

Análisis de la forma y limitaciones de la individualización inequívoca del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial Arequipa, 2023

por LIZBETH KATERIN PINARES OLIVAREZ

Fecha de entrega: 03-sept-2025 04:21p. m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2741272706

Nombre del archivo: tesis_2016244202_20250903_161106_8187b284-7dc9-456b-841b-93a12906e08c.pdf
(805.83K)

Total de palabras: 27358

Total de caracteres: 155536

Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Escuela Profesional de Derecho



**Análisis de la forma y limitaciones de la individualización inequívoca del
inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial**
Arequipa, 2023

Tesis presentada por la Bachiller:

Pinares Olivarez, Lizbeth Katerin

ORCID: 0009-0005-2040-9019

para optar el Título Profesional de Abogada

Asesor:

Mg. Chávez Urquiza, Emmanuel Neptali Augusto

ORCID: 0000-0003-3389-4189

Arequipa - Perú
2025

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 10 de Julio del 2025

Dictamen: 012573-C-EPDD-2025

Visto el borrador del expediente 012573, presentado por:

2016244202 - PINARES OLIVAREZ LIZBETH KATERIN

Titulado:

**ANÁLISIS DE LA FORMA Y LIMITACIONES DE LA INDIVIDUALIZACIÓN INEQUÍVOCA DEL
INMUEBLE COMO REQUISITO PARA EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL AREQUIPA,
2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

Título Profesional/Título de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

ABOGADO

**40191503 - FAJARDO PASSANO PATRICIO MARCELO
DICTAMINADOR**



**46193554 - PARADA GONZALES JOSE LUIS
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS
DICTAMINADOR**



Dedicatoria

Dedico mi trabajo de investigación, a mis padres Zoraida y Sergio, quienes son mi apoyo y me han dado las mejores lecciones, enseñanzas y fortalezas para no rendirme. A Sumac, quien desde el inicio de mi formación como estudiante universitaria me acompaña en cada desvelo, cada momento, de este camino de continua preparación profesional.

Agradecimientos

Quiero expresar mi agradecimiento ⁸⁷ en primer orden a Dios por la oportunidad de vida, a mi asesor de tesis al Dr. Emmanuel Chavez Urquiza quien, con su experiencia y paciencia, en mis momentos de duda me brindo orientación académica y claridad para la realización de mi tesis. A quienes me brindaron de su apoyo, sus consejos y las herramientas para lograr el propósito de mi tesis.

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar si en los procedimientos de desalojo con intervención notarial (Ley 30933) se debe interpretar a la individualización inequívoca del bien como el requerimiento de presentación de la partida registral del inmueble, a la luz de la doctrina referida al acto de individualización como concepto jurídico. La problemática surge en función a la práctica notarial actual, debido a la falta de especificación sobre cuál sería el documento idóneo para la individualización inequívoca del inmueble. A partir de un diseño cualitativo de investigación, y la aplicación de técnicas e instrumentos para el análisis de casos y la entrevista a cuatro notarios de la ciudad de Arequipa, se pudo llegar a la conclusión que, en las notarías del cercado de Arequipa no siguen el procedimiento establecido en la doctrina para la individualización inequívoca del inmueble, y dicho requerimiento de presentación de la partida registral del inmueble en calidad de obligatorio restringe el derecho de los propietarios arrendadores de bienes no inscritos, o que no cuenten con Escritura Pública y que buscan acceder al proceso de desalojo de la mencionada Ley.

Palabras clave: desalojo notarial, arrendamiento, individualización.

The purpose of this research was to determine whether, in eviction proceedings involving notarial intervention (Law 30933), unequivocal property identification should be interpreted as a requirement for the presentation of the property registration, in light of the doctrine on the act of individualization as a legal entity. The problem arises in current notarial practice due to the lack of specification regarding the ideal document for the unequivocal identification of the property. Based on a qualitative research design, the application of techniques and instruments for case analysis, and interviews with four notaries in the city of Arequipa, it was concluded that the notaries' offices in Cercado de Arequipa do not follow the procedure established in the doctrine for the unequivocal individualization of the property, and this requirement for mandatory presentation of the property registration restricts the rights of owners of unregistered properties, or of those without a public deed and seeking to access the eviction process provided for in the aforementioned Law.

Key words: notarial eviction, lease, individualization.

Índice General

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

⁹
RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN 1

CAPÍTULO I 2

1. Planteamiento del problema 2

1.1. Descripción del problema 2

1.2. Objetivos 4

1.3. Hipótesis 4

CAPÍTULO II 5

2. Marco teórico 5

2.1. Estado del arte 5

2.2. Marco conceptual 6

2.2.1. Arrendamiento 6

2.2.2. Desalojo 11

2.2.3. Derecho de propiedad 24

2.2.4. Actos protocolares 31

2.2.4.4. Inscripción registral 35

2.2.5. Individualización inequívoca del bien 37

⁵⁸
2.3. Marco legal 42

2.3.1. Código Procesal Civil 42

2.3.2. Ley 30933 42

CAPÍTULO III 45

3. Metodología 45

3.1.	Enfoque.....	45
3.2.	Nivel	45
3.3.	Método.....	45
3.4.	⁴⁴ Población y muestra.....	45
3.5.	Técnicas e instrumentos.....	²⁹ 47
CAPÍTULO IV		48
4.	Resultados y discusión.....	48
CONCLUSIONES		60
RECOMENDACIONES		62
REFERENCIAS		63
ANEXOS.....		67

Índice de tablas

Tabla 1: Requisitos exigidos	52
Tabla 2: Medios de prueba idóneos.....	53
Tabla 3: Individualización inequívoca del bien	54
Tabla 4: Efectos positivos	55
Tabla 5: Limitación a los derechos del arrendador	56

Figura 1: Elementos probatorios	48
Figura 2: Relación de anexos presentados	49
Figura 3: Relación entre insertos y fundamentos	49
Figura 4: Pruebas indicadas en los fundamentos	50
Figura 5: Pruebas señaladas en los insertos del expediente	50
Figura 6: Frecuencia de la procedencia del desalojo.....	51

INTRODUCCIÓN

La disyuntiva entre la intención de una norma y su aplicación en la realidad práctica nos invita a reflexionar sobre el ser y el deber ser, pues, no escapa de nuestra percepción jurídica que en ocasiones la promulgación de una norma ha carecido del efecto positivo esperado. Esta situación descrita prevé una serie de parámetros capaces de ser evaluados a efecto de conocer las razones por las cuales dicha condición se sostiene en el tiempo. Dado este contexto, la Ley 30933 (veinticuatro de abril de 2019), ha suscitado un escenario donde el legislador deseaba proteger a los dueños de inmuebles arrendados dando cuenta de un sistema de protección donde la celeridad provenía de la intervención del notario público como fedatario del estado real de la cuestión y la determinación de los inmuebles, llegando al juzgado cuestiones meramente ejecutivas a efecto de que suceda el conocido «desalojo».

No obstante, esta problemática establecida entre el hipotético ámbito de protección de la Ley 30933 y la realidad práctica se materializan en un tema necesario de aclaraciones en torno al análisis del requisito al predio “individualizado inequívocamente”, dado que, existe una indebida interpretación de la individualización inequívoca del bien en el desalojo, y limitación en casos donde exista contratos privados con firmas legalizadas y ambas cláusulas (cláusula de allanamiento futuro, y la cláusula expresa de someterse a la Ley 30933) es plausible darle la aplicación alternativa al usuario arrendador de beneficiarse de esta ley en función a una falta de pago o un vencimiento de plazo (tercer párrafo, de artículo 594 del Código Procesal Civil vigente).

Centrando la atención en el tema de la individualización, existen razones fundadas para establecer que el término “individualización inequívoca” es una técnica que va más allá de la mera descripción formal de un bien inmueble. Por una parte, como opción de solución para acceder a los beneficios de la ley, tomando en cuenta las opiniones de los notarios, la forma de interpretación de la individualización inequívoca debe ser extensiva y no limitativa, es decir, la idea es aumentar el espectro de documentos viables para este fin y no disminuirlos. De otro lado, otra solución en función a la revisión teórica y legislativa devendría en una aplicación alternativa en los casos donde existan cláusulas tales como la de allanamiento futuro con aplicación supletoria a la Ley 30933 y se cuente con sustento documental donde se delimite la totalidad o parte del inmueble arrendado.

⁹ CAPÍTULO I

1. Planteamiento del problema

1.1. Descripción del problema

El arrendamiento es una institución civil de antecedentes antiquísimos dentro de nuestro ordenamiento jurídico, no es sino hasta el año 1920 donde se regula por primera vez la relación entre el arrendador y el arrendatario. Para Friz (2020) dicha regulación nace a partir de contemplar el alquiler de inmuebles como un problema social dentro del radio urbano debido a la ascendente suba de sus costos y la difícil situación de los peruanos de clases económicas bajas para pagarlos. Esta piedra angular fue sin duda el punto de inicio para una serie de modificaciones legislativas que buscaban equilibrar este vínculo entre quien dispone un bien y quien lo adquiere en uso y disfrute.

