos para la Toma de Datos	90

INDICE DE TABLAS

Tabla 1:	53
Tabla 2:	54
Tabla 3:	55
Tabla 4:	56
Tabla 5:	57
Tabla 6:	58
Tabla 7:	59
Tabla 8:	60
Tabla 9:	61
Tabla 10:	62
Tabla 11:	63
Tabla 12:	64
Tabla 13:	65

INDICE DE FIGURAS

Tabla 1:	53
Tabla 2:	54
Tabla 3:	55
Tabla 4:	56
Tabla 5:	57
Tabla 6:	58
Tabla 7:	59
Tabla 8:	60
Tabla 9:	61
Tabla 10:	62
Tabla 11:	63
Tabla 12:	64
Tabla 13:	65
Tabla 14:	66
Tabla 15:	67
Tabla 16:	68
Tabla 17:	69
Tabla 18:	70

RESUMEN

Objetivo: Analizar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018. **Métodos:** Conforme se aprecia del desarrollo e la investigación, esta es una que, por sus características, es una investigación aplicada de tipo descriptiva, enfoque mixto y corte transversal, de su desarrollo se determinó que la intervención de los notarios reducirá los casos de desalojo en el poder judicial, pero no lo solucionará. Asimismo, siendo que la población y la muestra es menor a las 100 personas, (notarios, asistentes notariales, registradores, abogados y profesionales de derecho registral). **Resultados:** Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo en la Corte Superior de Huaura, Año 2018. **Conclusión:** En los últimos tiempos por la gran necesidad de vivienda, muchas personas se dedican a arrendar sus predios, pero que hay un gran incremento de arrendatarios morosos y que frente a la falta de pago y la desocupación, los arrendadores inician los procesos de desalojo, procesos que demoran un gran tiempo; frente a esa situación de perjuicio para el propietario-arrendador, existe la opción de someterse a un desalojo con la intervención de notario que si bien no tiene las mismas facultades que el poder judicial, sin embargo, reducen los plazos y los desalojos lo hacen mucho más expeditivo.

Palabras claves: desalojo, celeridad, perentoriedad del plazo, notario, desocupación, restitución, lanzamiento.

ABSTRACT

Objective: To analyze how in the face of non-compliance with the payment of the rent for the lease of the property, the intervention of the notary speeds up the eviction processes in the Superior Court of Huaura, Year 2018. Methods: As seen from the development and the investigation, this is a Due to its characteristics, it is an applied research of a descriptive type, mixed approach and cross-sectional, from its development it was determined that the intervention of notaries will reduce the cases of eviction in the judiciary, but will not solve it. Also, since the population and the sample is less than 100 people, (notaries, notarial assistants, registrars, lawyers and legal professionals). Results: Faced with non-compliance with the payment of the rent for the lease of the property, the intervention of the notary streamlines the eviction processes since the procedural stages are shorter than a summary process in the Superior Court of Huaura, Year 2018. Conclusion: In the In recent times due to the great need for housing, many people dedicate themselves to renting their properties, but there is a large increase in delinquent tenants and that in the face of non-payment and unemployment, landlords initiate eviction processes, processes that delay a big time; Faced with this situation of detriment to the owner-landlord, there is the option of submitting to an eviction with the intervention of a notary who, although it does not have the same powers as the judiciary, nevertheless reduces the terms and evictions do it a lot more expeditious.

Keywords: eviction, speed, peremptory term, notary, unemployment, restitution, release.

INTRODUCCIÓN

Las preocupaciones cada vez son más latentes sobre la morosidad de los arrendatarios por cumplir con sus obligaciones económicas con el arrendador propietario, frente a ello, el arrendador no tiene otra opción que iniciar una acción en el centro de conciliación y luego en el poder judicial, como se podrá comprender, por la gran cantidad de procesos, hay una sobrecarga de expedientes y el órgano jurisdiccional no resuelve dentro de un plazo razonables, situación que nos obliga a ver otras opciones, allí es donde emerge la intervención del notario en los procesos de desalojo, pero más que una función decisoria, solo tiene una función verificadora del acto de retención al pago de la renta, es por ello que el investigador propone como título de esta tesis: **DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE RENTA CON INTERVENCIÓN DE NOTARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2018**. El presente estudio tiene problema general y tres subdivisiones tal como aparece en la misma y puede observarse que también se desarrollado tanto el objetivo, general y los específicos que son en número de tres y que tiene una relación con el título y las hipótesis en sus tres subdivisiones a las que se denomina hipótesis específica.

Esta investigación se ha dividido en varios apartados o capítulos, así tenemos que en el I, se propone la descripción de una realidad sobre el desalojo y la intervención del notario para agilizar dichos procesos, advertimos el diagnóstico del problema, las causas que dan origen al problema; luego, apreciamos que en dicho capítulo de la tesis las causas del problema el exceso de necesidad de vivienda, vienen a buscar encontrar las causa que han generado el problema, luego advertimos de que según nuestro pronóstico de continuar el problema de

que desalojo podría seguir sin que haya solución y se propone la solución concreta de soluciones al problema.

Siguiendo con los capítulos en el II, tenemos el ámbito de lo teórico, aquí se trabaja en virtud a las dos variables más importantes para esta tesis, el desalojo con la intervención del notario, para ello cual se analiza los temas, subtemas, las teorías, doctrinas, en suma lo más relevante sobre las dos aristas de trabajo de vivienda, necesidades, desalojo por falta de pago; las posiciones doctrinales; también se ha considerado las bases normativas sobre las variables de trabajo enunciadas precedentemente, que contiene un desarrollo dogmático y pragmático a esto debe considerarse y sumarse las bases filosóficas como un nuevo insumo que debe robustecer nuestra investigación y para finalizar esta parte con el planteamiento de las hipótesis de trabajo sobre esta eficacia del trabajo de los notarios.

Posterior a ello encontramos el capítulo III, aquí se aprecia la metodología que se ha empleado para esta investigación, teniendo en cuenta que es una investigación especializada en materia administrativa, tanto la población como la muestra que se ofrece en este trabajo es pequeña, siendo está conformada por 70 ciudadanos que son en general, personas ligadas al quehacer jurídico de vivienda, (, (notarios, asistentes notariales, registradores, abogados y profesionales de derecho registral); debe tenerse en cuenta que por el número de encuestados no se aplica una formula estadística. Así también se contrastó las dos variables que se han señalado ampliamente en esta parte del trabajo, aquí también se encuentra los ítems con los reactivos se sustraen de las variables, su esbozo y posterior desarrollo, hemos desarrollado un trabajo de resultados producto de unas interrogantes que se han plasmado en un cuestionario elaborado para una encuesta con 12 preguntas; siendo que los mismos nos han servido para comprobar nuestra hipótesis y para el logro de la obtención de los datos y resultados se ha recurrido a técnicas, procesamiento de información y la forma de procesarlos.

En el acápite siguiente, capítulo IV, se obtiene un estudio detallado de la estadística y su respectiva interpretación en virtud a la indagación de la información que se requiere y sobre el proceso de desalajo con intervención de notario para posteriormente tener la discusión de los efectos de la medición acuciosamente trabajadas.

En la sección o capítulo V, se expone las informaciones obtenidas para desarrollar nuestra base sostenida de los antecedentes y los datos que se han obtenido en la investigación, surge entonces la verificación en la discusión sobre los resultados obtenidos de las investigaciones precitadas (antecedentes de las investigaciones) para confrontarlos con los obtenidos en la investigación; los mismos que aparecen en esta parte de la investigación, llegando a importantes conocimientos, teorías, inferencias que nutren el trabajo tal como se puede apreciar.

Finalmente en el capítulo VI, encontramos las conclusiones y recomendaciones que toda investigación de esta naturaleza requiere y se concluye con un breve recuento respecto al VII capítulo, donde encontramos todas las fuentes de información requeridas tanto en el formato de nuestra universidad como las que nos ha servido para el trabajo.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Uno de los temas latentes y de preocupación es el derecho de propiedad y como un aspecto relativo a él, es el derecho de posesión que tienen los arrendatarios que vienen a ser los ocupantes fácticos, en tanto se cumpla con el pago de la renta, la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, el tema es cuando se produce el quebrantamiento de las relaciones con el arrendador usualmente por falta de pago de la renta mensual.

El arrendatario tiene un justo título de posesión que es el contrato de arrendamiento y contra dicho título, ni el propietario con dominio registral puede hacer nada; sin embargo, la interrogante es ¿Qué ocurre cuando el arrendatario incumple con el pago de la renta, si es que voluntariamente no quiere retirarse? se le tiene que iniciar una acción de desalojo, por lo tanto hay que recurrir a la vía judicial, el problema es que por la inmensa carga procesal que tiene el órgano jurisdiccional, la demanda puede tomar un tiempo tan extenso que además de no percibir la renta, tiene que gastar en el proceso lo cual perjudica al arrendador o propietario.

Frente a dicha realidad, recientemente se expidió la LEY N° 30933 sobre el desalojo con intervención del notario, la pregunta es ¿podrá el notario desalojar? O es que ¿el lanzamiento es una exclusividad del órgano jurisdiccional? ¿Resuelve el problema de desalojo esta nueva ley? En verdad esta norma resulta una cuestión novedosa en nuestro sistema y medio se promulgó la Ley N° 30933, dicha norma busca descongestionar el Órgano jurisdiccional de los procesos de desalojo y que además los tiempos para dicho

proceso se abrevien a fin de resolver la situación jurídica del bien, en este caso la posesión del predio en un corto o mediano plazo.

Todas estas interrogantes ameritan ser discutidas y resueltas, por lo tanto, desarrollaremos tópicos sobre la propiedad predial, la posesión, el contrato de arrendamiento, el desalojo con los acuerdos plenarios y otros temas relacionados.

Conforme ya sabemos, la ley en glosa precedente es novedosa por cuanto antes de concurrir a un centro de conciliación –donde se puede o no conciliar- las partes voluntariamente se someten a dicha ley tiene alcances para él procedimiento promovido en el notario, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un inmueble, así resulta señalado en el artículo 2 de la misma.

El problema que se sitúa en este complejo trabajo es ¿De qué manera se podría aplicar los alcances de la presente Ley N° 30933, para los casos de desocupación de inmuebles materia de contratos de alquiler venta (es decir los contratos de arrendamiento con opción de compra), arrendamiento financiero u otros contratos que incluyan un pago para adquirir la propiedad del inmueble?

La respuesta, es obvia, no hay una inferencia o deducción que nos indique que sí es viable la aplicación para los referidos contratos lo que nos indica de que debemos mantenernos con las normas procesales tradicionales para su resolución, rescisión u otra figura que permita dar por fenecido el contrato.

Amerita conocer los requisitos del contrato de arrendamiento para ampararse en la Ley 30933 que permite el desalojo notarial, importa que se deberá cumplir ciertos requisitos señalado en su artículo 4 y 5 de la ley 30933, el contrato de arrendamiento debe estar contenido por, Formulario Único de Arrendamiento Inmueble destinado a vivienda (FUA) creado por el DL 1177. o escritura pública otorgada por un Notario. Las modificaciones

del contrato de arrendamiento deben conservar las formalidades en el contrato originario. Se debe individualizar el inmueble de manera inequívoca, debiendo consignarse las referencias precisas de su ubicación. Se debe incluir la cláusula de conversión a futuro del arrendatario para la devolución del inmueble, ya sea por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del mismo por falta de pago de la renta. El contrato de arrendamiento debe contener una cláusula en la que se indique el sometimiento expreso a lo establecido por la Ley, es decir: a) el sometimiento a la competencia notarial para la constatación de cualquiera de las causales establecidas por la Ley y b) la ejecución del desalojo por parte del Juez de paz letrado, finalmente el pago de la renta debe realizarse a través de sistema financiero, por lo que en el contrato se debe indicar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del Sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS).

En cuanto a las causales para solicitar el desalojo ante el notario público la ley 30933, establece dos supuestos: el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o, el incumplimiento del pago de la renta, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento y, a falta de pacto, el incumplimiento del pago de 2 meses y 15 días de renta, conforme al numeral 1 del Artículo 1697 del Código Civil.

Un aspecto importante es que el Notario constatará el incumplimiento del pago de la renta, solo la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes hasta antes de la recepción de la carta notarial por la que se exige la restitución del inmueble. Ahora bien, cuando ya se configuro las dos causales señalados en el artículo 7, y el arrendatario no cumple con entregar el bien, el arrendador deberá o puede presentar una solicitud escrita ante el Notario cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 6 de la ley 30933 que prevé 1) La solicitud de

desalojo debe contener el nombre del propietario o de la persona que tenga derecho a la restitución del bien, su domicilio, DNI y firma. Debe señalar el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, y su número o copia del DNI. 2) A la solicitud, se debe adjuntar el original o copia legalizada: a) del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento; y b) de la carta notarial enviada al arrendatario requiriendo la restitución del bien inmueble debido al vencimiento del plazo o a la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

El Notario revisa que la solicitud y verifica si el contrato de arrendamiento cumple con los requisitos de establecidos de la ley 30933, y consecuentemente que se hayan verificado las causales para solicitar establecidas en la misma ley, asimismo, notificará al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales para solicitar el desalojo antes mencionadas.