No obstante, con el devenir del tiempo, la perspectiva sobre esta institución ha ido cambiado hacia fines más prácticos. Lo anterior mencionado tiene fundamento en la creciente problemática sobre la desvinculación física del arrendatario del bien inmueble (desalojo). Es una materia civil, del cual se sabe que, no es fácil retirar a una persona de un bien arrendado; inclusive, actualmente, se han creado métodos alternativos de solución con el fin de evitar la judicialización de un gran número de estos conflictos. Uno de estos remedios alternativos fue la novedosa Ley 30933 denominada como la «Ley de Desalojo con intervención notarial».

Actualmente, la realidad práctica del desalojo con intervención notarial comienza a través de la presentación de ciertos requisitos solicitados por las notarías de la ciudad de Arequipa; uno de estos elementos exigidos es en buena cuenta la partida registral del inmueble materia del desalojo para la acreditación de la individualización inequívoca del bien, o en su defecto, el derecho de propiedad materializado en una escritura pública. No obstante, pese a la determinación normativa de un ámbito de aplicación extenso, es decir, sin ningún tipo de restricción entre aquellos propietarios, arrendadores, administradores y otros con interés en el derecho de restitución, es que la celebración de un acto protocolar como es, en efecto, la escritura pública, y por añadidura, la inscripción registral no es un aditivo común dentro de la realidad inmobiliaria peruana. Dicho de otra manera, ocurre en la realidad una limitación a los derechos de los propietarios cuyos inmuebles no poseen un título, pues no pueden acceder al ámbito de protección.

El estudio adquiere sentido problemático cuando notamos que la palabra “individualizar” tiene un sentido jurídico admisible sustentado en la doctrina española. A través

del estudio realizado por Gabriel García Cantero (1965), el concepto de individualizar tiene elementos, cumple objetivos, y persigue una finalidad; la cual, es totalmente diferente al concepto de identificar, pues esta segunda se encuentra más vinculada a la inscripción, mientras el primero se trata de un acto material evidenciable en documentación tal como minutas y escrituras públicas. Por lo tanto, es plausible entender que la individualización establecida en la Ley 30933, debe cumplir con los criterios jurídicos razonables.

De esta manera, y circunscribiendo nuestro estudio en cuatro ⁴⁷ notarias de la ciudad de Arequipa, se visualizó de la revisión de expedientes notariales sobre desalojo que, para la individualización inequívoca del bien en todos estos expedientes los desalojos fueron realizados sobre bienes que contaron con partida registral, es decir, que el bien se encontró inscrito anteriormente en Registros Públicos, por lo cual, carecería de fundamento determinarlo como un acto amparado en el sustento jurídico al no utilizar otros elementos referidos en la doctrina. En este sentido, es necesario hacer mención de la ⁸ nota periodística de Herrera (16 de febrero de 2024) donde revela los datos proporcionados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), en el año 2023 presentó un número ascendente a más de cien mil predios informales (no registrados) dentro del radio urbano del territorio nacional, dicha cifra expone, por un lado, la poca tendencia del ciudadano peruano por inscribir su inmueble a través del sistema de SUNARP, y por otro, cómo se ha convertido en una problemática latente para el Estado.

Finalmente, esta disyuntiva entre el hipotético ámbito de protección de la Ley 30933 y la realidad práctica suponen un tema necesario de aclaraciones respecto de lo que significa un predio “individualizado inequívocamente”, dado que, existe una conjunción problemática entre la interpretación de la individualización inequívoca del bien en el desalojo y la restricción de su alcance hacia solo predios con una delimitación establecida en una partida registral.

Estas dos razones son causas de la limitación a los alcances de la normativa materia de estudio; en tanto, si la finalidad de esta disposición legislativa fue otorgar métodos de solución a un problema generalizado de la sociedad en torno al arrendamiento, dicha finalidad se cumple apenas en favor de un sector muy reducido, y por ende, fue necesario analizar ¹ la interpretación de la individualización inequívoca a efecto de ampliar el espectro tutelar de la ley de desalojo con intervención notarial.

1.2. Objetivos

1.2.1. General

Determinar los alcances de la inscripción registral del inmueble como requisito obligatorio para la incoación del desalojo con intervención notarial y las limitaciones a los arrendamientos de inmuebles no registrado en la ciudad de Arequipa, 2023

1.2.2. Específicos

- Describir los requisitos de procedibilidad de la Ley 30933.
- Describir cómo se interpreta el requisito de individualización inequívoca del inmueble en la práctica notarial del desalojo con intervención notarial.
- Determinar los presupuestos de la individualización de un bien inmueble que exigen la inscripción en Registro Públicos.
- Proponer una solución para reinterpretar el requisito de individualización inequívoca del inmueble y evitar la limitación restrictiva en la Ley 30933.

1.3. Hipótesis

Dado que, la individualización inequívoca de un bien es un acto de comprobación de carácter obligatorio en los procedimientos de desalojo con intervención notarial, es probable que el notario acuda a los documentos presentados por el solicitante para su verificación.

En consecuencia, las partidas registrales, las escrituras públicas y documentos con firmas legalizadas, son igual de idóneas para este satisfacer este requerimiento legal.

2. Marco teórico

2.1. Estado del arte

Por estado del arte se entiende a aquel diagnóstico sobre la producción teórica creada previamente a la realización de la investigación (Márquez, 2005). En este sentido, la problemática sobre el requisito de individualización inequívoca del inmueble de la Ley 30933 es un tópico particular novedoso, en el sentido que no existen estudios acerca de esta problemática detallada. No obstante, la mencionada ley ha sido materia de diferentes estudios de investigación que consideramos pertinentes para el análisis del problema de tesis.

Como parte de los trabajos de investigación antecedentes regionales tenemos, al realizado por Lacut (2022), quien en su investigación tuvo como objetivo verificar la eficacia de los desalojos con intervención notarial según el número de casos resueltos en notarias del Cercado de Arequipa en el año 2020, bajo un enfoque cualitativo, arribó a concluir que, dentro del espacio temporal existió solo un caso de desalojo con intervención notarial bajo conocimiento de las notarias de cercado de Arequipa, por lo tanto, es posible inferir la baja cantidad de utilización de mencionada ley.

Dentro del plano de los antecedentes investigativos nacionales, se encuentra a Romero (2019) en su tesis de pregrado, bajo un enfoque cualitativo, buscó determinar cuál era la forma en como la celeridad de la Ley 30933 influye en los procesos de desalojo, llegando a concluir que es una novedosa forma de reducir los plazos y el desincentivo de acudir a las instancias judiciales.

Otro antecedente nacional referido al tema general de la investigación es la realizada por Estrada y Llave (2022), a través de un trabajo de investigación tipo tesis, utilizando un enfoque cuantitativo, pretendió comprobar la celeridad en la restitución de un bien mediante el proceso de desalojo con intervención notarial; obteniendo una conclusión de que el procedimiento especial de desalojo garantiza una dimensión real referido a la seguridad jurídica.

Como parte del desarrollo doctrinal del estado del arte, se constata el artículo realizado por Agurto (2020), trabajo donde estriba a realizar un análisis sobre las 10 implicancias prácticas de la Ley 30933 también conocida como desalojo notarial, llegando a conclusiones sobre aspectos positivos y negativos del referido apartado normativo, siendo uno de ellos que esta no otorga facultades jurisdiccionales al notario.

2.2. Marco conceptual

2.2.1. Arrendamiento

2.2.1.1. Concepto

Para Escobar (1988), el arrendamiento se produce cuando un sujeto se obliga frente a otra en una relación patrimonial donde se dispone el uso y disfrute de un objeto o servicio a favor del otro, cabe destacar que media por esta entrega la obligación de un pago determinado y cierto.

Bajo la misma línea, Varsi (2020) dice que esta figura se entiende como aquel contrato mediante el cual se da en cesión ⁵ el uso de un bien a cambio de un pago conocido como renta, la naturaleza de esta obligación es onerosa y es plausible de ser transmitidas a los herederos de las partes contratantes. Ahora bien, Osterling y Castillo (2003), indican que el bien materia de arrendamiento debe tener ciertas características necesarias, pues, la determinación del bien comprende la parte esencial al momento de la selección del objeto arrendado, por ello, esta determinación debe contar estrictamente al momento de la celebración del contrato.

Siguiendo el pensamiento de Navarro (2010) anota que las características del contrato de arrendamiento son el aspecto consensual de la celebración, su carácter bilateral, naturaleza onerosa, conmutativo, típico, y de tracto sucesivo. Todos estos elementos otorgan un título de mera tenencia. Por último, Arnau (2009), recalca la diferencia entre los elementos personales de los patrimoniales, por un lado, respecto al elemento personal, señala que está compuesto por el arrendador y el arrendatario. Sobre la cosa, el autor señala que para la doctrina española ¹ el objeto conforma los ápices naturales y los elementos accesorios devengados o presente al momento de la celebración del contrato.

De esta forma, el arrendamiento como fuente antecedente del desalojo es aquella institución civil mediante la cual dos personas se relacionan en función de una obligación donde una de ellas entrega un bien patrimonial ²⁸ en uso y disfrute a cambio de una retribución onerosa; en este sentido, el objeto del arrendamiento (inmueble) debe encontrarse plenamente ²⁹ identificado y delimitado, pues la determinación del bien es una parte esencial de todo contrato de arrendamiento. El Código Civil brinda una definición muy concisa: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” (Código Civil, 1984, art. 1666).

En ese sentido, el arrendamiento vendría a ser un contrato nominado, típico, principal (excepción del subarrendamiento), consensual, bilateral, oneroso, y conmutativo. No obstante,

puede clasificarse dentro de ser también un contrato civil o mercantil (por ejemplo, el arrendamiento financiero o leasing), pero en su gran mayoría suele ser civil. También podemos calificarlo en función del tiempo de duración, puede ser determinada (un plazo fijado entre las partes, es lo usual), determinable (en base a que suceda un evento, pero que se desconoce su fecha) o duración indeterminada (no hay plazo fijado de arrendamiento), en este último caso hay dos límites dado que el plazo de duración de arrendamiento, siguiendo lo establece en el Código Civil, el plazo no puede superar los diez años; sin embargo, si el bien en cuestión pertenece a entidades públicas o a personas incapaces, el plazo máximo se limitará a seis años.

2.2.1.2.Partes intervinientes

Las dos partes intervinientes en el arrendamiento son el arrendador y el arrendatario. El primero es la persona que está obligada a dar el derecho de uso temporalmente el bien que le corresponde; mientras el arrendatario es quien entrega una renta previamente convenida entre las partes, por el derecho de uso de tal bien.

En relación al arrendador, este necesariamente va a tener la facultad para poder administrar sobre el bien que se pretende arrendar. Respecto del arrendatario, generalmente puede constituirse en cualquier persona, la excepción consta en que el administrador no puede ser parte de un contrato de arrendamiento respecto de los bienes que este administra dado que estaría contratando consigo mismo. Podemos concluir que se ha querido evitar situaciones donde se produzca un conflicto de intereses dado que el administrador puede hacer uso de su posición para celebrar un contrato de arrendamiento consigo mismo y que este resulte únicamente beneficioso para él.

Además del caso del administrador, el artículo 1668° deja una cláusula abierta, indica que aquel que por ley está impedido, por lo que en adelante por disposición de nuevas leyes podría impedirse a otras personas a constituirse en arrendatario, o al menos, a la limitación de celebrar contratos de arrendamientos respecto de bienes patrimoniales.

2.2.1.3.Elementos

Capacidad: Para ello debemos tener en consideración que es requisito esencial del acto jurídico la capacidad de quienes llevan a cabo tal acto, en este caso vendría a ser el arrendamiento. La capacidad está vinculada con el pleno ejercicio para gozar y ejercer los derechos que se ha reconocido a las personas.

Consentimiento: Es característica del contrato de arrendamiento que este sea consensual lo cual se relaciona con la voluntad de la persona, es decir, que hay un

consentimiento por las personas que celebran el arrendamiento, para ello deben tener pleno conocimiento de todas las cláusulas y condiciones del contrato.

Objeto: Hace referencia al bien que será objeto ¹ del contrato de arrendamiento.

Propósito: Es la finalidad ⁸ del contrato (local comercial, vivienda, taller, etc.) que acuerdan las partes. Ello también ¹⁷ comprende los derechos de ambas partes, así como las obligaciones como el plazo para ¹ el pago de la renta.

Renta: Es la materialización de la obligación ²⁰ que tiene el arrendatario a cambio de que se le transfiera el uso del bien.

2.2.1.4.Prestaciones

Bajo la doctrina ⁸ de Bigio (1994) se sostiene que el contrato de arrendamiento implica prestaciones recíprocas, ¹⁷ ya que genera obligaciones para ambas partes. El arrendador, por un lado, tiene la obligación ¹⁷ de entregar el bien para su uso temporal; mientras que, por otro lado, ¹⁷ el arrendatario está obligado a pagar la renta acordada. De esta manera, la reciprocidad no solo se refleja en las obligaciones que asumen ambas partes, sino también en la relación directa entre ellas, de modo que una prestación corresponde a una contraprestación.

²⁰ 2.2.1.5.Obligaciones del arrendador

Al margen ²⁰ de los conceptos vinculados a las obligaciones asumidas por las partes en un contrato de arrendamiento, el Código Civil peruano de 1984 dedica ²⁰ dos capítulos al tratamiento de las obligaciones del arrendador y del arrendatario. En este sentido, el segundo capítulo (artículos 1678 a 1680) regula las obligaciones del arrendador, mientras que el tercer capítulo ¹¹⁵ (artículos 1681 a 1686) aborda las obligaciones del arrendatario.

- ¹⁰ ² Obligación de entrega del bien: El artículo 1678 del Código Civil de 1984 establece ¹⁰ que el arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario el bien arrendado ¹⁰ junto con sus accesorios, en el plazo ³⁹ y lugar acordados, y en las condiciones pactadas. Esta obligación debe ejecutarse conforme ³⁹ a los principios de identidad e integridad del pago. Si ⁷⁵ el contrato no especifica un plazo para la entrega, esta deberá realizarse de manera inmediata tras ³⁹ la celebración del contrato, salvo que las costumbres indiquen ³⁹ lo contrario, como lo señala ³⁹ el artículo 1240 del Código Civil.

- Los gastos que ocasione la entrega: Aunque no existe una norma específica en materia de arrendamiento, se entiende que el arrendador es responsable de cubrir los gastos relacionados con la entrega del bien al arrendatario. Esto guarda correspondencia con en el

artículo 1241 del Código Civil, que establece que los gastos que surgen por el cumplimiento de una obligación, como en este caso la entrega, son responsabilidad del deudor (arrendador). Estos gastos pueden variar según la naturaleza de la obligación, el lugar y la forma de cumplimiento.

- ¹ Presunción de buen estado del bien: El artículo 1679 del Código Civil establece que, una vez entregado el bien al arrendatario, se presume que está en buen estado y apto para su uso. Esta presunción facilita el contrato de arrendamiento al suponer que el bien es adecuado para su fin desde el momento de la entrega. Sin embargo, algunos consideran esta presunción inapropiada, ya que no aplica a todos los contratos con obligaciones de dar. Además, sugieren que, en lugar de la presunción, se debería seguir las disposiciones generales de saneamiento de los artículos 1484 y 1485, que exigen al arrendador responder por vicios ocultos o defectos del bien.

- ¹ Obligación de mantener al arrendatario en el uso del bien: El artículo 1680 del Código Civil establece que el arrendador debe garantizar que el arrendatario pueda usar el bien durante el plazo del contrato y mantenerlo en buen estado. Si se requieren reparaciones urgentes durante el arrendamiento, el arrendatario debe tolerarlas, incluso si esto afecta parcialmente el uso del bien, según el artículo 1673. Aunque el arrendador tiene el derecho de hacer dichas reparaciones para preservar el bien, si estas limitan el uso del inmueble, el arrendatario puede optar por resolver el contrato o solicitar una reducción proporcional de la renta, tal como lo indica el artículo 1674.

- ¹ Obligación de realizar las reparaciones necesarias: ⁵² El artículo 1680, inciso 2, del Código Civil establece ⁶¹ que el arrendador ¹⁰⁹ tiene la obligación de realizar todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, salvo que se pacte lo contrario. Esta disposición es de carácter dispositivo, lo que significa que las partes pueden acordar algo diferente. Este inciso reitera lo señalado en el artículo 1673, donde se regula la obligación del arrendador de realizar reparaciones urgentes cuando sean necesarias.

2.2.1.6.Obligación del arrendatario

² Dado que el arrendatario es quien ocupa el bien durante la vigencia del contrato de arrendamiento, recae sobre él la mayor cantidad de obligaciones, tanto legales como contractuales. Esto se debe a que el Código Civil establece un extenso conjunto de responsabilidades para el arrendatario en seis artículos. Además, en la práctica, los contratos de arrendamiento suelen detallar un mayor número de obligaciones para el arrendatario, lo que

refleja la tendencia de consignar más responsabilidades y un mayor nivel de detalle en comparación con otras partes.

- ³⁷ **Obligación de recibir el bien:** El arrendatario ¹ está obligado a aceptar el bien, ya que es acreedor de su uso. Aunque es una obligación evidente, ¹ si el arrendatario se niega, el arrendador podría recurrir a la vía judicial.

- ¹ **Obligación de cuidar diligentemente el bien:** El arrendatario debe cuidar el bien como si fuera propio, con un estándar de conducta responsable, devolviéndolo al final del contrato sin más deterioro que el normal por uso.

- **Obligación de usar el bien según el destino acordado:** El arrendatario debe utilizar el bien para el fin pactado en el contrato, y no puede cambiar su uso sin el consentimiento del arrendador.

- ²⁴ **Obligación de pagar puntualmente la renta:** El arrendatario debe pagar la renta a tiempo en los plazos y lugar acordados. Si no hay acuerdo, el pago debe hacerse mensualmente.

- ¹ **Obligación de pagar los servicios públicos:** El arrendatario ⁹⁷ es responsable de pagar puntualmente los servicios públicos, como agua, luz y arbitrios, que benefician el bien arrendado.

- ²⁴ **Obligación de dar aviso de actos perturbatorios:** El arrendatario debe informar al arrendador de cualquier usurpación o perturbación del bien, ya que estas afectarán el uso pleno del arrendatario. El arrendador puede actuar legalmente contra terceros para proteger el bien.

- **Obligación de permitir la inspección del bien:** El arrendatario debe permitir al arrendador inspeccionar el bien por causas justificadas, con un aviso previo de siete días.