Como se observará, los notarios no pueden avocarse a procesos litigiosos, de tal manera que seguirán siendo los jueces, quienes finalmente ordenen que los ocupantes afectos por la ley 30933, desocupen los predios que ocupan ilegalmente; no obstante, esta ley puede servir desde dos ópticas, por un lado, para que todos los contratos de arrendamiento se formalicen y por otro lado, que el proceso de desalojo sea más expeditivo en resolver la situación jurídica del arrendatario, en efecto la norma en comento establece plazos sumarísimos para resolver las causas.

En efecto, la rapidez del proceso a la vez radica en que una vez culminada la etapa notarial del procedimiento a nivel notarial el propietario y/o arrendador pide al juez de paz letrado que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial o en su caso el acta expedida por el notario donde se advierte alguna de

las causales previstas en la ley, finalmente si no hay oposición por parte del arrendatario que además solo está enmarcado en tres supuestos muy puntuales, ordenará el lanzamiento del arrendatario, asumimos que esta es una norma para generar una diligencia rápida y eficaz a favor del arrendador, el tema es que los costos para el demandante o arrendador son elevados por cuanto hay gastos notariales y judiciales, siendo los primeros fijados en muchos casos de manera excesiva por los notarios.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?

¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago como un acto previo al desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?

¿En qué medida frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Analizar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

1.3.2. Objetivos Específicos

Analizar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

Determinar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago como un acto previo al desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

Determinar en qué medida frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo en la Corte Superior de Huaura, Año 2018.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica:

La presente investigación se justifica en la medida en que se logre precisar y establecer claramente los efectos de un proceso de desalojo donde interviene un notario como algo nuevo que busca solucionar cientos de procesos de desalojo.

1.4.2. Justificación metodológica:

Se justifica en la medida que se utilizan procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que conllevan a la búsqueda de recolección de datos, sistematización y la utilización de instrumentos estadísticos para probar las hipótesis planteadas, los mismos que los obtuvimos en la provincia de Huaura.

La utilización de esta metodología permite, por un lado, dar a conocer la confiabilidad de los instrumentos utilizados y así mismo sirve como modelo para otros trabajos de investigación referidos a similares temáticas.

1.4.3. Justificación práctica:

Por la presente investigación no solo se agota en tratar que el tema tenga fines prácticos aplicativos, sino que también de aprobarse el presente proyecto de tesis y posteriormente el informe final, servirá como guía de orientación a los operadores de justicia con el fin de que encuentren una herramienta de orientación con miras a resolver un problema de la realidad con la objetividad que merece. De igual manera servirá a los alumnos de la Facultad de Derecho que tengan inclinación hacia el derecho civil e inmobiliario respecto a los contratos ya que tendrán a su alcance, un trabajo que informe de la existencia y la aplicación del derecho en los extremos referidos.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Esta investigación se realizará en Huaura –Huacho, por lo que su ámbito es local.

1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación se utilizará información que corresponde al año 2018.

1.6. Viabilidad del estudio

El trabajo implica tener los medios y providencias para el desarrollo de la investigación, en el presente caso se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por el Poder Judicial de Huara - Huacho. De igual manera se cuenta con los recursos humanos ya que tenemos la ayuda de personal que trabaja en dichas instituciones.

Ahora sobre el recurso financiero, será asumido íntegramente con los recursos propios de la investigadora.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, existen tesis, investigaciones, doctrina y jurisprudencia nacional sobre derecho y civil y contractual.

Capítulo II

MARCO TEORICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Investigación a Nivel Internacional

Tarrillo (2019). En su tesis titulada “LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD O POSESION A NIVEL JUDICIAL”, presentada en la Universidad Privada de Ica, para optar título profesional de abogado, cuyo resumen es la siguiente:

El derecho, busca con ahínco, de buscar vía la justicia, el equilibrio de las relaciones que surgen en cuanto a la manera de la distribución de la riqueza, entre quienes conforman, en este caso, la sociedad peruana, riquezas que son obtenidos de manera legal, producto del esfuerzo de cada riquezas que se van produciendo de manera legal, producto del esfuerzo de cada persona natural o jurídica, En tal sentido, es necesario señalar que una de las relaciones que generan riqueza, es el concepto de propiedad, que se conoce también como posesión, aunque este término, que debería ser considerado como sinónimo de riqueza, se le discute dicho reconocimiento, que incluso ha generado enfrentamientos en el ámbito judicial, para ser reconocido como tal Este cuestionamiento nos lleva a establecer la trascendencia de dichos términos, En tal sentido, mientras que el concepto de Posesión, desde tiempo atrás, se fue configurando, de manera impositiva, como propiedad, a diferencia del concepto de propiedad, que era considerado como sinónimo de un derecho real, transmitido

de manera continua, por tanto hemos demostrado que dichos conceptos serian, por decirlo de manera figurativa como conceptos de una misma moneda. Esta interpretación de los conceptos de propiedad u posesión tienen el mismo significado o trascendencia, se ha dado desde hace muchos años, en el inicio de esta disyuntiva, no se consideraban a la posesión como sinónimo de propiedad, muy por lo contrario, no tenía como demostrar que la persona era dueño o propietario de la tierra donde vivía del tiempo, no tenía las evidencias de ello, por tanto se le hacía difícil demostrarlo, a diferencia que el dueño de la propiedad demostraba que era suyo, con documentos que demostraban el derecho real de la propiedad. Con el transcurrir del tiempo se han ido perfeccionando dichos términos, entre propiedad y posesión, no basta demostrar que tiene documentos que determinan derechos reales, ahora con el devenir de las normas legales que han ido delimitando y requisitos para demostrar la propiedad, han ido evolucionando, y no basta con demostrar ser propietario sino además debe demostrar la posesión real y evidente, vale decir que la posesión va a determinar la propiedad. En tal sentido las normas y principios se han ido construyendo, en función a los derechos reales, alrededor del concepto de propiedad o de posesión. En resumen, el poseedor, se ha convertido en un cuasi-propietario. En el presente trabajo de investigación vamos a tratar de demostrar que no basta ser propietario sino debe demostrarlo, en tal sentido que el hecho de poseer un terreno, aun sin derechos reales, demostrando que tiene la posesión, en el tiempo, puede convertirse de poseedor en propietario (En <http://repositorio.upica.edu.pe/handle/123456789/461> pg. 4).

Mejorada (2013). En su artículo titulada “LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO”, en la universidad Pontificia Católica de Perú.

La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias (en <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>, Pg.1).

Espinal (2019). En su tesis titulada “NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO, LIMA, 2019”. Presentada en Facultad De Derecho Y Ciencia Política de la Universidad Norbert Wiener, cuyo resumen es:

La investigación tiene como propósito: Determinar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019, proponiendo una modificación del artículo 547 CPC del Código Procesal Civil. Actualmente existe elevado índice ocupantes arrendatarios y precarios que ha hecho necesario la compulsión de la dación de un Proyecto

de Ley sobre el Desalojo Notarial, pero ello no implica a los ocupantes precarios que, los arrendatarios invitados a conciliar ya se convierten en Precario, en uno u otro caso el hecho de ventilarse en Juzgado Civil, hacen que, sean pasibles de llevarse hasta la Corte Suprema, haciendo extenso y costoso el proceso, cuando la ventaja sería que todos los procesos en mayor cuantía y precarios teniendo como causa o no los anteriores para los desalojos sean ventilados ante Juzgado de Paz Letrado. El método de investigación que se aplica en la presente es el deductivo hipotético, bajo el diseño no experimental transversal, de nivel explicativo, que se operacionalizó a través de dos instrumentos, mediante la técnica de encuesta, al aplicarse a una muestra compuesta por 40 especialistas en derecho Civil, dos cuestionarios destinados a recoger información respecto a las variables. (En <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/334>, pg. ix).

2.1.2 Antecedentes internacionales.

Leguizamón (2014) tesis titulado “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”, en la republica de Colombia

Trabajo de grado de modalidad cualitativa documental, diseño bibliográfico y tipo descriptivo, aporta las siguientes conclusiones: las leyes de arrendamiento muestran indecisión legales que ostentan a las partes que celebren contrato de alquiler en Colombia, dirima conflictos, un proceso interminable e incosteable desistan por la inseguridad jurídica por carecer de eficacia que garantice los derechos, por cuanto al tenedor

que se dio en París el 10 de diciembre de 1948, se proclama este derecho en el artículo 17 de la declaración universal Derechos Humanos en los siguientes términos “Que toda persona, sola o en colectividad tiene derecho a la propiedad. Nadie puede ser arbitrariamente privado de ella”, y en el derecho nacional en el numeral 16 de artículo 2 de la Constitución Política, reconoce el derecho a la propiedad como derecho fundamental.

El concepto de derecho de propiedad no es unívoco en la doctrina es así que el doctor (ALVENDAÑO VALDEZ, 2015) de forma correcta dice “*la propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico*” (pág. 282), así que hace énfasis en que este instituto jurídico puede ser estudiado desde varios puntos de vista así como puede ser histórico, sociológico, jurídico o también político, esto es atendiendo a la necesidad de estudio y entendimiento.

En ese sentido jurista peruano Gonzales (2012) dice que:

es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (p. 332).

Pues el derecho de la propiedad, como se viene señalando es un derecho real por excelencia, y que le da al propietario una serie de poderes que ningún otro derecho le confiere, por lo que advertimos que la esencia del derecho de propiedad está precisamente en el poder

jurídico de disposición y reiniciación poderes que solo el propietario puede ejercer.

En la legislación civil peruano, el Código civil actual, no nos proporciona una definición normativa de la propiedad, tan solo limitándose a confiriendo los poderes jurídicos o el contenido en esencia del derecho de propiedad, es así que señalas los poderes jurídicos que el propietario reviste, que a la línea el artículo 923 del Código referido dice *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar un bien. Debe ejercer en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*

2.2.1.2 Teorías o fundamentos del derecho de propiedad

Para explicar el fundamento de la propiedad, es decir en que plano descansa su naturaleza de este derecho, para el cual existen teorías que intentan explicar, pero se debe entender de forma eclética a estas teorías, toda vez que cada uno de ellos tienen algo que explicar sobre el derecho a propiedad, que desarrollo en líneas siguientes:

TEORIA DE LA OCUPACION. – según la doctrina que encierra esta teoría, se dice, que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la ocupación de la cosa con el propósito de satisfacer sus necesidades consiguientemente, este echo las convertía en propietarios.

TEORÍA DE LA CONVENCION SOCIAL. – denominada también teoría del contrato social. Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tiene suficiente argumento para fundamentar el

derecho de propiedad, por cuanto, no generan la obligación en los demás individuos para reputar el derecho de propiedad; explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional.

TEORIA DEL TRABAJO. – plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. Afirma que el trabajo es la esencia de la propiedad; ergo esta deriva del trabajo, como recompensa de este. El hombre transforma la naturaleza aumentando su utilidad.

TEORIA DE LA LEY. – para esta teoría, el derecho de propiedad solo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo.

TEORIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL. – esta teoría versa que la propiedad debe estar al servicio del bien común.

2.2.1.3 Sujeto del derecho de propiedad

Históricamente en el Derecho Antiguo Romano, era necesario tener para ser propietario, ya solamente estaba reservado para que quien revestía sui-juris ósea los ciudadanos. Pero con la constante y creciente transformación de la propiedad, y cambio de forma de ver funcionalidad social, y con el pasar de tiempo poco a poco se abrió el camino para que el propietario sea cualquier persona, a tal punto que hoy el derecho de propiedad es un derecho fundamental; como dice Fernández (2001) señala que:

La expresión sujeto de derecho de aquella otra de persona, ello obedece a la necesidad de aprender con mayor precisión posible, una completa realidad, que, hasta hace poco, no había sido tenido en cuenta, en su amplia dimensión, por la doctrina civilista. Debe remarcarse que se trata de un distingo de carácter lingüístico en todo que siempre, y con cualquiera de ambas expresiones, aludimos a un mismo ente, a sea, a la vida humana. Nos interesa la categoría de sujeto de derecho en la aceptación de personas, al hombre una vez nacido con derechos y deberes u organizado como persona jurídica con las formalidades de ley (p. 85).

Desde el momento que el ser humano es sujeto de derecho tiene la protestad subjetiva suficiente de ser titular de derechos y obligaciones, por lo que tiene, suficiente capacidad para ser titular del derecho de propiedad, y de adquirir ya sea de mundo originario o derivada, este derecho le corresponde a los seres humanos pertenecientes al estado peruano; la regla un poco cambia como excepción esta para los extranjeros, la constitución política del Perú del año 1993 en su artículo 71 señala que está prohibido de ser propietario de tierras, agua, minas, bosques, etc.

2.2.1.4 Contenido del derecho de propiedad

El derecho de propiedad, como derecho más importante del campo de derechos reales; este derecho tiene un contenido material de uso y goce que tienen que ver con la posesión, y otro netamente jurídico los que son la disposición y reiniciación, este último le convierte a este el más completo derecho.

El derecho de uso. Llamada también *ius utendi*, es el derecho por medio del cual el propietario, se sirve del bien para satisfacer sus propias necesidades de la manera más adecuada, y sin ninguna limitación.

De allí se colige, usar el bien es servirse de él, ya se dijo, en la forma más adecuada de la necesidad del titular, cuidando el destino social y económico del bien; con el solo impedimento del ejercicio abusivo del derecho parte del propietario sobre los bienes, en las cuales tienen fuerte interés la sociedad.