- ¹⁰⁶ **Obligación de realizar reparaciones:** El arrendatario debe hacer las reparaciones menores o de conservación que le correspondan, mientras que el arrendador se encarga de las reparaciones importantes.

- **Obligación de no hacer uso imprudente del bien:** El arrendatario debe evitar actividades que deterioren o dañen el bien arrendado.

- **Obligación de no usar el bien contra el orden público:** El arrendatario no puede utilizar el bien para actividades contrarias a las normas de orden público, las cuales están basadas en principios legales que la sociedad considera necesarios proteger.

- Obligación de no usar el bien contra las buenas costumbres: El arrendatario debe evitar utilizar el bien para actividades que vayan en contra de las buenas costumbres, considerando el contexto social y temporal.
- Obligación de no hacer modificaciones sin autorización: El arrendatario no puede realizar cambios ⁴ en el bien sin el consentimiento del arrendador.
- Obligación de no subarrendar sin consentimiento: ²⁴ El arrendatario no puede subarrendar el bien sin el permiso escrito del arrendador.
- Obligación de no ceder el contrato sin autorización: El arrendatario no puede ceder ⁴ sus derechos y obligaciones a un tercero sin el consentimiento ² escrito del arrendador.
- Obligación de devolver el bien: Al finalizar ¹⁰ el contrato, el arrendatario debe devolver el bien en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por uso.
- Obligación de dar aviso sobre reparaciones requeridas: El arrendatario debe notificar de inmediato al arrendador sobre reparaciones necesarias. En reparaciones urgentes, puede hacerlas y pedir reembolso si avisa al arrendador.
- Obligación de responder por la pérdida o ³⁷ deterioro del bien: El arrendatario es responsable por daños o pérdida del bien, incluso por incendios, salvo que demuestre que no fue su culpa.
- Obligación general de indemnización en caso de incendio: Si el bien estaba asegurado, el arrendatario solo responde por la diferencia entre el daño y la indemnización del seguro, o no es responsable si el seguro cubre todo.

¹⁴ 2.2.2. Desalojo

2.2.2.1. Antecedentes

El desalojo también es llamado ¹⁴ desahucio, pero en un término que poco a poco pierde protagonismo en la actualidad. El desalojo en un inicio surge a partir del incumplimiento del contrato exclusivamente de arrendamiento, esto en Roma. Este contrato se extingue por causales que incluso siguen presentes en la actualidad como la prescripción del plazo, convención entre las partes protagonistas del contrato, etc., cuando no se producía que el ocupante desocupe el bien, conllevaba a que se inicie un juicio por desahucio.

2.2.2.2. Concepto

El jurista peruano Moreno (2020), nos define al desalojo como aquella acción mediante la cual una persona demanda la desocupación de un bien inmueble determinado, desde una perspectiva procesal, esta puede entenderse como una pretensión de la restitución de un bien inequívocamente individualizado. Para los investigadores Salvatierra y Odicio (2020), esta institución se entiende como el juicio por el que se solicita la recuperación de un objeto dado en uso y goce a otra, en caso de los arrendamientos de bienes inmuebles, podemos comprender que esta pretensión reclama retirar a la persona que posee el bien sin tener algún título. Camelutti (1960), estima que, el desalojo no es una pretensión de parte, sino una decisión judicial sobre el futuro de la situación de posesión de una persona. Temporalmente, el desalojo se sitúa posterior a un acto jurídico relativo al arrendamiento de un objeto.

Para Coronado (2022), el desalojo notarial obtiene resultados más eficaces para los propietarios, lo cual materialmente es una forma en la cual se puede ¹¹⁴reclamar la restitución del derecho de propiedad en menos tiempo. Bajo esta prerrogativa divide al desalojo en cuatro modalidades: bajo el proceso sumarísimo, ⁵⁴por cláusula de allanamiento futuro, el normado por el Decreto Legislativo 1177, y el regulado por la Ley 30933. Basados en tales conceptos, el desalojo es una acción o pretensión mediante la cual una persona con interés y legitimidad ²para solicitar la restitución de un bien inmueble materializa tal voluntad a través de un pedido a la autoridad jurisdiccional competente. Los tipos de desalojo son variados dentro de nuestro organismo jurídicos, dentro de ellos, encontramos el desalojo con intervención notarial, la cual operativamente compone una forma adecuada y cèlere para la recuperación de una inmueble.

Entonces, entendemos por desalojo como aquel acto que tiene como finalidad recobrar la posesión por quien legítimamente corresponde, para ello va a existir previamente un ocupante de un bien ¹⁰⁴inmueble sin derecho alguno que lo ampare. En tal caso podemos advertir la presencia de un poseedor mediato, el ¹⁰⁴que pretende recuperar la posesión por parte de un poseedor inmediato al cual se le ha otorgado la posesión temporalmente.

El desalojo, o desahucio, como lo define el profesor Enrique Falcón (1978), se refiere a la expulsión de cualquier persona que ocupe una propiedad y que esté obligada a devolverla. Este término no se restringe exclusivamente a los contratos de arrendamiento, aunque su aplicación es más significativa en este contexto.

Por otro lado, para Reimundín (1957), el juicio de desalojo o desahucio se caracteriza como un procedimiento sumarísimo en el que el demandante solicita al demandado que

desocupe **la propiedad** en cuestión y la entregue a **su** disposición. **El autor** también señala **que** este tipo **de** juicio tiene **una** naturaleza declarativa, es sumario y sigue un trámite especial.

En los tipos de proceso de desalojo que serán tratados más adelante, vamos a poder advertir que una característica de estos es la celeridad que se busca para poder finalizar la controversia materia de los procesos de desalojo.

2.2.2.3. Sujetos legitimados en el desalojo

Corresponde preguntarnos **quienes** vendrían a ser los llamados a demandar o pretender el desalojo, para ello nos remitimos ⁴ al Código Procesal Civil, el cual nos refiere:

¹⁵ *“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 sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”* (Código Procesal Civil, 1993, art. 586).

El artículo en cuestión nos establece de manera previa al inicio del proceso los sujetos que son legitimados para ser partícipes de este tanto en su forma activa como pasiva. Por el legitimado activo, es decir, al que le corresponde demandar el desalojo, en primer lugar, se tiene en consideración:

- El propietario: Evidentemente se refiere a ser el propietario del bien sobre el cual ⁴⁶ recae el proceso de desalojo. Entiéndase a aquel que puede hacer **uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien** del cual **se** pretende recuperar la posesión.
- El arrendador: Es quien ha facultado la posesión del **bien a un tercero** ¹ llamado arrendatario habiendo **un contrato de arrendamiento** de por medio con la finalidad de la obtención de una renta por parte del arrendatario
- El administrador Judicial: Es la persona quien está encargada de bienes y derechos de una persona ausente, pero lo que en este caso nos importa exclusivamente son los bienes

Finalmente, el artículo, respecto del legitimado activo, deja un apartado numeros apertus que no garantiza ser parte del proceso, pero sí posibilita. Así también se señala una excepción contenida en el artículo 598° que nos refiere a la legitimidad activa de los interdictos, en todo caso podemos entender que no procederían a pretender un proceso de desalojo los que

han sido despojados de su posesión dado que les corresponde interponer un interdicto de recobrar y no desalojo.

Respectos de los legitimados pasivos: sobre el arrendatario, como se indicó algunas líneas arriba, es la persona a quien se le ha otorgado la posesión a cambio de una renta por medio de un contrato con el arrendador. Respecto del sub-arrendatario menciona que es un tercero ajeno al vínculo existente entre el arrendador y arrendatario, a quien se le otorga posesión total o parcial del bien inmueble, objeto de la relación mencionada, por parte del arrendatario.

Acerca del precario, a diferencia de los mencionados anteriormente que sólo tienen un supuesto bien demarcado, el precario tiene varios supuestos dado que no ha sido suficiente con mencionar que precario es aquel que es poseedor sin un título o que el título que tenía ha fenecido. Tales supuestos han sido precisados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil señalando:

- En el primer caso, la resolución extrajudicial de un contrato puede efectuarse conforme a los artículos 1429 y 1430, que estipulan que las partes contratantes pueden acordar su finalización en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones

- El segundo supuesto se basa en el artículo 1704, que otorga al arrendador el derecho de solicitar la restitución del bien una vez finalizado el plazo contractual o tras haber notificado el término del arrendamiento, si el arrendatario no procede a la devolución del bien.

- El tercer caso se presenta cuando el juez determina la invalidez absoluta del título que justifica la posesión. En tal situación, esta cuestión se examina en la parte considerativa de la sentencia, para luego decidir si la demanda es fundada o infundada. No obstante, este supuesto fue modificado por el IX pleno casatorio civil. A diferencia de lo que indicaba el IV pleno casatorio, si el juez identifica una invalidez clara y absoluta del título posesorio, deberá permitir un intercambio contradictorio entre las partes antes de resolver sobre la validez de la demanda de desalojo en la parte resolutive de la sentencia

- El cuarto supuesto surge cuando el bien es enajenado, ya sea por compraventa, donación u otro medio, y estaba previamente sujeto a un contrato de arrendamiento no inscrito en registros públicos. En este contexto, el arrendatario se convierte en poseedor precario frente al nuevo propietario, a menos que este último acepte respetar el contrato de arrendamiento establecido entre el transferente y el arrendatario.