El derecho de disfrute. El derecho de *ius fruendi* del propietario permite el aprovechamiento de los beneficios que produce su bien, el disfrute como contenido de este derecho significa que el propietario puede beneficiarse con los rendimientos de los bienes fructíferos o productivos, ósea con los frutos y productos.

Los frutos son aquellos que le bien de manera permanente o periódica rinde con o sin la intervención del hombre; el producto en cambio carece de la periodicidad y disminuye el bien.

El derecho a la disposición. Es la facultad que tiene el propietario de abusar el bien, este derecho se deriva de carácter absoluto de la propiedad, así constituyéndose en un poder jurídico en con la cual encuentra tipicidad al derecho de propiedad, el cual se presenta bajo los caracteres de un derecho total, completo y derecho real por excelencia.

El derecho a la reivindicación. Este derecho que tiene el propietario, está estrechamente relacionado con el poder jurídico de disposición; solo quien tiene el poder de disposición puede hacer valer y

pretender la reivindicación, cuando el bien se encuentra en posesión de un tercero que no resulta ser, este derecho solo puede ejercer propietario que no está en posesión de del bien, mas no el posesionario.

2.2.1.5 Características del derecho de propiedad

En estas líneas desarrollaremos las características que individualizan el derecho a la propiedad, que son tres pues resulta ser de carácter absoluto, excluyente y perpetuo, los cuales los diferencian de cualquier derecho real y le hacen un derecho más completo del campo de derechos reales.

ES ABSOLUTO. Este carácter presenta porque el derecho de propiedad es de erga omnes es decir es oponible contra todos, por tener ius perseguendi es decir persigue los bienes en donde y en poder de quien se encuentra y por caer sobre bienes determinados. En suma, es absoluto porque por ambas facultades que contiene este derecho y con ello ambas libertades.

ES EXCLUYENTE. Esta característica es en atención al propietario de un bien, es que no pueden ejercer dos personas el derecho propiedad a la vez, al mismo tiempo, exceptuándose la copropiedad en cual hay propiedad en común sobre un mismo bien, pero en este tiene su limitación a su cuota ideal.

ES PERPETUO. Esto no significa que la propiedad es una cosa pertenezca siempre al mismo titular, pues, pues evidentemente el propietario puede morir, entonces la propiedad es transmitida a sus herederos o en su caso a un legatario, si no es en atención que el derecho

en sí mismo no está destinado a extinguirse, se transmite y al ocurrir dicha transmisión se perpetua.

Cuando se cambia del titular del derecho ya sea por la sucesión o por actos inter vivos, cuando eso suceda no nace un nuevo derecho solo cambia el titular, y así el derecho de propiedad subsiste.

2.2.1.6 Objeto de derecho de propiedad

El objeto sobre el cual puede recaer este el derecho de propiedad, en primer término, son aquellos susceptibles de apropiación, siempre que sean individualizados. En estricto puedes ser objeto de derecho de propiedad los muebles que se encuentran regulados o enumerados en el artículo 885 de Código Civil y aquellos otros que por ley tienen la misma naturaleza e inmuebles que se clasifican en urbanos y rurales o rústicos los cuales se encuentran señalados en el artículo 886 de Código Civil y los demás bienes que son de la naturaleza de inmueble.

2.2.1.7 Modos de adquirir la propiedad

De acuerdo a nuestra legislación en materia civil, como es nuestro Código Civil de 1984, se puede clasificar del siguiente modo:

A título universal. Ocurre cuando se sucede con el derecho sucesorio, es decir la propiedad se transmite del causante a su heredera de conformidad al artículo 660 de Código Civil.

A título particular. Es cuando el causante le deja su parte disponible a una persona particular que generalmente es un tercero que no es familia del causante.

A título gratuito. Pues ocurre, en la apropiación, la accesión, la prescripción adquisitiva, la donación. Es decir, una persona se convierte propietario de un bien sin ningún antecedente.

A título oneroso. Se adquiere pagando el valor o precio del bien, y de acuerdo a la convención de las contratantes. Las cuales son en compra-venta y la permuta.

2.2.2 DERECHO DE POSESIÓN

2.2.2.1 Definición del derecho de posesión

Sobre el derecho de posesión el maestro Messineo (1954) dice:

La posesión, como tal, es una institución antiquísima, referida al poder de hecho que ejerce el hombre sobre las cosas y, por lo tanto, su idea es indisoluble de la propia idea de sujeto, en tanto no existe quien no ejerza poder de hecho sobre alguna cosa (p. 202).

Para la mayoría de la doctrina la posesión es un verdadero derecho, que consiste en poder y hecho que ejerce una persona sobre una bien o cosa, ejerciendo actos materiales y teniendo la intención de ser un verdadero dueño o titular, es decir poseer es dar el uso de la cosa, para los fines que necesite, y es un derecho real por excelencia, de esta manera Gonzáles (2012) opina “*El instituto de la posesión, la podemos transmitir*

como el derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales), con el objeto de obtener beneficios de su utilidad económica” p.175). por el otro lado Diaz-Picazo (1997), de la siguiente forma:

la posesión no sería más que una emanación del derecho que se tiene sobre una cosa. Pero la posesión adquiere una relevancia jurídica propia precisamente porque el ordenamiento jurídico contempla aquel señorío o poder de hecho sobre la cosa desvinculado del derecho. Se fija en la situación jurídica (por los efectos que le atribuye) en la que aparece una persona en una relación fáctica con la cosa. La posesión sería la cara visible de una moneda cuya otra cara estaría representada por el derecho de donde emana aquella posesión. El ordenamiento jurídico, al contemplar la posesión, centra su atención en la cara visible, sin averiguar si la moneda tiene efectivamente otra cara (el derecho) o se halla en blanco (se posee sin derecho alguno de donde provenga nuestra posesión) (p. 97).

La definición legal nos proporciona el artículo 896 del Código civil de la siguiente manera “*La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*”, este es un copia clara del antiguo de 1936, solo cambiando que ahora lo define a la posesión no a poseedor y no dice que es el ejercicio de poderes inherentes a la propiedad estos es con sola diferencia de que no ostenta poderes de disposición y reiniciación, y por el otro el artículo 897 del citado código

hace precisión de que, quien posee el bien en nombre de otro, no es poseedor.

2.2.2.2 Naturaleza jurídica de derecho de posesión

Para poder entrar en tema de la naturaleza jurídica de posesión es preciso preguntarse ¿si la posesión es un derecho o un hecho?, y las teorías que tratan de responder son el subjetivista desarrollado por Savigny y objetivista desarrollada por Ihering; se debe precisar que no son los únicos, pero estos ya señalados son los más importantes.

Teoría subjetivista. Esta teoría desarrollada por Friedrich Carl Von Savigny, quien concibe la posesión como el poder de la persona de disponer materialmente de una cosa, en base a intención de tener la posesión para sí o como propietario, afirmando que sin el elemento de la voluntad es decir con la intención de ser el propietario, la posesión resultar ser una simple detención no una posesión jurídica; pues para esta teoría la posesión es un hecho con consecuencias jurídicas.

Teoría objetiva. esta teoría es sustentada por Rudolf Von Ihering, entre otras razones se llame objetivista por ser contraposición de lo que proponía Friedrich Carl Von Savigny. Con mayor seguridad Ihering sostiene que la posesión es un derecho no un hecho.

2.2.2.3 Elementos constitutivos del derecho de posesión

Los códigos actuales y nuestro actual Código Civil de 1984, han adoptado la teoría objetiva de Ihering, y si eso es así los elementos constitutivos de posesión serian:

El animus possidendi. Es la intención del sujeto poseedor de reclamar para sí mismo el derecho real sobre el bien, y esto a la vez define la existencia del bien, para que sea poder de hecho sobre la cosa o el bien.

El corpus. Constituye el elemento material de la posesión, el cual va a dar a conocer a los terceros la existencia de la posesión, este debe contener la relación directa del bien con el sujeto y esto a la vez el ánimo o la voluntad de poseer.

El animus. Es el que está implícitamente contenido en el poder de hecho, es la mera voluntad de ejercer la posesión del bien, y esto para que cumpla el poder u orientación económico que es necesario en la actualidad.

2.2.2.4 El derecho de posesión y el derecho a la posesión

El ius possessionis. La posesión es la manifestación de aquel poder de hecho que el hombre lo ejerce sobre los bienes, pero que no está sustentado de un derecho emanado de la propiedad, es decir se ejerce la posesión sin tener la titularidad del derecho subjetivo y real.

El ius possidendi. El derecho a la posesión, es cuando la posesión en sí misma es derribada de un título posesorio, que a la vez deriva del derecho a la propiedad que le confiere a al poseedor el poder de ostentar el derecho a la posesión del bien; es decir esto incumbe al sujeto quien derecho a poseer el bien.

2.2.2.5 Características del derecho de posesión

Las características que podemos encontrar del estudio de la institución jurídica de posesión en forma sintética resultan ser las siguientes:

Es un hecho, ya que el poseedor tiene el poder físico que se ejerce sobre la cosa, pero que esto deriva del derecho que tiene la persona que lo posee.

El objeto de la posesión son todos los bienes corporales.

El poseedor tiene el derecho de goce y lo disfruta del bien.

La legitimidad e ilegitimidad, no se cuenta en la posesión, sino para las consecuencias aún.

El poseedor, tiene la ejerce como si fuera el propietario.

2.2.2.6 La coposesión

La coposesión es cuando dos o más sujetos concurren para poseer un mismo bien, siendo que cada poseedor ejerce actos propios del poseedor de forma individual, hasta un límite de que no la excluya a los demás.

2.2.2.6.1 Formas de coposesión

coposesión simple. Se presenta cuando cada poseedor ejercer un poder de manera independiente sobre el bien, pero con la limitación, ya que el otro poseedor comparte la posesión del mismo bien.

coposición en mano común. En este tipo de coposición ninguno de los poseedores ostenta el poder o señorío del bien de manera individual, sino que poseen todos en conjunto.

2.2.2.6.2 Características de coposición

Al ser la coposición una figura típica de los derechos reales, debe presentar las siguientes características:

Pluralidad de sujetos poseedores. Es que es necesario la concurrencia de dos o más sujetos poseedores, estos pueden ser personas naturales o jurídicas, poseyendo un mismo bien de manera conjunta y material como un todo.

Unidad del objeto. Los poseedores deben ejercer posesión, es decir el poder de echo sobre un mismo bien, esto es que signifique como un todo.

Participación conjunta y homogénea en el poder posesorio. Es que cada coposeedor puede ejecutar actos propios y posesorios, con la única limitación de que con dicho acto no excluya de los demás coposeedores, porque esta figura no permite el fraccionamiento ideal ni material.

2.2.2.7 Clasificación de la posesión

Tanto en la doctrina y legislación existes diversas formas de clasificar la posesión, las cuales sirve al momento de entender, estudiar y determinar en práctica social.

Nuestra legislación civil de 1984 clasifica la posesión en su título I, capítulo III, esto es en lo referente al Libro V en su Libro V referente los derechos reales, en sus diversos artículos trata sobre las clases de posesión y sus efectos, las cuales se pueden resumir en, posesión mediata e inmediata, posesión legítima e ilegítima, y la posesión precaria, sin embargo, es de vital importancia la clasificación en posesión de buena y mala fe.

2.2.2.7.1 Posesión legítima y posesión ilegítima

Posesión legítima. La posesión es legítima cuando está amparado en derecho, es decir se funda en la titularidad válida del derecho subjetivo real que se ejerce sobre el bien, vale decir haber adquirido su derecho mediante título de acuerdo a ley, de tal forma quien ejerce la posesión de un bien a título posesorio es acción será legítima.

Posesión ilegítima. *“conduce a admitir como causal de ilegitimidad de la posesión no sólo el vicio formal que pudiera invalidar el título del adquirente, sino también su falta de derecho a la posesión”* (Avendaño, p. 1986), la posesión es ilegítima cuando se posee un bien sin título posesorio alguno, o cuando el título resulta ser inválido por que el acto jurídico tiene vicios, es decir ha sido adquirido de modo insuficiente para los derechos reales.

2.2.2.7.2 Posesión de buena fe y posesión de mala fe

Posesión de buena fe. “dado que la buena fe está supeditada a un grado de certeza sobre la legitimidad de la posesión, ella desaparece cuando interfieren elementos perturbadores que generan un estado de duda o vacilación” (Arias-Schreiber, 1998, p. 144), si el poseedor actúa en la firme creencia y absoluta de la legitimidad de su título, además de eso si su título es con vicios, el cree la inexistencia de ese vicio, es así pues la posesión de buena, se presenta en aquella poseedor que tiene el título pero que esta tiene vicios, será buena fe cuando el ignora de la los vicios de su título y cree firmemente que su título es legítimo.

Posesión de mala fe. Se produce cuando el poseedor en todo momento sabe y es consciente de los vicios de su título posesorio es decir se presenta actuar deshonesto, la mala fe se debe probar en cambio la buena fe se presume.

2.2.2.7.3 Posesión precaria

Los únicos antecedentes normativos referentes al poseedor precario en la legislación peruana, previo a la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, los encontramos en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y en el Decreto Ley N° 21938 (Régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación), los cuales solo hacen mención a la posesión del precario como causal

para interponer la acción de desahucio y sin establecer definición alguna al respecto. (Araujo, 2019).

dichos cuerpos normativos ya están derogados, pero resultan siendo los antecedentes de la presencia de posesión precaria en el Perú, antes de vigente código lo regula en el artículo 911 “*la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”. y en esa línea de ideas el dotrinario Lama (2010) comenta los siguientes:

el art. 911 del Código Civil, que define la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía feneció, expresa de modo claro e incontrovertible el ejercicio de una posesión contraria a derecho, en consecuencia, debe ser entendida como una posesión ilegítima de mala fe, de tal manera que le resulte aplicable también las sanciones previstas en los art. 909 y 910 del mismo cuerpo legal, y que llegado el momento se le pueda obligar al pago de los frutos, percibidos o dejados de percibir, así como a la indemnización por los daños causados al bien. Señalar que el poseedor precario no es un poseedor ilegítimo de mala fe, implicaría exonerarlo de tales obligaciones, lo cual no resultaría justo ni equitativo para quienes ejercen la titularidad del bien (p. 90).

es precario aquel poseedor que ocupa el bien sin un título posesorio, puedes ser porque nunca lo tuvo o porque el que tenía

ha fenecido, entonces se habla de la ausencia del título posesorio para que se configure la figura de posesión precario.

2.2.2.7.4 Posesión mediata y posesión inmediata

Posesión inmediata. Es cuando el que tiene el derecho a la posesión, lo posee el bien directamente sin mediación de otro sujeto, y este artículo 905 de Código Civil.

Posesión mediata. Este tipo de posesión está regulado en el artículo 905 de Código Civil, consiste que el que tiene el derecho a la posesión, lo transfiere a otro, mediante acto entre vivos, esto supone una relación entre el poseedor mediato y el poseedor inmediato, generando un título al segundo.

2.2.2.7 Adquisición de la posesión.

Nuestro Código Civil patrio, en su artículo 900 dice claramente que *“la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de la adquisición originaria que estable la ley”*, de allí que hay dos formas de adquirir la posesión siendo que puede ser de modo originario o modo derivado, los dos puntos desarrollamos a continuación:

2.2.2.8.1 Adquisición originaria de posesión

Esta forma de adquisición, se produce cuando el título posesorio del derecho real de la posesión, se adquiere, muy aparte del derecho del anterior titular bien, porque resulta ser que la cosa carezca de dueño es decir se empieza ocupar, o tratándose de bienes inmuebles también puede ser por prescripción adquisitiva, es decir la adquisición originaria es unilateral.

La aprehensión. Es decir, la posesión de viene se puede adquirir poniendo los manos sobre el bien en caso de muebles, esta figura es netamente para los bienes inmuebles, y no es definida en nuestra legislación civil peruana como debe ser.

La ocupación. El modo originario de adquirir la posesión del bien inmuebles, se habla de ocupación en a la modernidad sin embargo esto es equivalente a apropiación, es decir se puede adquirir la posesión de un bien inmueble haciendo concurrir la voluntad de poseer y el corpus.

2.2.2.8.2 Adquisición derivada de posesión

Esta clase se adquisición de los bienes se funda en la posesión ejercida por un anterior poseedor de un bien determinado, quien se denomina causante (mortis causa) o transmitente (actos inter vivos), y así se forma una relación jurídica con el nuevo poseedor quien adquiere el dicho derecho de anterior.

La tradición. Es la entrega de del bien, a través y como consecuencia del concierto de voluntades que se perfecciona justamente mediante el acto material de la entrega del bien del transmitente al adquirente.

2.2.3 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.2.3.1 Definición del contrato de arrendamiento

Es el contrato nominado y típico, por el medio del cual dos personas, arrendador quien es propietario o persona autorizada, de un

bien, que cede temporalmente al arrendatario, la posesión del bien para el uso de la misma, este último lo contra presta una renta según los términos del contrato; como dice el doctrinario Sandoval (2015) de la siguiente forma:

La definición del contrato de arrendamiento, por sí solo, no transfiere la propiedad del bien arrendado, sino únicamente el uso de este, por lo que el arrendatario no podrá disponer de él transfiriéndolo o entregándolo en garantía. Es más, el arrendatario no puede a su vez subarrendar el bien a favor de una tercera persona, salvo que así se lo permitiera el arrendador (p. 32).

Este contrato genera obligación para las dos partes, para la parte arrendadora en primer lugar de entregar el bien para que la otra parte lo uso y disfrute es decir a título de posesión, y el arrendatario en primer término de contra prestar en decir pagar la renta según lo convenido, de mantener la esencia del bien, de entregar el bien al termino de contrato, etc. En todo contrato opera la libertad de poner clausulas con la voluntad que tienen.

El tratadista Gonzales B. (2009) sobre este contrato:

Los contratos son obligatorios en cuanto se ha expresado en ellos y deben cumplirse de acuerdo a la voluntad de los contratantes y a la regla de la buena fe. Es decir que la voluntad de los contratantes gobierna todo el contrato, y es ella la que debe cumplirse (p. 13).

La definición jurídica lo dispone el Código Civil contenido en si Artículo 1666: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder*

temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”, de ello se puede observar que es un contrato consensual es decir se perfecciona solo con acuerdo de las partes, sin embargo, para invocar el desalojo notarial es necesario cumplir con algunas formalidades dispuesto en D.L. 1177.

Desde allí se puede decir que es un contrato informal es decir no es necesario la formalidad para su validez, también es un contrato recíproco al generar obligaciones para ambas partes, de otro lado se puede ver que es un contrato oneroso, y finalmente es un contrato conmutativo ya que las partes conocen las ventajas y desventajas.

2.2.3.2 Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

Cuando se habla de la naturaleza jurídica de este contrato, por lo menos en el campo de la doctrina no hay consenso resultando de que, hay quienes sostienen que el derecho de éste es de naturaleza real y los demás afirman que se trata de un derecho personal.

En nuestra legislación civil peruano, el contrato de arrendamiento se perfecciona por el consentimiento de los contratantes, entonces no es necesario la entrega instantáneo del bien para que el contrato surta efectos de forma normal; es evidente, generando el derecho de arrendatario tiene el derecho de solicitar la entrega del bien al arrendador, en vía de ejecución del contrato, ya a partir de ello exigir una prestación de hacer el cual constituye la esencia del contrato de arrendamiento, es decir mantener el uso del bien y otros derechos como no ser perturbado su posesión del bien. De allí que las obligaciones de naturaleza personal,

por ente la doctrina predominante se acoge que el contrato de arrendamiento es de naturaleza de derecho personal.

2.2.3.3 Elementos fundamentales del contrato de arrendamiento

Sujetos. – Es necesario su intervención, ya que es bilateral son: por un lado, el arrendador es el propietario o la persona autorizada, para celebrar el contrato de arrendamiento, y por el otro lado arrendatario, es la persona quien va a ejercer la posesión del bien y también su disfruta, obligándose a pagar la renta.

El consentimiento de las partes. - en el contrato de arrendamiento, al ser un contrato consensual es vital, que arrendador quiera dar su bien en arriendo, y el arrendatario tenga la necesidad de poseer el bien y por ende de pagar la renta, y finalmente en uso de su voluntad quieran celebrar el contrato.

El bien. – En primer término, puede ser objeto de alquilar bienes muebles o inmuebles, las cuales al momento de perfeccionar el contrato deben ser individualizados o individualizables y que sean reales y existentes, que su uso debe ser posible, por ende, revistan de un valor económico y que sea permitido por la ley o las buenas costumbres. Cuando el objeto de contrato es mueble esta no debe ser bien fungible o consumible.

Plazo. – el contrato de arrendamiento puede ser de duración determina e indeterminada; cuando es de duración determinada según lo dispuesto por el artículo 1688 del Código Civil, en donde dispone que no puede exceder de 10 años; tratándose de los bienes de estado o del

incapaz no puede exceder los 6 años, cuando exceda se ajustan a estos plazos; y los que no tienen el plazo se entiende que es de 1 año.

Pago de renta. – El arrendador cede la posesión de un bien a cambio de percibe una renta, que viene a constituirse una contraprestación, por el uso del bien que se obliga a pagar el arrendatario.

2.2.3.4 Características del contrato de arrendamiento

contrato bilateral. – Al ser necesario que existan dos partes como expresa el artículo 1666 de Código Civil, y que las dos partes adquieren obligaciones, es decir tanto el arrendador de entregar el bien temporalmente, como para el arrendatario de contra prestar pagando la renta.

contrato oneroso. – Ya que la celebración del contrato de arrendamiento importa la utilidad para ambos contratantes, y de forma recíprocamente, y también por la contraprestación que el arrendatario paga como renta en dinero y arrendador cede el uso de su bien.

contrato conmutativo. – Ya que una parte arrendadora entrega su bien en uso y el otro parte arrendatario se obliga a contra prestar pagando la renta; es decir que la prestación de las partes se mira como equivalentes.

Contrato principal y autónomo. – Porque no necesita de otro contrato para surtir sus efectos ni para su perfeccionamiento; tampoco es un contrato destinado a garantizar la eficacia ni perfeccionamiento de otro contrato.

Contrato consensual. – Ya que se perfecciona con la sola manifestación de las partes, sin la necesidad de formalidades, incluso tratándose de bienes inmuebles.

Contrato nominado y típico. – Nominado por su nomen iuris, es decir tiene un nombre conocido a nivel general, y es típico porque tiene regulación propia en el Código Civil Peruano.

2.2.3.5 Requisitos del contrato de arrendamiento

Para que le contrato de arrendamiento sea perfeccionado, es necesario, como dice el maestro (ALESSANDRI RODRIGUEZ, 1988) *“tres son los elementos constitutivos del arrendamiento, es decir, elementos de la esencia particulares, que de faltar, impiden el nacimiento del contrato, o éste degenera en un contrato diferente”* (p. 160), las cuales son los siguientes:

El bien. – El cual será transferido en la posesión de arrendatario por un determinado tiempo, el cual debe ser identificado identificable, actual y cierto.

El precio. – Es la contraprestación, llamado renta cuando es pagado de forma periódica, que el arrendatario se debe a pagar al arrendador.

El consentimiento de la parte. – Para que el contrato de arrendamiento quede perfeccionado y por ende ejecutable, debe haber concierto de voluntades, acerca de contratar.

2.2.3.6 Temporalidad o duración de contrato de arrendamiento

De conformidad al artículo 1687 de Código Civil, el contrato de arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada.

Cuando el contrato de arrendamiento es de duración determinada, de acuerdo al Código Civil en su artículo 1688, el plazo máximo por el cual se puede celebrar el contrato de arrendamiento es de 10 años, cuando el bien pertenece al estado o al incapaz no deberá exceder los 6 años, y cuando el plazo dispuesto supera dichos plazos se ajustará a lo dispuesto del artículo mencionado.

A falta de acuerdo exprese se presume, si el arrendamiento tiene una finalidad concreta o específica se tomará que el contrato es por el tiempo necesario para cumplir dicha finalidad, y si el objeto de contrato es predios ubicados en lugares de temporada, se entiende que el plazo es para una temporada.

Cuando el contrato de arrendamiento es de duración indeterminada se reputa por meses y otros periodos según el acuerdo de las partes y se paga la renta adaptándose a dichos periodos.

2.2.4 DESALOJO

2.2.4.1 Concepto y definición de desalojo

El desalojo es una institución jurídica que protege el derecho de posesión del propietario, que resulta siendo instrumento legal de naturaleza procesal, el cual, a través de un proceso sumario, ayuda a la persona del propietario recuperar la efectiva posesión de su inmueble.

Del mismo en su Tratado de Derechos Reales Gonzales B. (2013) dice lo siguiente:

proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter intruso, aunque sin pretensiones a la posesión (p. 930).

El proceso sumario de desalojo en nuestra patria, vela por el derecho del propietario, a fin de que el propietario consiga la restitución del bien inmueble, y así revista del uso y goce, que en todo momento le corresponde, accionando contra quien no cuenta con un título alguno para justificar con la continuación de la posesión, es decir este último se encuentra poseyendo el bien inmueble.

2.2.4.2 Desalojo como proceso judicial

El desalojo en sí mismo es un proceso judicial, por el medio de la cual se busca la restitución del bien inmueble que se encuentra ocupado por otra persona quien no tiene título alguno, su título a vencido, o no está cumpliendo con la obligación para con el propietario; este proceso corresponde a un proceso sumario es decir se requiere de una sola audiencia y una reducida etapa probatoria.

Este proceso necesita de una etapa de cognición o razonamiento por parte de Juez, quien luego de oír a las partes y examinar las pruebas ofrecidas, delibera el litigio, en el caso que la el Juez ordene que la parte

pasiva desaloje el bien inmueble, se procederá a notificar la decisión y solo en el caso que voluntariamente no desocupa el inmueble, se proceda a la ejecución forzada, a través de lanzamiento de conformidad al artículo 953 de Código Procesal Civil.

2.2.4.3 Diferencias con la reivindicación

Desalojo: es una institución netamente procesal, con la cual se pretende recuperar el uso y goce del bien, debe ser iniciado por quien ostenta el título de derecho a la posesión, es decir el propietario, el arrendador, el administrador o los demás que tiene el derecho a la restitución de bien inmueble, se discute el derecho a la posesión.

Reivindicación: es una institución de derechos reales, que le cuyo objetivo es la recuperación o reiniciación de la propiedad del bien, quien tiene legitimidad o derecho es el propietario del bien, quien inicia el proceso reivindicación.