- La quinta forma de precariedad se da cuando se intenta prevalecer en la posesión de un bien en función a la paga de mejoras, modificaciones y/o construcciones dentro del bien

arrendado. Jurisprudencialmente, la Corte Suprema ha resuelto que la situación de precariedad como parte de la pretensión de desalojo se aborda desde una perspectiva puramente sustantiva, es decir, parte de la revisión del ejercicio de hecho de poseer, por lo que, tratar de mantener esta situación fáctica en función a otros elementos es viable. No obstante, aclara que en los casos donde esta situación se presente, el demandado tiene todo el derecho de iniciar su proceso por pago de mejoras.

- Finalmente, el sexto supuesto, señalado por el cuarto pleno casatorio, se refiere a cuando el demandado alega ser propietario del inmueble mediante usucapión. Esta alegación no es suficiente para declarar improcedente la demanda de desalojo. El juez deberá enfocarse exclusivamente en el proceso de desalojo; no obstante, el demandado tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento separado para que se le reconozca la propiedad por prescripción adquisitiva del dominio.

2.2.2.4. Órgano competente en el desalojo

Para comenzar, es importante referirse al artículo 546 del CPC, que establece que el proceso de desalojo es de naturaleza sumaria. Siendo que, un proceso sumarísimo se caracteriza por su corta duración y, debido a esta naturaleza de rapidez, presenta ciertas limitaciones, como la admisión de medios de prueba que deben ser de actuación inmediata, la improcedencia de la reconvencción y la presentación de informes sobre los hechos en una única audiencia. Sin embargo, la regulación no termina aquí, en el artículo 547°, específicamente en el tercer párrafo, se indica que cuando el monto de la renta mensual supera las 50 Unidades de Referencia Procesal (URP) o no hay una cuantía definida, serán competentes los Jueces Civiles.

En cambio, si la renta es inferior a 50 URP, los Jueces de Paz Letrados serán los encargados de conocer el caso. Es fundamental señalar que el órgano jurisdiccional en los procesos de desalojo tiene la responsabilidad de resolver estos asuntos en el ámbito judicial. El punto que deseo destacar es que el proceso sumarísimo de desalojo representa solo uno de los tipos de desalojo contemplados en la normativa jurídica peruana. Existen otros tres tipos adicionales, además del desalojo sumarísimo: el proceso de desalojo exprés, el proceso único de desalojo y el proceso único de desalojo con intervención notarial.

2.2.2.5. Tipos de desalojo en nuestra normativa

A. Proceso de desalojo sumarísimo

Previamente líneas arriba se dio alcances sobre el órgano jurisdiccional competente, pero aún faltan otros puntos a abordar específicamente sobre este tipo de proceso.

En este proceso, los plazos son de la siguiente manera: una vez admitida la demanda, teniendo en consideración que anteriormente el juez ha podido calificar la demanda como admisible, inadmisible e improcedente, el demandado cuenta con el plazo de cinco días para que este pueda pronunciarse sobre la demanda, es decir, ⁵¹ que ejerza su derecho de contradicción por medio de la contestación de la demanda.

¹⁴ Posteriormente, la norma nos dice, que una vez se haya contestado la demanda o si se ha transcurrido el plazo, el juez deberá de fijar fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, es decir que en una sola audiencia se realizará todos estos actos procesales. Esta audiencia como es de apreciarse comprende audiencias que en las otras vías de cognición son de otra forma debido a que en la vía de conocimiento y abreviado aquellos se van a dar en momentos diferentes. Esto se debe a la misma naturaleza de esta vía procedimental que es una más célere o al menos es lo que se pretende.

En la misma audiencia, culminada la deducción ⁹⁶ de las excepciones o las defensas previas, evidentemente estas serán absueltas para que a continuación el juez determine si son fundadas o infundadas y correspondientemente, saneado el proceso.

Como en todos los procesos de cognición, luego el juez tiene que determinar los puntos controvertidos, posteriormente evaluará los medios probatorios para determinar si rechaza o no alguno o algunos de ellos. En seguida se produce la oralización por parte de los abogados de las partes y finalmente el juez señala el sentido del fallo. Cinco días tiene el juez luego del día en que ¹² se llevó a cabo la audiencia para notificar la sentencia de forma escrita. A partir de esta fecha, se tiene tres días para la apelación de la sentencia y/o las excepción y defensa previas.

Lo anteriormente expuesto se refiere al proceso sumarísimo que se aplica específicamente a este tipo de desalojo. Como se ha señalado, presenta ciertas particularidades, entre las cuales destaca que solo se permiten ¹¹ medios probatorios de actuación inmediata en las excepciones y defensas previas. Esto implica que ⁵³ los medios de prueba deben ser aquellos que el juez ²³ pueda actuar en el momento, como documentos. Además, este proceso enfrenta más restricciones cuando el desalojo se debe a la ausencia de pago o al vencimiento del plazo. En tales casos, únicamente se admiten ⁷ documentos, declaraciones de parte y pericias como medios de prueba.

De forma más general, la prueba en sí en lo referido al desalojo debe ir encaminada a acreditar el derecho que avale la restitución del bien, así como la orientada a acreditar alguna

causal de desalojo. Contrariamente se debería probar por parte del demandado que tiene un ²justo título que avale su posesión en el bien que es materia del proceso.

Otra particularidad (del proceso sumarísimo en sí) es que no admite la reconvencción, es decir que el demandado no podría contestar la demanda pretendiendo una posición contraria a la de la demanda. De la misma forma, no es procedente los informes sobre los hechos.

Una vez terminado el proceso, si esta finaliza con fundada la demanda y posteriormente se emite ⁵⁷el decreto que declara consentida la sentencia o el decreto que ordena el cumplimiento de lo ejecutoriado, se tiene que esperar seis días luego de que se notifique a la parte vencida para que el demandante solicite ⁶el lanzamiento. El lanzamiento es como se le llama al acto que va a materializar la desposesión del bien inmueble que ha sido materia del proceso de desalojo que se produce por orden judicial y se erige contra todos los que estén en posesión del bien, incluso con los que no han sido parte del proceso. En ciertos casos será necesaria que la fuerza policial coadyuve para que se pueda llevar a cabo el lanzamiento y devolver la posesión a quien corresponde.

No se considera realizado el lanzamiento si es que no se produce una entrega íntegra y completamente desocupada del bien inmueble, además la norma faculta al demandado a volver a solicitar el lanzamiento si es que en un periodo de dos meses en adelante el demandado ha vuelto a tomar la posesión del inmueble.

B. Proceso de desalojo express

Este tipo de desalojo se encuentra normado en el mismo cuerpo legal que el desalojo sumarísimo. Surge a raíz de ⁵la Ley 30201, que establece el registro de deudores judiciales morosos, y que varió ²el artículo 594 del CPC el texto original indicaba que:

“Artículo 594.- El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso” (Código Procesal Civil, 1993, art. 594).

Se ha incluido lo relativo a ⁵los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas, ya sea ante notario o juez de paz, que contienen una cláusula de allanamiento express. Esta incorporación introduce una nueva modalidad de desalojo, con su respectivo procedimiento. El nuevo tipo de desalojo surge a través de la cláusula de allanamiento a futuro, también llamada cláusula de allanamiento exprés. Esta cláusula, que debe estar prevista en el contrato de

arrendamiento, faculta al arrendador a iniciar el proceso de desalojo ante el juez competente en la jurisdicción donde se encuentra el bien, ya sea por la expiración del contrato o por su resolución debido al impago. En este contexto, el arrendatario no puede presentar argumentos que no estén relacionados con el vencimiento del contrato o la falta de pago. Es decir, el demandado solo podrá acreditar la vigencia del contrato o el cumplimiento del pago correspondiente, según el caso.

El procedimiento de desalojo establecido por la Ley 30201, que crea el registro de deudores judiciales morosos, se activa cuando el demandante informa al juez sobre alguna de las situaciones mencionadas (vencimiento del contrato o resolución por falta de pago). El juez notificará al demandado, quien tendrá un plazo de seis días para demostrar la vigencia del contrato o el pago de la renta conforme a lo estipulado. Si no se presenta prueba alguna dentro de ese plazo, el juez dictará el lanzamiento pasado quince días hábiles. Este procedimiento es bastante expedito y no requiere la realización de audiencias para discutir la controversia.

A la lectura del artículo 594º una vez ya modificado, nos podemos cuestionar, cuando es que se produce la resolución del contrato en sí, es decir si este requiere alguna formalidad o es que se produce de puro derecho. La respuesta es que el demandante debe cursar una carta notarial para que se produzca válidamente la resolución del contrato, es otros términos, se produce una resolución extracontractual.

El artículo 1697 del Código Civil establece que, el contrato de arrendamiento se puede resolver si es que el arrendatario no ha cumplido con el pago de la renta de dos meses más quince días; en caso de que sean periodos más largos sólo se tomará en cuenta el incumplimiento del pago correspondiente a un sólo periodo más quince días; o en caso de que el periodo sea menor a un mes, la renta deberá corresponder a tres periodos. Sobre ello, primeramente, queda a discreción del arrendador si decide resolver el contrato de arrendamiento cuando suceda alguno de los tres supuestos que el artículo prevé es por ello por lo que menciona “se puede resolver”. Si el arrendador opta por este procedimiento, podría considerarse que este tipo de desalojo se lleva a cabo debido a la rapidez que ofrece. Sin embargo, es un requisito esencial que se incluya la cláusula de allanamiento a futuro o cláusula de desalojo expreso para que este proceso sea válido. Además, es necesario que las firmas estén legalizadas ante un notario público. En localidades donde no haya un notario disponible, un juez de paz también está autorizado para llevar a cabo la legalización de las firmas.