2.2.4.4 Objeto de desalojo

El objeto de la institución desalojo es la pretensión a recuperar el efectivo uso y goce de un bien inmueble que se encuentra posición, de la persona que no ostenta con el título, que puede ser, que no esté cumpliendo con su obligación o simplemente es un intruso, el desalojo al ser una institución jurídica netamente procesal, como se viene diciendo su objeto es recuperar la posesión efectiva, que dentro de ello sin embargo no se discutirá el derecho a la propiedad ni el mejor de derecho de la misma.

En mismo sentido la doctrinaria peruana Ledezma (2015) dice “*El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirla o por revestir el carácter de un simple precario*” (p. 800).

2.2.4.5 Clases de desalojo

Extrajudicial. - El desalojo extrajudicial sobre todo se presenta en contratos de arrendamiento, con la finalidad de que, una vez cumplido el plazo contractual, o en su caso ha incumplido con el pago de las retas, el arrendatario la desocupa o quien este poseyendo sin tener título para ello, desocupe el inmueble sin necesidad de formalidades de notificación. También incluye el desalojo NOTARIAL iniciada por el propietario del bien, contra el ocupante del bien.

Judicial. – es el proceso clásico por lo menos en Perú, que equivalente a lanzamiento, que se da, después de un proceso sumario, es decir a título de una resolución judicial, que en la cual de manera indubitable ordene la desocupación del inmueble: el lanzamiento se ejecuta contra todos aquellos que se encuentran en la posesión sin tener título alguno para hacerlo, aunque no sean parte del proceso ni este mencionados en dicha resolución.

2.2.5 LEY N° 30933 INTERVENCION NOTARIAL EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

2.2.5.1 Ámbito de aplicación de la Ley 30933

La presente ley tiene alcances para el procedimiento promovido en el notario, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un inmueble, así resulta señalado en el artículo 2 de la misma.

Pero no podría aplicarse los alcances de la presente ley, para los casos de la desocupación de inmuebles materia de contratos de alquiler venta (es decir los contratos de arrendamiento con opción de compra), arrendamiento financiero u otros contratos que incluyan un pago para adquirir la propiedad del inmueble.

2.2.5.2 Requisitos del contrato de arrendamiento para ampararse en la Ley 30933

Para acogerse a desalojo notarial, al amparo de la ley en comentario, deberán cumplir siguientes requisitos señalado en su artículo 4 y 5 de la ley 30933 cuyo resumen a continuación:

El contrato de arrendamiento debe estar contenido por, Formulario Único de Arrendamiento Inmueble destinado a vivienda (FUA) creado por el DL 1177. o escritura pública otorgada por un Notario.

Las modificaciones del contrato de arrendamiento deben conservar las formalidades en el contrato originario.

Se debe individualizar el inmueble de manera inequívoca, debiendo consignarse las referencias precisas de su ubicación.

Se debe incluir la cláusula de conversión a futuro del arrendatario para la devolución del inmueble, ya sea por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del mismo por falta de pago de la renta.

El contrato de arrendamiento debe contener una cláusula en la que se indique el sometimiento expreso a lo establecido por la Ley, es decir: a) el sometimiento a la competencia notarial para la constatación de cualquiera de las causales establecidas por la Ley y b) la ejecución del desalojo por parte del Juez de paz letrado.

El pago de la renta debe realizarse a través de sistema financiero, por lo que en el contrato se debe indicar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del Sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS).

2.2.5.3 Causales para solicitar el desalojo ante el notario publico

A la ampara de la ley 30933, por ende, en vía notarial o en su caso en juez de paz letrado, puede iniciar el desalojo, por las siguientes causales señalados en artículo 7 de la citada ley, enumerados a continuación:

Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
Incumplimiento del pago de la renta, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento y, a falta de pacto, el

incumplimiento del pago de 2 meses y 15 días de renta, conforme al numeral 1 del Artículo 1697 del Código Civil.

Para que el Notario constate el incumplimiento del pago de la renta, solo considerará la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes hasta antes de la recepción de la carta notarial por la que se exige la restitución del inmueble.

2.2.5.4 Requisitos de la solicitud de desalojo ante el Notario

Cuando ya se configuro las dos causales señalados en el artículo 7, el arrendatario no cumple con entregar el bien, el arrendador deberá o puede presentar una solicitud escrita ante el Notario cumpliendo con los siguientes requisitos establecidos en el artículo 6 de la ley 30933:

La solicitud de desalojo debe contener el nombre del propietario o de la persona que tenga derecho a la restitución del bien, su domicilio, DNI y firma. Debe señalar el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, y su número o copia del DNI.

A la solicitud, se debe adjuntar el original o copia legalizada: a) del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento; y b) de la carta notarial enviada al arrendatario requiriendo la restitución del bien inmueble debido al vencimiento del plazo o a la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

2.2.5.5 Procedimiento del desalojo en el notario

El procedimiento especial que regula la ley bajo comentario de desalojo con intervención notarial el cual consta de dos momentos para su legalidad, que a continuación desarrollaremos:

2.2.5.5.1 Procedimiento notarial

El Notario revisa que la solicitud y verifica si el contrato de arrendamiento cumple con los requisitos de establecidos de la ley 30933, y consecuentemente que se hayan verificado las causales para solicitar establecidas en la misma ley.

El Notario notificará al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales para solicitar el desalojo antes mencionadas.

El arrendatario solo podrá oponerse si:

El contrato sigue vigente (por existir una prórroga),
acredita haber cancelado las rentas, para lo cual deberá adjuntar la constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta en la cuenta bancaria acordada, o
si es que la solicitud de quien promovió no ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley

Si dentro del plazo el arrendatario no brindó oposición y se configura causales exigidas por la ley 30933, el Notario emitirá

un acta no contenciosa, dejando constancia del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, declarando la procedencia del desalojo, lo que protocolizará en su Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Dicha acta constituye título ejecutivo especial para proceder al lanzamiento.

2.2.5.5.2 trámite ante el poder judicial

Después haber producida la Acta Notarial, según el artículo 9 de la Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial; el propietario deberá presentar una solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de paz letrado competente, con la autorización de un abogado y el pago de la tasa judicial para que el Notario envíe la copia legalizada del expediente notarial.

Dentro del plazo de 3 días hábiles de recibida la solicitud y las copias legalizadas del expediente notarial, el Juez de paz letrado verificará los requisitos y, de corresponder, emitirá la resolución judicial en la que ordenará el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje, en caso de resistencia al cumplimiento del mandato o de encontrarse cerrado el inmueble. Esta resolución es impugnabile sin efecto suspensivo. Siendo que la resolución es inimpugnabile.

Acto seguido, el juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú

(PNP), para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

2.2.5 IV PLENO CASATORIO CIVIL SOBRE DESALOJO

Con el afán de uniformizar el tema de precario, El Cuarto Pleno Casatorio Civil de fecha 14 de agosto de 2013, ha renovado la visión de los procesos judiciales sobre este tema, en donde a preferido otorgar una tutela efectiva e urgente de la titularidad quien reclama su bien.

Este pleno Casatorio estableció siete criterios vinculantes que a continuación lo identificaremos del mismo texto del pleno.

Primero. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

Segundo. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al

título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien.

Tercero. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el sentido de que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo.

Cuarto. Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

El artículo 586 del Código Procesal Civil estipula lo siguiente:

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Quinto. Establece supuesto de precariedad

1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber

fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la fundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo

de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.
5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.
6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por

precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que las usucapiones tendrán expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

Sexto. En todos los casos descritos, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido de que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

Séptimo. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación del bien.

2.2. Definición de Términos Básicos

Propiedad. Es un derecho real o facultad que tiene una persona sobre un bien, a la cual puede usar, gozar, disponer y revindicar, esto es con la única limitación de no afectar los derechos de los demás ni contravenir los límites impuestos por la ley, y debe ejercer de acuerdo al bien común.

Propietario. Es la persona (sujeto de derecho), quien ejerce el poder amplio derivado del derecho de la propiedad, sobre una cosa determinada, es decir es el dueño de un bien.

Reivindicación de la propiedad. Es una acción judicial, que el derecho real le otorga al propietario de un bien, para que se reconozca su título, por ende, defender su propiedad, pues hablando procesalmente es una pretensión judicial que el propietario va a utilizar cuando es perturbado su derecho a la propiedad y posesión de su bien objeto de la propiedad.

Disposición de la propiedad. Es la facultad que tiene el propietario de un bien, por medio de la cual puede disponer, enajenar su bien en actos inter-vivos, es decir puede vender, alquilar, donar, constituir gravamen, etc.

Posesión. Es la que implica acto de poseer de un bien, hecho que confiere al poder exclusivo de su aprovechamiento es decir el uso y goce del dicho bien, esto dentro del campo de derecho debe ser ejercido con el ánimo o voluntad de un verdadero dueño.

Coposesión. Es una situación de hecho, que en un solo bien concurren varios poseedores, estos deben ser dos o más sujetos, en donde cada poseedor puede ejercer su derecho a la posesión de uso y disfrute, la sola limitación de que no debe excluir a los demás.

Contrato de arrendamiento. Es un acto, llamada también contrato de alquiler por el medio de cual una persona llamada arrendador le cede el uso y disfrute del bien, a otro sujeto llamado alquiler quien como contraprestación de ello para una renta de acuerdo a los términos del contrato.

Desalojo. Es un proceso mediante el cual se priva o expulsa a una persona de un bien, que venía posesionando por no contar con un título posesorio, o este ha fenecido.

Desalojo con intervención notaria. Constituye un procedimiento en el cual la notaria participa en la evaluación de la concurrencia de los requisitos del desalojo y después tramitar el lanzamiento en el poder judicial.

Notario. Es un funcionario público con amplios estudios en derecho, dedicándose a otorgar carácter público de dos documentos privados que hoy en día por lo menos en el Perú se está ampliando sus facultades.

2.3. Formulación de la hipótesis:

2.4.1. Hipótesis general

H.G. Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortas que un proceso sumarísimo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

2.4.2. Hipótesis específicas

H.E.1. Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad de los juzgados de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

H.E.2. Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al

desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

H.E.3. Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño Metodológico

3.1.1. Tipo de Investigación

La presente investigación, de acuerdo a la naturaleza del problema planteado y su objetivo, se identifica como una investigación descriptiva, ya que de manera detallada ponemos de manifiesto la información recogida de una realidad concreta sobre los contratos, desalojo por falta de pago con la intervención de los notarios.

3.1.2. Nivel de Investigación

El nivel de la investigación es descriptivo, ya que tiene como finalidad conocer los causas y efectos de la inercia y excesiva demora de los procesos de desalojo y emerge en este momento el notario con las facultades para constatar y que siga el proceso de desalojo de manera más inmediata.

3.1.3. Diseño

El diseño de la investigación es el no experimental, en el sentido que observamos los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para poder ser analizados con posterioridad.

3.1.4. Enfoque Metodológico

El enfoque que se ha considerado dentro de la presente investigación es el mixto, por un lado es cualitativo porque se pretende dar un aporte sobre un hecho real y observable, analizando una realidad y a la vez se utilizará la recolección y análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística para analizar si la intervención de los notarios soluciona el problema del desalajo de los deudores morosos o con vencimiento de contrato (cuantitativo)

3.2. Población y Muestra de Estudio

3.2.1. Población de Estudio

La población objetiva está conformada por distintos segmentos de la población relacionada con el problema.

Población de estudio:

Población	Notarios	Asistentes notariales	Jueces	Usuarios	Estudiantes	Total
Cantidad	03	10	03	100	103	219

3.2.2. Muestra de Estudio

Para la fijación de la muestra poblacional debe tenerse en cuenta que en estadística una muestra es un subconjunto de individuos de una población estadística; de allí que las muestras se obtengan con la información de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual deben ser representativas

de las mismas; entonces, para que se pueda cumplir con lo señalado precedentemente se debe seguir la técnica del muestreo, siendo el caso que nos convoca el muestreo probabilístico, para lo cual se tendrá en cuenta la siguiente fórmula estadística:

$$n = \frac{p \times q \times Z^2 \times N}{Z^2 \times p \times q + e^2 (N - 1)}$$

Leyenda

n = Tamaño de la muestra.

N = Tamaño de la población.

p y q = Desviación estándar de la población que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor constante 0,5.

Z = Valor obtenido mediante niveles de confianza. Es un valor constante que, si no se tiene su valor, se lo toma en relación al 95% de confianza equivalente a 1,96 (como más usual) o en relación al 99% de confianza equivale 2,58; valor que queda a criterio del investigador.

e = Limite aceptable de error muestral que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor que varía entre el 1% (0,01) y 9% (0,09), valor que queda a criterio del encuestador.

$$0,5 \times 0,5 \times (1,96)^2 \times 219$$

$$(1,96)^2 \times 0,5 \times 0,5 + (0,05)^2$$

$$nl = \frac{\quad}{\quad}$$

$$nl = \frac{0,25 \times (3,8416) \times 219}{3,8416 \times 0,25 + (0,0025)}$$

$$nl = \frac{0,9604 \times 219}{0,9604 + 0,545}$$

$$nl = \frac{210,3276}{1,5054}$$

$$nl = 139,7154$$

$$nl = 140$$

nl = el tamaño de muestra poblacional es de 140 personas.