C. Proceso único de desalojo

Este tipo de proceso se origina ⁴⁹ en el D.L. N° 1177, que determina el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. Está claramente relacionado con el arrendamiento ⁷⁶ y tiene como objetivo crear un marco que promueva, facilite y proporcione una seguridad jurídica integral al arrendamiento, especialmente ¹⁰³ de los inmuebles destinados a la vivienda. Además, busca fomentar la construcción de propiedades con el mismo propósito de arrendamiento para vivienda.

Este proceso de desalojo es uno de los más céleres y seguros que quizás se le podría atribuir a la formalidad con la que cuenta, pero es esta misma lo que hace que sea la menos utilizada.

Antes de entrar en el tema del desalojo conforme a lo establecido en este decreto, es esencial contextualizar el tipo de arrendamiento que regula este decreto legislativo. Esta normativa ¹³ se aplica específicamente a ciertos tipos de contratos de arrendamiento: arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, arrendamiento de inmuebles para vivienda con opción de compra, ¹ y arrendamiento financiero de inmuebles con fines residenciales.

Sabemos que los particulares pueden celebrar el contrato de arrendamiento de una manera más sencilla, me refiero a suscribir a un contrato y legalizar las firmas, que es lo más usual, no obstante, no gozaría con la misma seguridad jurídica que ofrece el Decreto Legislativo 1177, pero para tal seguridad jurídica se requiere de ciertos requisitos que en sí son formalidades.

Primeramente, para que se lleve a cabo el arrendamiento según este decreto se tiene con formularios para cada uno de los contratos de arrendamiento anteriormente mencionados. En base a estos formularios es que se llevan a cabo los contratos, es decir que estos formularios son en sí los contratos que se celebran. A diferencia de la forma en la que sólo se suscribe un contrato de arrendamiento y se legalizan las firmas, este formulario agrega lo relacionado al control fiscal, en tal situación es que se debe solicitar la opinión técnica de SUNAT.

La norma otorga a los formularios un mérito de ejecución, pero sólo si han sido ⁵ suscritos ante un notario o, como en otros casos sucede, ante un Juez de Paz.

El procedimiento no termina en este punto, ya que, una vez que el formulario ha sido firmado ante un notario o juez de paz, es necesario inscribir las copias certificadas del documento en el Registro Administrativo de Arrendamiento para la Vivienda. Este registro tiene la autorización para ser incorporado en el Registro de Predios de la SUNARP. Para

acceder a los beneficios de este régimen, es indispensable realizar la inscripción previa en el Registro Administrativo de Arrendamiento para la Vivienda.

Incluso tal régimen exige la creación de una cuenta de abono por la cual el arrendatario hace entrega de la renta acordada.

Una vez señalado lo anterior sobre el arrendamiento en la forma en la que señala el decreto en cuestión, corresponde tratar el desalojo que señala tal decreto. El desalojo se constituye en base a la terminación del contrato y a su vez este se produce por las siguientes causales:

“a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo. b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas. c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono. d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva. e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo” (Decreto Legislativo 1177, 2015, artículo 14).

Pero además de estas, la norma señala que las partes pueden convenir otras causales que produzcan terminación del contrato.

El D.L. 1177 establece un nuevo proceso de desalojo en virtud de ello el cual llama “Proceso Único de Ejecución de Desalojo” el cual se desarrolla primeramente cuando el arrendador demanda a través de este proceso el desalojo sustentándolas en las causales mencionadas o en las que las partes haya acordado anteriormente. Se anexa el formulario que en si es el contrato, el reporte del Registro Administrativo de Arrendamiento de Vivienda, el documento que sostiene la causal o causales de terminación de contrato y además los documentos que prevé tanto el artículo 424° y 425° del Código Procesal Civil que versan sobre los requisitos y anexos de la demanda.

El competente para este proceso único⁷ es el Juez de Paz Letrado y evidentemente el correspondiente al lugar donde se encuentra el bien inmueble, posteriormente, una vez notificada la demanda por el juez en el mismo inmueble, se da cinco días al arrendatario para que conteste la demanda basándose en la causal que se ha invocado por parte del demandante o en su defecto se allane. Al igual que el anterior tipo de desalojo, este encuentra límites en la prueba puesto² que sólo son admisibles medios probatorios que no tengan una naturaleza de actuación.

El proceso no se puede prolongar puesto que en esta normativa se señala que el juez sentencia en un plazo de tres días habiendo o no habiendo contestación por parte del demandado. Si tal sentencia es fundada, se dispone el desalojo, el descerraje si es necesario y la orden de cumplimiento de desalojo. Incluso, se⁵ cursa oficio a la dependencia policial para que presenten la asistencia requerida para que se llegue a dar el desalojo, para tales circunstancias cuentan con tres días, de no realizarlo, se corre traslado al Ministerio Público para que proceda por la desobediencia de la autoridad policial. Casi lo mismo sucede si el arrendatario no cumple con la orden de desalojo.

Luego de la disposición de desalojo y la orden de cumplimiento, estas mismas son remitidas al Registro Administrativo de Arrendamiento para la Vivienda en máximo tres días para su inscripción.⁷

También se permite la apelación en un máximo de tres días, no obstante, esta no tiene un efecto suspensivo, por lo que el desalojo se sigue llevando a cabo mientras se está en el proceso. Una vez otorgado la apelación, el expediente debe ser elevado al superior jerárquico hasta en dos días hábiles y el juez superior al que le llega el expediente tiene tres días para que decida si admite o no el recurso de apelación, sólo si es admitido el juez comunica al demandante y demandado de que el proceso está listo para que sea resuelto en el plazo de tres días. Este es todo el proceso para el desalojo, no es muy exhaustivo, al contrario, es seguro y rápido puesto que hay una evidente economía de tiempo en los siguientes puntos:

- El juez ya está designado por la norma siendo este⁴ el Juez de Paz Letrado, sin importar el monto al cual ascienda el proceso.
- A diferencia de otros tipos de proceso, este no requiere que previamente haya una conciliación extrajudicial
- No hay audiencias en este tipo de proceso como se ha visto al momento de señalar todo el proceso.

- Las excepciones y defensas previas que invoca el demandado se resuelven en la misma sentencia

- El juez está obligado a emitir una sentencia en un máximo de tres días puesto que de no hacerlo sustentándose incluso en la excesiva carga procesal incurre en responsabilidad.

- A diferencia del proceso sumarísimo de desalojo donde es a solicitud de parte que se ordene el lanzamiento, en este proceso el lanzamiento va comprendido en la sentencia

- Por último, no hay un efecto suspensivo mientras se lleva a cabo la apelación por parte del demandante

Lo que en sí es exhaustivo y engorroso es la obtención de esta protección que es base de una serie de trámites para la inscripción del arrendamiento y es por ello por lo que las personas no acuden a esta forma de arrendar un bien inmueble, además que está limitado sólo a los inmuebles destinados a la vivienda, y por ende no se lleva a cabo este medio de desalojo muy frecuentemente.

D. Proceso único de desalojo con intervención notarial

Esta modalidad de desalojo es la más reciente, ya que fue introducida por la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, implementada hace apenas cinco años. Sin embargo, este tipo de desalojo presenta ciertas limitaciones, ya que no se aplica a contratos de alquiler-venta, leasing, ni a aquellos que impliquen un pago destinado a la adquisición de la propiedad. Además, se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- El inmueble debe estar claramente individualizado en el contrato de arrendamiento.

- El contrato de arrendamiento debe formalizarse mediante el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (Decreto Legislativo 1177) o mediante escritura pública.

- Cualquier modificación o adenda al contrato de arrendamiento debe seguir la misma formalidad que el contrato original.

Además de los requisitos anteriores, se exige que el contrato de arrendamiento contenga una cláusula de allanamiento futuro, basada en las mismas causales que rigen el desalojo por allanamiento a futuro, tales como el vencimiento del plazo contractual o la resolución por

impago. También debe incluirse un sometimiento explícito a la Ley 30933, de modo que el notario pueda verificar dichas causales y el juez pueda ordenar y ejecutar el desalojo. Adicionalmente, se debe especificar el número, tipo y moneda de la cuenta en la que se depositará la renta.

La solicitud debe cumplir ciertos requisitos: debe ser presentada por escrito, indicando el nombre del propietario o de quien considere tener derecho a solicitar el desalojo, junto con su domicilio, DNI y firma. Del lado del arrendatario, basta con incluir su nombre, el domicilio estipulado en el contrato y una copia de su DNI.

Además, la solicitud debe ir acompañada del formulario único de arrendamiento, conforme al D.L. 1177, o de la escritura pública del contrato, así como de la carta notarial o copia legalizada solicitando la devolución del inmueble por cualquiera de las causales mencionadas. Finalmente, se debe especificar el domicilio contractual.

El procedimiento es el siguiente: una vez recibida la solicitud de desalojo por parte del demandante, se verifica si se han cumplido con los requisitos de procedibilidad, el contrato de arrendamiento y los requisitos formales de la solicitud.

El notario luego de constatar de que se ha cumplido con lo anteriormente mencionado, notifica al arrendatario en el inmueble que es materia del arrendamiento. El notificado tiene cinco días hábiles para que pueda defenderse centrándose en la oposición a las causales que invoca el arrendador. Luego de que el notario analicé lo alegado y sustentado en la solicitud emite un acta que deja constancia de que procede el desalojo por alguna de las causales para luego protocolizar tal acta en Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Tal acta es un título ejecutivo en virtud de la ley en mención por lo que se puede producir el lanzamiento sin algún otro trámite. Por otro lado, en caso de no configurarse ni el vencimiento del contrato o la resolución de este por falta de pago, o si las partes acuerdan la finalización del procedimiento de desalojo, es que el trámite de desalojo notarial termina.

Al igual que en todos los tipos de desalojo, este proceso culmina con el lanzamiento, que, como se ha mencionado anteriormente, es el acto mediante el cual se produce la desposesión de los ocupantes del inmueble objeto del proceso, para posteriormente entregarlo a quien tiene derecho sobre él. Este procedimiento inicia una vez finalizada la etapa notarial previamente descrita. A diferencia del proceso único de desalojo establecido por el D.L. 1177, en este caso es necesario solicitar el lanzamiento. Dicha solicitud debe estar autorizada por un abogado y acompañada del pago de la tasa judicial como anexo. Todo esto será presentado por

el notario, junto con el expediente notarial debidamente legalizado, dirigido al Juez de Paz Letrado. Posteriormente, en un plazo de tres días, el juez emitirá una resolución judicial ordenando el lanzamiento del inmueble (y si es necesario, también se emitirá una orden de descerraje). Contra esta resolución no cabe recurso de impugnación. Además, la policía, bajo orden del juez, debe proporcionar asistencia y garantizar la ejecución del desalojo en un plazo de dos días.

Una vez que finaliza el lanzamiento, queda a discreción del interesado solicitar el pago de costas y costos que se le han generado a partir del proceso y, el gasto en el servicio notarial que surgió a partir del proceso de desalojo.

2.2.3. Derecho de propiedad

2.2.3.1. Antecedentes

Como lo da a entender Varsi (2019), la posesión nace antes de la propiedad dando lugar a una relación de hecho que necesita ser protegida, en virtud de ello nace la propiedad otorgando seguridad al patrimonio.

En el derecho romano hubo bastantes términos que hacían alusión a la propiedad, que fueron surgiendo con el paso del tiempo, así es que se encuentra: mancipium (acción de tomar por la fuerza), dominium (máximo derecho sobre un bien) y proprietas (pertenencia de un objeto).

Además de los diferentes términos de propiedad, también había diferentes modos de propiedad, a diferencia de ahora que la propiedad sólo tiene una sola acepción.

- Quiritaria, ésta es la que ejercían los ciudadanos comunes. Así como en la actualidad, estos tenían que contar con requisitos.
- Bonitaria, esta era otorgada por el pretor
- Provincial, esta era otorgada por el mismo Estado teniendo en cuenta que el Estado es el propietario, no obstante, no era en sí que se entregaba la propiedad, sino sólo la utilización o disfrute a cambio del pago de impuestos anual.
- Peregrina, era la que corresponde a los que no eran ciudadanos del lugar, es decir, los extranjeros.

En nuestro sistema normativo, anteriormente por propiedad se entendía el goce y disposición del bien por parte del propietario, así lo concibe el Código Civil de 1852. El Código

Civil amplía textualmente los atributos de la propiedad, añadiendo que tiene derecho poseerlo, percibir los frutos, reivindicar y disponer.

2.2.3.2. Concepto

Esquivel et al. (2013), en el diccionario ¹ jurídico, define la propiedad como un derecho real que abarca, en principio, todas las facultades posibles sobre un bien. Por otro lado, González Linares (2012) afirma que ²¹ la propiedad es el derecho real por excelencia que se aplica a bienes de valor económico y relevancia social. Este derecho confiere al titular la facultad material de usar y disfrutar del bien, así como el poder jurídico de disponer de él y reivindicarlo, ⁴⁵ siempre dentro de las limitaciones establecidas por la Constitución y las leyes.

Sobre este tópico, Ortiz (2010) menciona que es un derecho de rango constitucional que relaciona a una persona con un bien a través de un poder jurídico amplísimo, sus elementos fundamentales son el uso, disfrute, disposición y reivindicación. Finalmente es necesario ⁷² indicar que, el derecho de propiedad no es un derecho absoluto siendo su límite máximo el equilibrio entre su ejercicio y el interés social.

Bajo esta línea de ideas Avendaño (1994), menciona que, históricamente, el derecho de propiedad había sido comprendido como uno de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo; sin embargo, esta condición está relativamente desfasada. Otro carácter ya desnaturalizado es la perpetuidad, actualmente, esa condición es sancionada al propietario que no posee o por otro lado no ejerce actos diligentes para su protección. Para el renombrado jurista Mejorada (2010) la propiedad es un poder jurídico que van más allá de los paradigmas del uso, disfrute, disposición y reivindicación, pues esta no está circunscrita solo a lo que la ley regula, sino todo aquello que se le ocurra, mientras tanto no contravenga alguna norma de rango legal imperativa.

Entonces, conforme a la doctrina, el derecho de propiedad, proviene de las facultades antiquísimas que relación a una cosa con la persona, en primer lugar, tales libertades permiten al sujeto dueño del bien usarlo para sí u otorgarlo en uso sin perder ninguno de sus atributos, dicha extensión de capacidad adquiere, propiamente, legalidad en función de su reconocimiento y protección estatal.

2.2.3.3. Características

Al igual que otras figuras jurídicas, la propiedad tiene características propias.

• Derecho Real: Doctrinariamente se le conoce al ⁴⁶ derecho de propiedad como el máximo derecho real debido a que es el más completo y extenso respecto de otros derechos reales.

• Excluyente: La propiedad es excluyente en el sentido que una cosa u objeto sólo pertenece a una persona excluyendo del dominio al resto de personas, no obstante, ello sucede en un sólo tiempo dado que la propiedad puede transferirse a un tercero.

Lo que sucede en la copropiedad es que cada uno de los copropietarios es dueño de una alícuota, pero materialmente no se puede dividir sobre que parte del bien.

En todo caso, una facultad para el propietario que nace a partir de esta característica es la de excluir a cualquier persona de los mismos atributos que la propiedad le confiere, me refiero a disfrutar, usar y disponer, a excepción claro de otorgar a otro el derecho de hacerlo por ejemplo por medio de un contrato de arrendamiento, comodato, etc., que en tal caso se estaría dando derechos que nacen a partir de la propiedad (uso, habitación, usufructo)

• Ilimitada o absoluta: Se refiere al hecho de que al ser ⁸ la propiedad el derecho real por excelencia, esta confiere en su plenitud todas las facultades sobre el objeto a diferencia de otros derechos reales que no gozan completamente de las mismas facultades de la propiedad.

• Inviolable: Tal característica es reconocida constitucionalmente en ⁵⁰ el artículo 70, “el derecho de propiedad es inviolable”, e incluso menciona que el Estado lo garantiza. En todo caso, lo que nos dice esta característica es que nadie puede transgredir, vulnerar e ir contra la propiedad que ejerce una persona, ello incluye al Estado también, siendo este el encargo de garantizar la protección del bien.

• Interés Social: ⁸³ La propiedad no es solo un derecho individual, sino una obligación social que debe conciliar los intereses del propietario con los ⁸⁴ de la sociedad. La propiedad debe cumplir una función social, asegurando el bienestar colectivo, como lo establecen constituciones como la de Weimar (1919), la italiana (1947) y la alemana. Esto implica usar los bienes con fines transindividuales, como proteger el medio ambiente y compartir los beneficios de los bienes productivos con la comunidad. La propiedad no puede ser ejercida de manera egoísta, y el comportamiento que afecte negativamente a la sociedad, como la especulación o acaparamiento, está penalizado.

• Perpetua: Indica esta característica que una vez que alguien adquiere la propiedad de un bien, esta propiedad es permanente. La propiedad no tiene un límite temporal, sino que esta sigue vigente mientras el bien exista, y se transfiere automáticamente a los

herederos tras la muerte del dueño, garantizando su perpetuidad. La propiedad no se pierde por el no uso, salvo en casos excepcionales como la usucapión (adquisición por el paso del tiempo). Aunque el propietario puede dejar de ejercer derechos sobre el bien, sigue siendo su dueño hasta que otro lo adquiera legalmente. El dominio es imprescriptible, pero puede ser revocado en situaciones específicas, como acuerdos de retroventa o condiciones resolutorias.

- **Abstracción:** Como lo mencioné líneas arriba, la propiedad tiene facultades (disfrutar, usar y disponer). Puede el propietario apartarse y por ende se extrae una de las facultades, pero ello no desnaturaliza la propiedad.

- **Elasticidad:** La propiedad se caracteriza por su elasticidad, lo que significa que puede expandirse o contraerse sin perder su esencia. Cuando otros derechos reales, como el usufructo, coexisten con la propiedad, esta se "contrae" (el propietario se convierte en "nudo propietario", sin los derechos de uso y disfrute). Sin embargo, al extinguirse estos derechos, la propiedad se "expande" y vuelve a su estado original de dominio pleno. Este proceso no destruye la propiedad, simplemente varía su contenido temporalmente, permitiendo que se recupere su plenitud al cesar los derechos limitantes.