3.3. Operacionalización de Variables e Indicadores.

Problema General	Hipótesis	Variable	Definición		Indicadores
			Conceptual	Operacional	
¿De qué manera influye el principio de celeridad del plazo como mecanismo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador en la Municipalidad provincial de Huaral en el año 2019?	El principio de celeridad del plazo opera como un mecanismo efectivo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador, por cuanto su aplicación opera de inmediato ya sea de oficio o a solicitud del administrado en la Municipalidad provincial de Huaral en el año 2019.	Independiente	El principio de celeridad del plazo opera como un mecanismo efectivo.	<p>Competencia Funcional. - Se refiere a las normas establecidas para que opere el principio de celeridad.</p> <p>Constatación.- Acción y efecto de establecer el estado de una cosa o de un lugar, consignándolo en un escrito que no tiene más que el valor de mero informe.</p>	<p>Procedimientos que permitan advertir que la inercia de la municipalidad como entidad pública en la ejecución de las sanciones mediante proceso administrativo sancionador permite la caducidad de la sanción.</p>

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas a emplear

Las técnicas que se utilizarán para la recolección de datos en el presente proyecto de investigación es la encuesta, la cual nos permitirá conocer las diferentes opiniones de los notarios, funcionarios, usuarios y estudiantes de nuestra universidad con la finalidad de obtener información exacta para analizar la participación de los notarios en los desalojos por falta de pagos y el impacto que esto representa.

3.4.2. Descripción de los instrumentos

La presente investigación presenta como instrumento de recolección de datos al cuestionario que contiene las preguntas que serán aplicadas a las unidades de análisis en la población y muestra referidos a los contratos de arrendamiento y el desalojo por falta de pago con la intervención notarial.

Asimismo, por la necesidad de información se vio oportuno elaborar una ficha de preguntas puntuales respecto al tema a tratar, la cual nos va a ayudar a cumplir nuestros objetivos planteados, estas están relacionadas con las técnicas antes mencionadas, del siguiente modo:

3.5. Técnicas para el procesamiento de la información

Las técnicas que se utilizarán para el procesamiento de datos serán a través de la estadística descriptiva, pues en base a los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a la población de estudio, se procesarán los datos en el programa Excel, a fin de una mejor presentación y explicación de los resultados a obtener; asimismo, el acopio documental se procede a plasmar en cuadros estadísticos y en gráficos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

1. 4.1 Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

Tabla 1:

Desde tu punto de vista, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solucionará el problema que se presenta en el poder judicial?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	57%
NO	30	43%
NO SE/ NO OPINO	0	00%
TOTAL	70	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado a jueces, fiscales, asistentes en función fiscal, abogados litigantes.

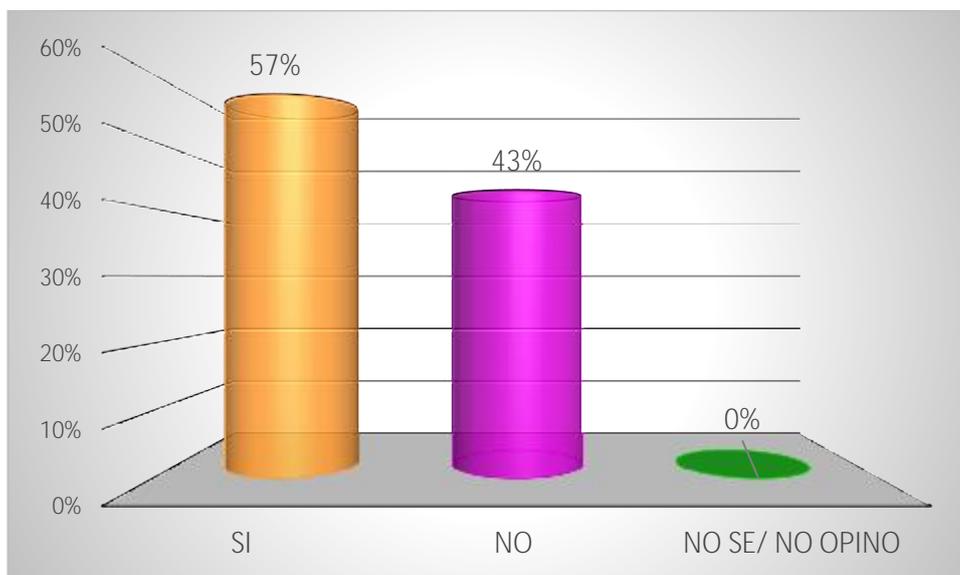


Figura 1: *Distribución porcentual respecto a si, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solucionará el problema que se presenta en el poder judicial*

De la figura 1, que representa a la siguiente pregunta: Desde tu punto de vista, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solucionará el problema que se presenta en el poder judicial? Indicaron: un 57% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solucionará el problema que se presenta en el poder judicial; un 33% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no solucionará el problema que se presenta en el poder judicial y un 0% considera que, no se/ no opino.

Tabla 2:

Desde una perspectiva objetiva, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	57%
NO	20	29%
NO SE/ NO OPINO	10	14%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem

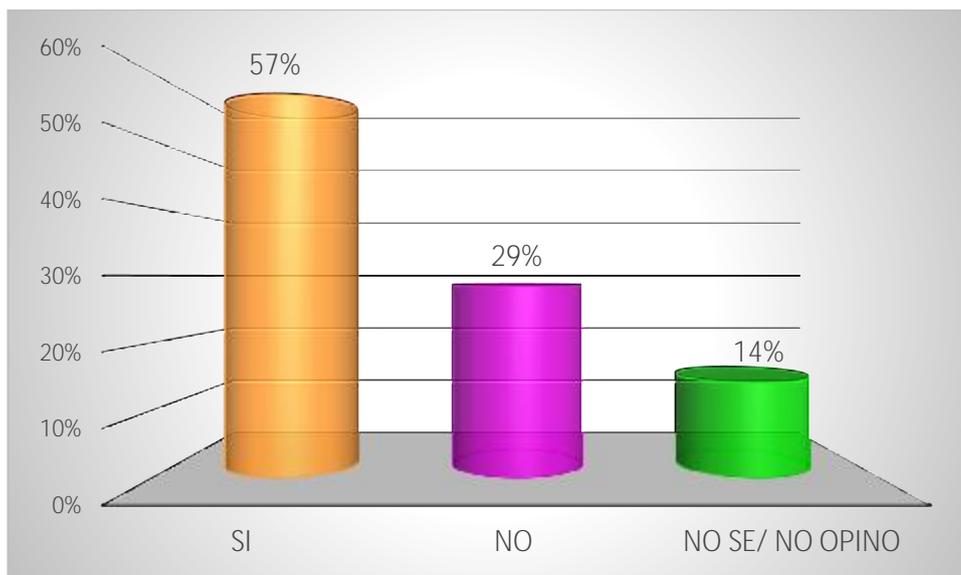


Figura 2: Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo

De la figura 2, que representa a la siguiente pregunta: Desde una perspectiva objetiva, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo? Indicaron: un 57% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo; un 29% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo y 14% considera que, no se/ no opina.

Tabla 3:

Desde tu punto de vista, ¿Consideras que, el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a la notaria?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	60	86%
NO	10	14%
NO SE/ NO OPINO	0	00%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

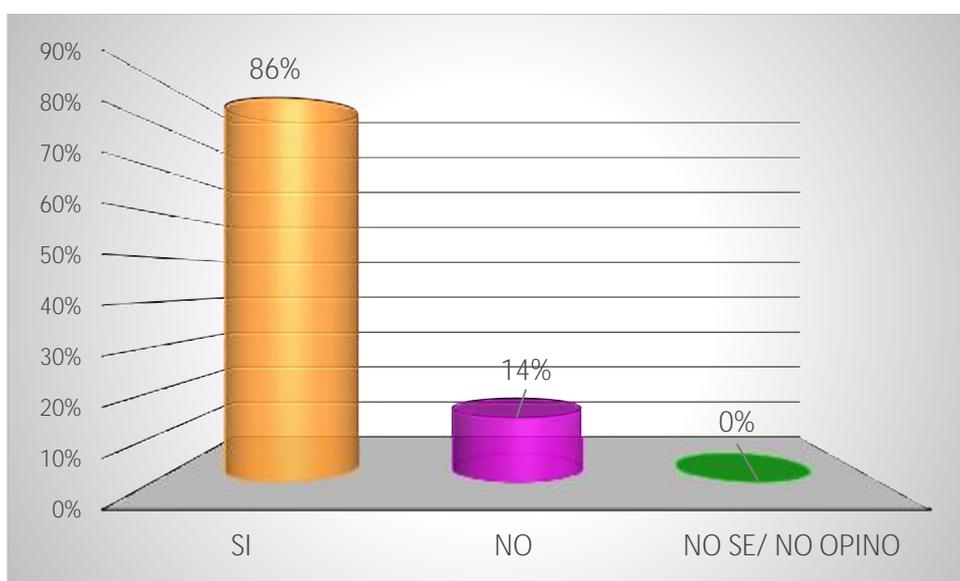


Figura 3: Distribución porcentual respecto a si el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a la notaria

De la figura 3, que representa a la siguiente pregunta: Desde tu punto de vista, ¿Consideras que, el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a la notaria? Indicaron: un 86% considera que, el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a

la notaria; un 14% considera que, el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, no tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a la notaria y un 0% considera que, no se/ no opina.

Tabla 4:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	00	00%
NO	50	71%
NO SE/ NO OPINO	20	29%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

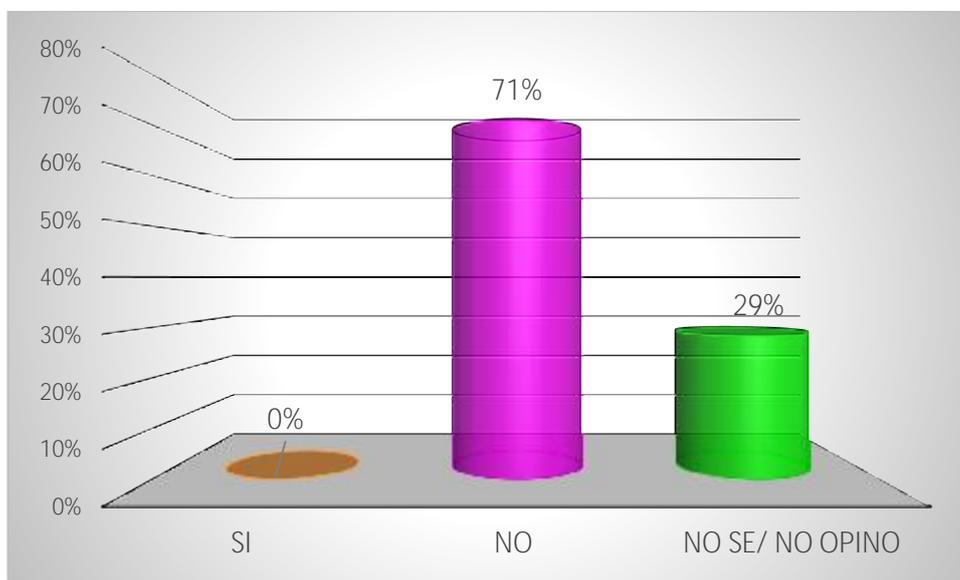


Figura 4: Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional

De la figura 4, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional? Indicaron: un 71% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional; un 29% considera que, no se/ no opina y un 0% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional.

Tabla 5:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	00	00%
NO	50	71%
NO SE/ NO OPINO	20	29%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

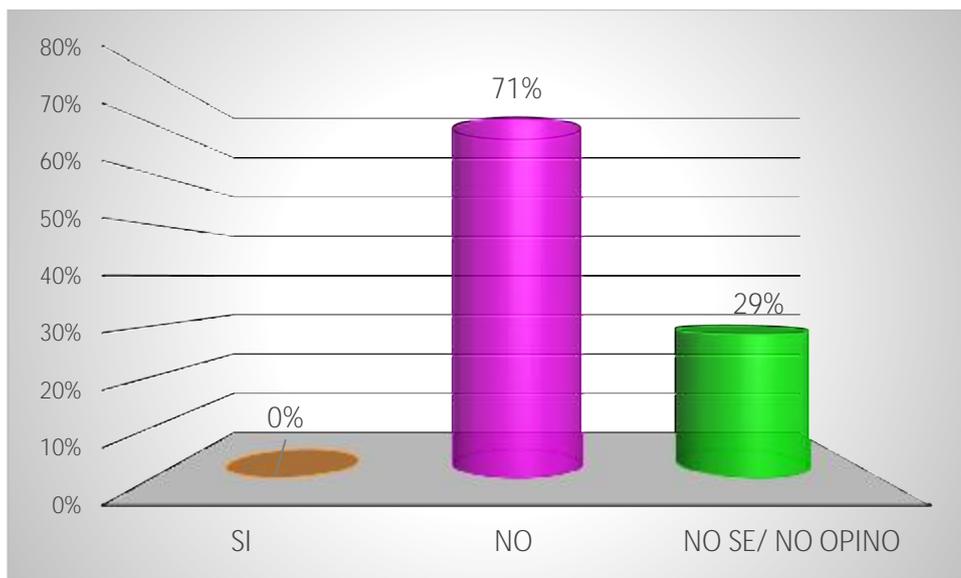


Figura 5: Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional

De la figura 5, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional? Indicaron: un 71% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional; un 29% considera que, no se/ no sabe y un 0% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional

Tabla 6:

Frecuencia	Porcentaje
------------	------------

SI	60	86%
NO	10	14%
NO SE/ NO OPINO	0	00%
TOTAL	70	100%

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado?

Fuente: Ídem.

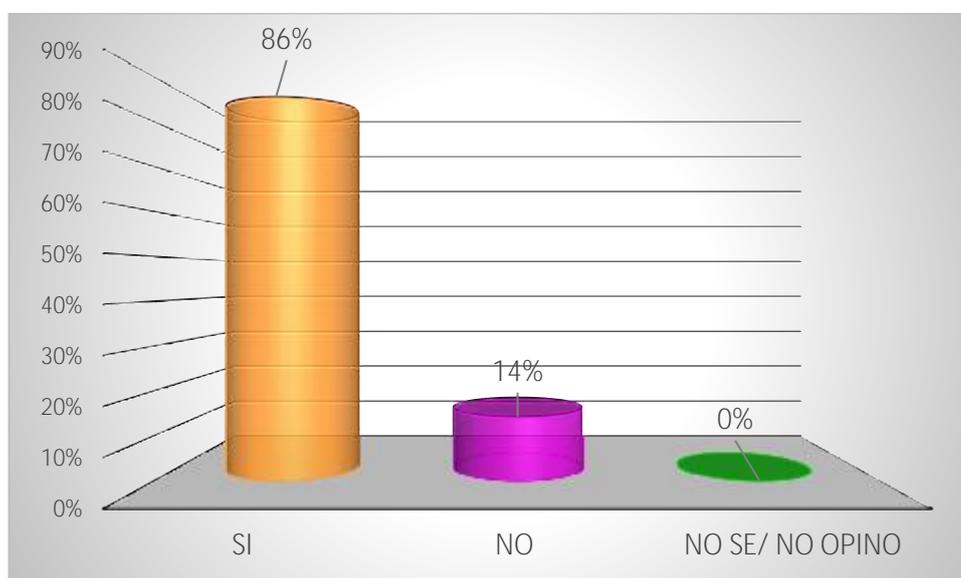


Figura 6: *Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado*

De la figura 6, que representa a la siguiente pregunta: *¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado?* Indicaron: un 86% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de

predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado; un 14% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado y un 0% considera que, no se/ no sabe.

Tabla 7:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	50	71%
NO	10	14%
NO SE/ NO OPINO	10	14%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

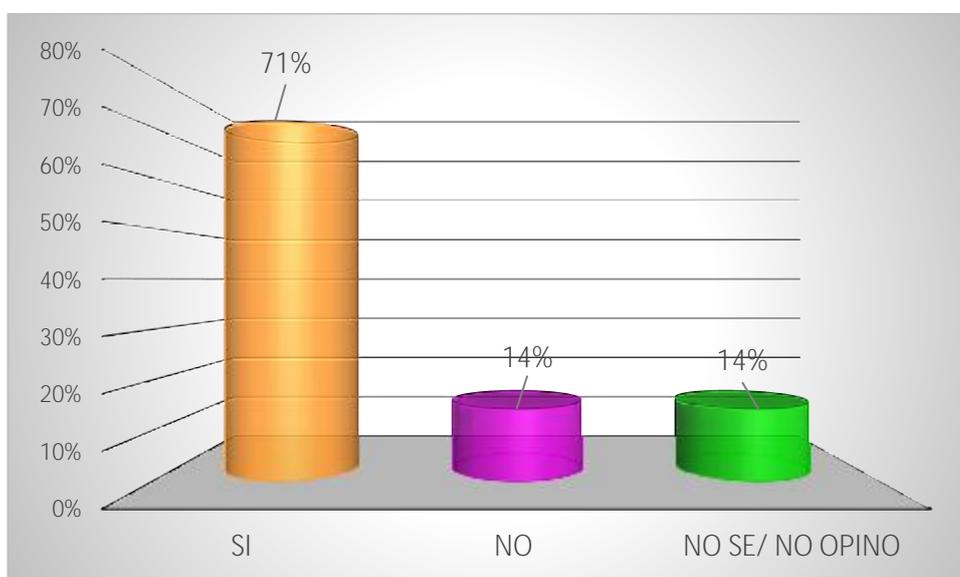


Figura 7: *Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios*

De la figura 7, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios? Indicaron: un 71% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios; un 14% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente no resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios y un 14% considera que, no se/ no sabe.

Tabla 8:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	29%
NO	50	71%
NO SE/ NO OPINO	0	%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

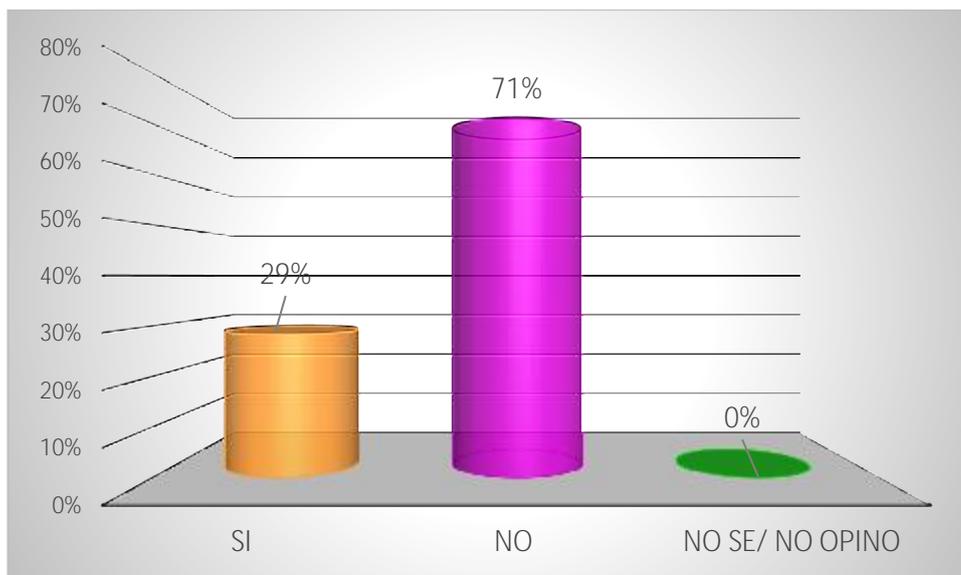


Figura 8: Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo

De la figura 8, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo? Indicaron: un 71% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo; un 29% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo y un 0% considera que, no se/ no opina.

Tabla 9:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	57%
NO	10	14%
NO SE/ NO OPINO	20	29%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

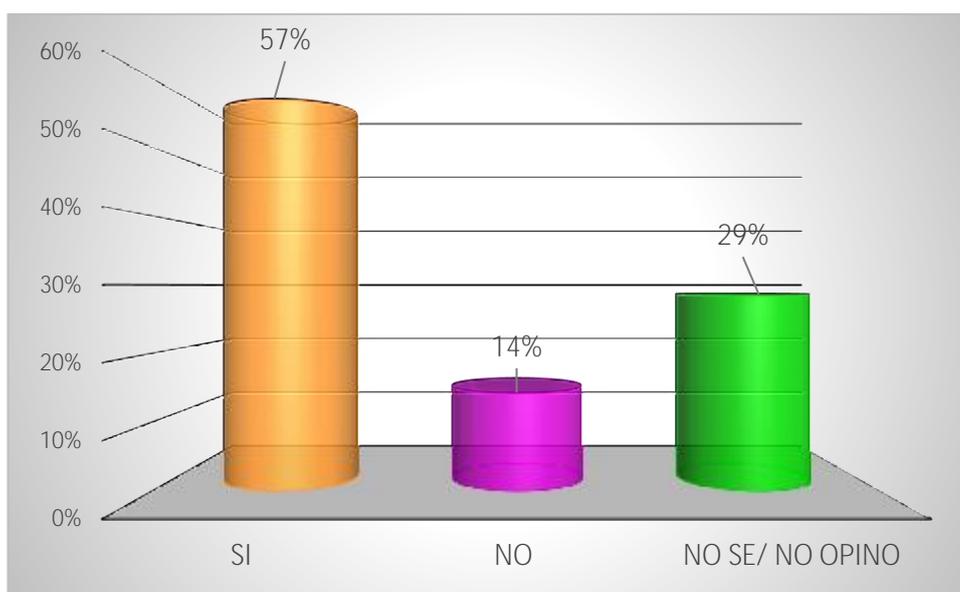


Figura 9: Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador

De la figura 9, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador? Indicaron: un 57% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador; un 29% considera que, no se/ no opina un 14% considera que, frente al incumplimiento del

pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador

Tabla 10:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador?

Fuente: Ídem.

	Frecuencia	Porcentaje
SI	45	64%
NO	03	04%
NO SE/ NO OPINO	22	31%
TOTAL	70	100%

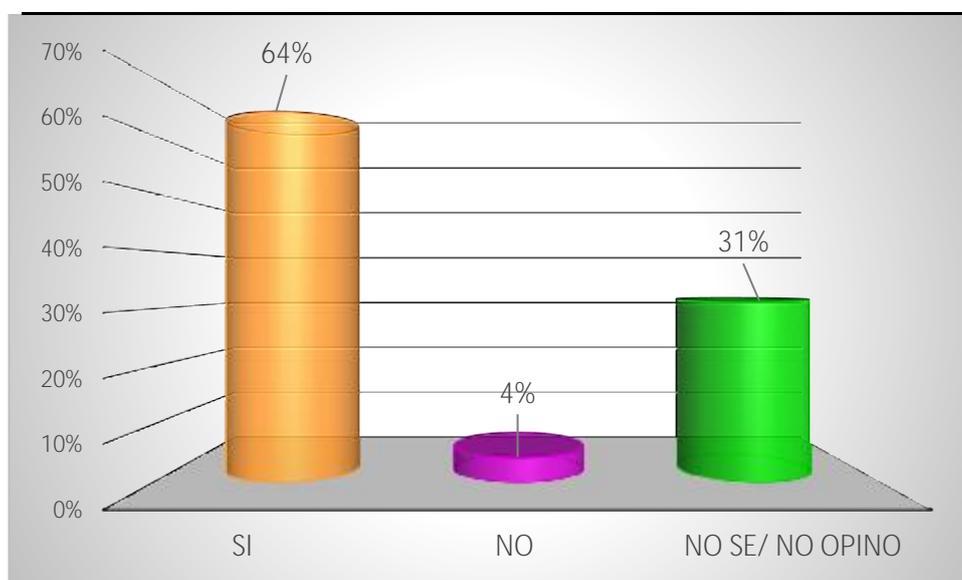


Figura 10: *Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador?*

De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador? Indicaron: un 64% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador; un 31% considera que, no se/ no sabe y un 04% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador.

Tabla 11:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario es más beneficioso que recurrir al poder judicial?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	60	86%
NO	10	14%
NO SE/ NO OPINO	0	0%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

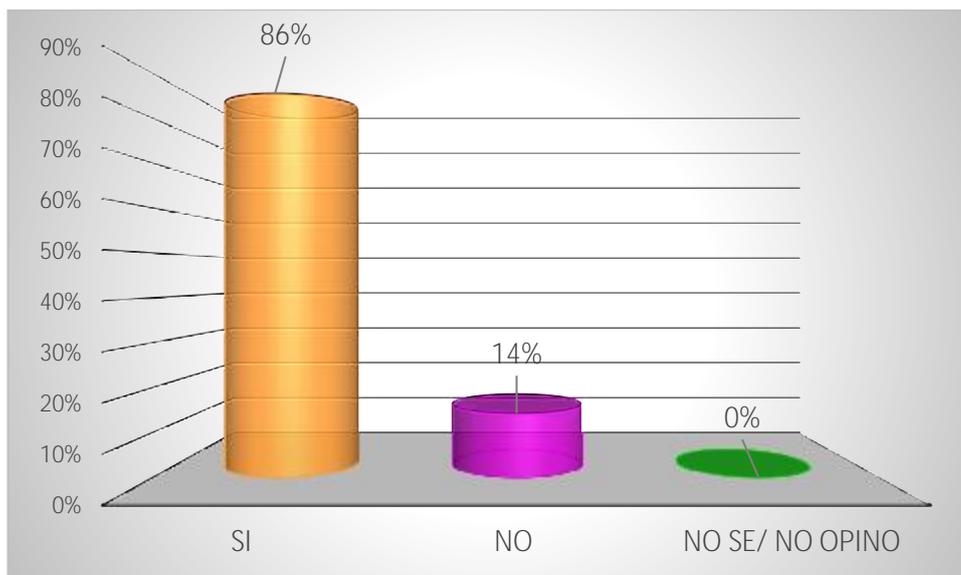


Figura 11: *Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario es más beneficioso que recurrir al poder judicial*

De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario es más beneficioso que recurrir al poder judicial? Indicaron: un 86% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario es más beneficioso que recurrir al poder judicial y un 14% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no es más beneficioso que recurrir al poder judicial y un 0% considera que, no se/ no opino.

Tabla 12:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar

costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	29%
NO	50	71%
NO SE/ NO OPINO	0	00%
TOTAL	70	100%

Fuente: Ídem.

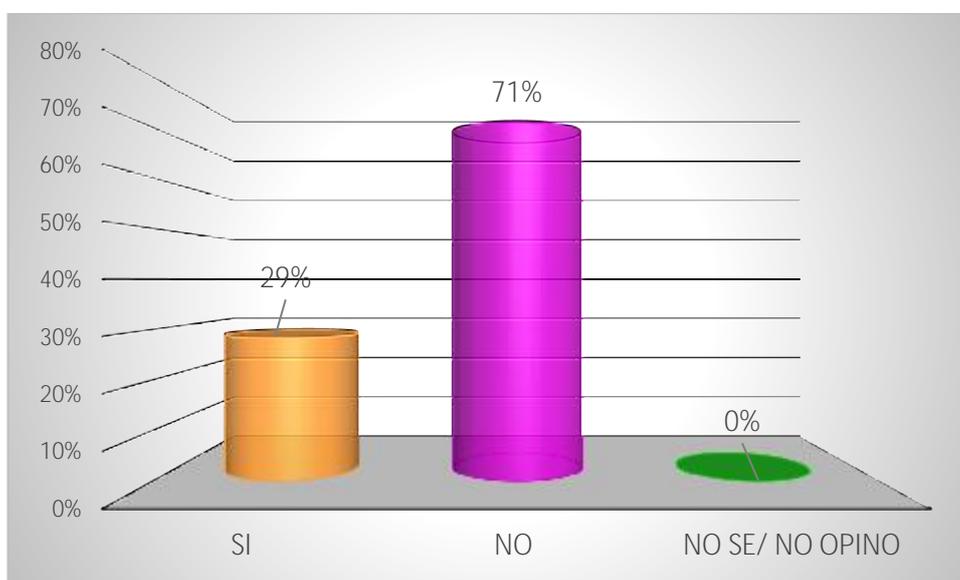


Figura 12: *Distribución porcentual respecto a si frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial*

De la figura 12, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial? Indicaron: un 71% considera que, frente al

incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial; un 29% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, no resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial y un 0% considera que, no se/ no opina.

4.2. Análisis inferencial

4.2.1. Hipótesis General

H_a : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

H_o : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

Valorados cada una de las hipótesis e interpretada estadísticamente la información, mediante la adecuación de variables, se observa que es aceptada la hipótesis alternativa y rechazada la hipótesis nula; por lo que se precisa que con objetividad que existe un resultado afirmativo respecto a la relación entre:

incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio y la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo.

Así queda demostrado de la interrogante N° 02, que refiere: Desde una perspectiva objetiva, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo? Indicaron: un 57% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo; un 29% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo y 14% considera que, no se/ no opina.

Así la correlación, entre las dos variables, el factor de reciprocidad es muy alta.

4.2.2. Hipótesis Especifica 1

H_a : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad de los juzgados de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

H₀ : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, no es de exclusividad de los juzgados de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

Valorados cada una de las hipótesis e interpretada estadísticamente la información, mediante la adecuación de variables, se observa que es aceptada la hipótesis alternativa y rechazada la hipótesis nula; por lo que se precisa que con objetividad que existe un resultado afirmativo respecto a la relación entre: *incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio* y *el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad de los juzgados de paz letrado*. Así queda demostrado de la interrogante N° 04, que representa a la siguiente pregunta: Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional? Indicaron: un 71% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional; un 29% considera que, no se/ no opina y un 0% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional. Así la correlación, entre las dos variables, el factor de reciprocidad es muy alta.

4.2.3. Hipótesis Especifica 2

H_a : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

H₀ : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.

Valorados cada una de las hipótesis e interpretada estadísticamente la información obtenida, mediante la adecuación de variables, se observa que es aceptada la hipótesis alternativa y rechazada la hipótesis nula; por lo que se precisa que con objetividad que existe un resultado afirmativo respecto a la relación entre: incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio y la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo. Así queda demostrado de la interrogante N° 06, que representa a la siguiente pregunta:

¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado? Indicaron: un 86% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el

incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado; un 14% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado y un 0% considera que, no se/ no sabe. Así la correlación, entre las dos variables, el factor de reciprocidad es muy alta.

4.2.4. Hipótesis Especifica 3

H_a : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

H_o : Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.

Valorados cada una de las hipótesis e interpretada estadísticamente la información obtenida, mediante la adecuación de variables, se observa que es aceptada la hipótesis alternativa y rechazada la hipótesis nula; por lo que se precisa que con objetividad que existe un resultado afirmativo respecto a la relación entre: incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio

y la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso.

Así queda demostrado de la interrogante N° 19, que refiere, que representa a la siguiente pregunta: ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador? Indicaron: un 57% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador; un 29% considera que, no se/ no opina un 14% considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario no encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador. Así la correlación, entre las dos variables, el factor de reciprocidad es muy alta.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusión

- Corresponde confrontar los resultados que se tiene entre la tesis cuyo autor es Tarrillo (2019). En su tesis titulada “LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD O POSESION A NIVEL JUDICIAL”, El derecho, busca con ahínco, brindarle protección, tanto al propietario como al que detenta la posesión, desde tiempo atrás, no basta demostrar que tiene documentos que determinan derechos reales, ahora con el devenir de las normas legales que han ido delimitando y requisitos para demostrar la propiedad, han ido evolucionando, y no basta con demostrar ser propietario sino además debe demostrar la posesión real y evidente, vale decir que la posesión va a determinar la propiedad. De acuerdo a nuestra investigación, la intervención del notario no va permitir el abuso de nadie, lo que se trata es de encontrar un punto de equilibrio que permita preservar los derechos de los arrendatarios y de los arrendadores y si la intervención de los notarios va servir para proteger este derecho de los propietarios – arrendadores, se tiene que trabajar en ese sentido.

5.2 Conclusiones

Primero: Las demandas de desalojo tienen una periodicidad extensa, por lo que las nuevas normas que buscan agilizar los procesos beneficiarían a los propietarios.

Segundo: Según los resultados de la investigación un alto porcentaje sostiene que la intervención del notario ayudará en los procesos judiciales de desalojo.

Tercero: Según las encuestas un alto porcentaje cree que si bien la intervención notarial apoya a los procesos de desalojo; sin embargo, no soluciona los procesos de desalojo por falta de pago.

Cuarto: En los casos que los contratos son notariados, definitivamente se podrá agilizar el trámite.

5.3 Recomendaciones

- Se recomienda a los contratantes que suscriban el contrato y legalicen sus firmas a fin de que someterse a los lineamientos de desalojo con intervención notarial.
- En lo posible se debe articular un contrato sencillo pero muy categórico que permita ejecutar en su cumplimiento.
- Los alcances de los contratos de arrendamiento, no solo debe prever el cumplimiento, sino también el incumplimiento, de tal suerte que se pueda actuar con diligencia.
- Se recomienda a los interesados en la materia civil, sigan realizando investigaciones relacionados a los problemas de arrendamientos de bienes muebles.

CAPITULO V

FUENTES DE INFORMACIÓN

Bibliografía

ALESSANDRI RODRIGUEZ, A. (1988). *De Los Contratos*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica Ediar-ConoSur .

ALVENDAÑO VALDEZ, J. (2015). *Derecho a propiedad*. Gutierrez Camacho, W. *La Constitucion comentada, Análisis artículo por artículo*. (3er ed., vol. I). Lima: Gaceta Jurídica .

ARAUJO ZELADA, H. (2019). *Tesis. Naturaleza Jurídica de la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano*. Cajamarca-Perú: Universidad Nacional de Cajamarca .

Arias-Schreiber Pezet, M. (1998). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984 (vol. 4)*. Lima, Perú : Gaceta Jurídica.

Avendaño Valdez, J. j. (1986). *la posesión iligítima o precaria*. Lima: themis.

DIAZ-PICAZO, L. y. (1997). *Sistema de derecho civil (Vo. 11)*. Madrid: tecnos .

FERNÁNDEZ SESSAREGO, C. (2001). *Derecho y Persona* . Lima : Astrea .

GONZALES BARRON, G. (2009). *Actualidad Jurídica*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

GONZALES BARRON, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

GONZÁLES LINARES, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales (segunda edición)* . Lima: Juristas Editores .

Lama More, H. (2010). *El título posesorio en el derecho civil peruano. articulo en revista Oficial del Poder Judicial 139-158*. Lima: Poder Judicial.

LEDESMA NARVAEZ , M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil. tomo II*. Lima: Gaceta Juridica S. A.

MESSINEO, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires - Argentina : Ediciones Jurídicas Europa-América.

Planiol, Marcel y Ripert, GEORGES . (1946). *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Paris - Francia : Trad. de María Díaz Cruz .

SANDOVAL, C. N. (2015). *Comentarios al decreto legislativo sobre el arrendamientos-venta* . Lima : Actualidad Empresarial, 2.

Tarrillo Santa Cruz, F. (2019). LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD O POSESION A NIVEL JUDICIAL.

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano

Espinal Lavado, A. D. (2019). “NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO, LIMA, 2019”.

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA
<p align="center">DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE RENTA CON INTERVENCION DE NOTARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA, AÑO 2018-</p>	<p>¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?</p>	<p>Analizar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.</p>	<p>Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.</p>	<p align="center">VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p align="center">PROCESO DE DESALOJO</p> <p align="center">VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p align="center">INTERVENCIÓN NOTARIAL</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACION: 3.1. Diseño Metodológico</p> <p>El diseño metodológico es no experimental, es una investigación de corte trasversal.</p> <p>3.1.1. Tipo:</p> <p>Aplicada – analítico</p> <p>3.1.2. Enfoque:</p> <p>El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto)</p> <p>3.2. POBLACIÓN MUESTRA Y</p> <p>3.2.1. Población</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 personas - 05 expedientes <p>3.3. TECNICAS INSTRUMENTOS: Y</p> <p>Encuesta, análisis de expedientes sobre desalojo de propiedad inmueble con la intervención notarial.</p>
	<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?</p> <p>¿Cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago como un acto previo al desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?</p> <p>¿En que medida frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>Analizar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.</p> <p>Determinar cómo frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago como un acto previo al desalojo en la Corte Superior De Huaura, Año 2018.</p> <p>Determinar en qué medida frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo en la Corte Superior de Huaura, Año 2018.</p>	<p>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</p> <p>Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario no puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad de los juzgados de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.</p> <p>Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado en la Corte Superior de Huaura en el año 2018.</p> <p>Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador en la Corte Superior De Huaura, Año 2018?</p>		



ANEXOS N° 02

Instrumentos para la Toma de Datos

Evidencias del trabajo estadístico desarrollado.

UNIVERSIDAD NACIONAL
 “JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”
 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
 TESIS DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADO DE ABOGADO

TITULO:

DESALOJO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE RENTA CON
 INTERVENCION DE NOTARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE
 HUAURA, AÑO 2018

70 personas

- **Estimados señores**, el presente cuestionario es un conjunto de preguntas relacionado con el tema de investigación desalojo con intervención del notario, por lo que desde ya le agradecemos su colaboración, esperamos su colaboración respondiendo con responsabilidad y honestidad. Se agradece no dejar ninguna pregunta sin contestar.
- **El objetivo:** Es recopilar información directa y objetiva.
- **Instrucciones:** Lea cuidadosamente las preguntas y encierra en un círculo la alternativa que crea conveniente.

Escala valorativa.

SI	NO
-----------	-----------

1. Desde tu punto de vista, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solucionará el problema que se presenta en el poder judicial?
 - a) Sí 40
 - b) No 30

- c) No sé/ no opino
2. Desde una perspectiva objetiva, ¿Considera que, frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario agiliza los procesos de desalojo por cuanto las etapas procesales son más cortos que un proceso sumarísimo?
- a) Sí 40
- b) No 20
- c) No sé/ no opino 10
3. Desde tu punto de vista, ¿Consideras que, el problema de incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, tendrá una solución a la carga procesal del PJ, cuando se acude a la notaria?
- d) Sí 60
- e) No 10
- f) No sé/ no opino
4. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del demandado en los procesos de desalojo por cuanto dicho acto, es de exclusividad del órgano jurisdiccional?
- a) Sí 00
- b) No 50
- c) No sé/ no opino 20
5. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, el notario puede ordenar el lanzamiento del arrendatario sin perjuicio de las acciones del órgano jurisdiccional?
- a) Sí 00
- b) No 50

- c) No sé/ no opino 20
6. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario solo es para constatar el incumplimiento del pago y expedir el acta o expediente notarial como un acto previo al desalojo que será ordenado por el juez del juzgado de paz letrado?
- a) Sí 60
- b) No 10
- c) No sé/ no opino
7. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario finalmente resulta ineficaz para resolver el problema de moratoria de los arrendatarios?
- a) Sí 50
- b) No 10
- c) No sé/ no opino 10
8. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario ha incrementado los problemas de arrendamiento y desalojo?
- a) Sí 20
- b) No 50
- c) No sé/ no opino
9. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y judiciales lo que hace más oneroso el proceso, perjudicando al arrendador?
- a) Sí 40
- b) No 10

c) No sé/ no opino 20

10. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales y honorarios profesionales lo que perjudica al arrendador?

a) Sí 45

b) No 03

c) No sé/ no opino 22

11. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario es más beneficioso que recurrir al poder judicial?

a) Sí 60

b) No 10

c) No sé/ no opino

12. ¿Frente al incumplimiento del pago de la renta por arrendamiento de predio, la intervención del notario encarece los costos de los procesos de desalojo por cuanto se tiene que pagar costos notariales; sin embargo, pese a que son muy elevados, resulta más eficaz en comparación con los gastos en los procesos que se tramitan ante el poder judicial?

a) Sí 20

b) No 50

c) No sé/ no opino