2.2.3.4.Elementos

La propiedad sólo consta de dos elementos, el sujeto y el objeto

El sujeto es quien va a tener el derecho de propiedad al cual se le llama propietario. En tal caso vienen a ser propietarios, como indica Varsi (2019), el concebido, la persona natural, persona jurídica y el ente no personificado

- **Concebido:** Tal como indica la Constitución Política actual "el concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece". Se concluye en base a ello que está condicionado al hecho en que debe nacer con vida.

- **Persona natural:** Se entiende como la persona que ejerce sus derechos y obligaciones en nombre propio. Dentro de esta categoría, encontramos a quienes tienen plena capacidad absoluta y a aquellos con capacidad restringida, que son las personas que presentan alguna discapacidad. Anteriormente, estas últimas eran clasificadas como incapaces; sin embargo, esto cambió con la promulgación del Decreto Legislativo 1384, que modificó el artículo 3° del Código Civil, reconociendo que las personas con discapacidad tienen la capacidad de ejercer sus derechos en igualdad de condiciones que los demás.

- Persona Jurídica: Se entiende como una ficción jurídica compuesta por personas naturales, aunque también puede estar formada por otras personas jurídicas. Estas entidades tienen la capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones, al igual que las personas naturales. Según nuestra normativa, las personas jurídicas pueden incluir organizaciones, empresas, asociaciones, fundaciones, cooperativas, entre otras. Al igual que las personas naturales, tienen la facultad de celebrar contratos, ser propietarias de bienes, demandar y ser demandadas.

- Ente no personificado: Es aquel sujeto que individualmente, sus integrantes responden, pero su actuación es colectiva. En tal sentido, no cuentan con un patrimonio que sea tratado de forma individual, sino que lo que existe es una copropiedad de todos sus integrantes respecto de un fondo común.

Respecto del objeto hay distintas clases de bienes pasibles del derecho de propiedad a manera de objeto, así las cosas, distinguimos los siguientes:

- Corporales: Son aquellos que son tangibles, es decir, pasibles de ser captados por los sentidos.

- Incorporales: No son tangibles por lo que no se ubican en un espacio físico. Por ejemplo, tenemos propiedad intelectual, marcas, propiedad industrial, etc.

- Muebles: Tanto los muebles como inmuebles están íntimamente relacionados con el traslado del bien. Los muebles vendrían a ser los que son susceptibles de traslado.

- Inmuebles: Son los que están en un lugar determinado y que son inamovibles.

- Fungibles: Los bienes que son sustituibles o reemplazables, en tal sentido no hay diferencia entre un bien y otro.

- No fungibles: Estos bienes son insustituibles a causa de características que lo hacen único, a modo de ejemplo, La Gioconda.

- Consumibles: Son los que perecen por el primer uso del bien

- No consumibles: No perecen por el primer uso, lo cual no implica que son inextinguibles, sino que son de larga duración.

- Presentes: evidentemente son bienes actuales, que se encuentren en la actualidad.

- Futuros: No se encuentran presentes en la actualidad, pero están sujetos a poder existir.

2.2.3.5. Atributos

Los atributos le dan una orientación a la propiedad, teniendo en consideración que ¹ la propiedad es el máximo derecho real que confiere a su titular todas las atribuciones respecto al bien. para ello no remitimos ¹ al artículo 923° del Código Civil en el cual encontraremos los atributos comprendidos dentro de la ¹⁶ propiedad “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*” (Código Civil, 1984, art. 923).

- Uso: El uso involucra tanto el goce como el disfrute. Este atributo faculta al propietario a usar el bien acorde a su naturaleza y el destino de este para el beneficio mismo del propietario (se sirve del bien). Por otro lado, el no usar puede traer consecuencias negativas, como bien sabemos, por ejemplo, ³⁸ la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.

- Disfrute: Se refiere a la facultad ³⁸ de beneficiarse del bien tanto por los frutos como por los productos que se originan del bien. Es preciso mencionar que el propietario es, valga la redundancia, propietario de los frutos de manera previa a que se produzcan o emergen, ello en base a que es propietario del bien y los frutos que surgirían serían parte accesorio del bien.

- Disposición: Lo que supone esta facultad es que el propietario tiene el poder de disponer del bien como desee, ya sea vendiéndolo, regalándolo, estableciendo servidumbres o hipotecas sobre él, darlo en usufructo, uso o habitación, e incluso podría hasta abandonarlo o consumirlo, si es que en base a la naturaleza del bien es posible. Todas estas facultades son parte esencial del derecho de dominio.

- Reivindicar: Se refiere a aquella facultad que permite al propietario recuperar el bien que le pertenece. Está ligada a la característica excluyente de la propiedad la cual indica que el propietario excluye de su dominio a todos los demás. No obstante, este atributo es uno que corresponde a todos los derechos reales si este es sujeto de alguna perturbación o despojo.

2.2.3.6. Restricciones de la propiedad

El derecho de propiedad está sujeto a dos tipos de limitaciones: aquellas impuestas por la ley y las que se derivan de acuerdos o contratos entre particulares. Las restricciones legales, que emanan principalmente de la Constitución y el C.C., consisten en limitaciones o

prohibiciones que restringen el libre ejercicio de este derecho, aunque no afectan la titularidad de la propiedad en sí. Estas limitaciones reducen el grado de control que el propietario tiene sobre su bien, pero no eliminan su capacidad para seguir disfrutando de las facultades esenciales del dominio.

Acorde a nuestra la Constitución Política, la propiedad es un derecho inviolable (artículo 71°), pero su ejercicio debe alinearse con el bien común y con las leyes que lo regulan. Esto significa que, aunque el propietario goza de un amplio control sobre su bien, este derecho no es absoluto. En situaciones de seguridad nacional o necesidad pública, el Estado puede privar a una persona de su propiedad mediante el proceso de expropiación, que siempre debe ser justificada por una ley y compensada con un pago justo que cubra tanto el valor comercial del bien como cualquier perjuicio económico derivado de la pérdida. La expropiación, por tanto, implica una transferencia forzosa y definitiva del bien hacia el Estado, eliminando todas las cargas o gravámenes que existan sobre la propiedad, y está sujeta a un procedimiento riguroso para garantizar que el propietario sea tratado de manera justa.

Sin embargo, si el Estado no cumple con los procedimientos legales, cualquier intervención sobre la propiedad sería ilegal, lo que se consideraría una confiscación o expropiación indebida. En estos casos, el Estado no adquiere legítimamente la propiedad y, si llega a tomar control de los bienes de forma irregular, está obligado a devolverlos en su totalidad. Existen varias formas de expropiación indebida, como la expropiación irregular, donde hay errores en el proceso; la expropiación de hecho, que ocurre cuando el Estado toma posesión de un bien sin seguir ningún procedimiento; y la expropiación indirecta, que resulta de restricciones desmedidas que limitan tanto el uso de la propiedad que su valor económico se reduce drásticamente.

Por otro lado, las limitaciones al derecho de propiedad también pueden surgir de pactos o contratos entre particulares. Estos acuerdos pueden imponer restricciones sobre el uso o disfrute de un bien, y para que sean vinculantes frente a terceros, deben estar debidamente registrados. A modo de ejemplo, un acuerdo que permite a alguien cazar o pescar en una propiedad durante los fines de semana debe ser inscrito en el registro para que cualquier comprador futuro del terreno esté obligado a respetar esa restricción. Estos límites convencionales al derecho de propiedad se basan en intereses privados y, aunque no tienen el mismo origen que las restricciones legales, tienen fuerza obligatoria cuando están debidamente formalizados.

En ese sentido, tanto las limitaciones legales como las convencionales tienen un propósito común: equilibrar los derechos del propietario con el bien común y evitar el ejercicio abusivo del derecho de propiedad. Esto significa que ningún derecho, por extenso que sea, puede ejercerse de manera que cause daño a otros o que contravenga el interés social o público.

2.2.4. Actos protocolares

2.2.4.1. Concepto

El acto protocolar es un tipo de instrumento de carácter notarial. Este instrumento se caracteriza por ser incorporado de manera formal por parte del notario al protocolo notarial, es decir, que lo incorpora a su registro que contiene escrituras públicas, actas notariales, testamentos, etc. En virtud de ello es que estos actos están revestidos de publicidad.

A diferencia de los actos extraprotocolares que estos no son incorporados en el protocolo notarial, pero que, si puede extender en virtud de su función, por lo tanto, no necesariamente son públicos.

2.2.4.2. Escritura pública

Como ya es sabido, la escritura pública es el instrumento notarial por excelencia debido a que este comprende las ventajas que ofrece la actividad notarial como por ejemplo la seguridad que se le confiere a todos los documentos que están dentro del protocolo notarial. Incluso el procedimiento también da una noción de seguridad, a modo de ejemplo se tiene que se han implementado maneras de contrarrestar la suplantación de identidad.

Encontramos una definición en la Ley del Notariado, Decreto Legislativo 1049: “es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos” (Decreto Legislativo 1049, 2021, art. 51).

Hay cuestiones en la doctrina de si la escritura pública tiene una función representativa o constitutiva del acto jurídico. Para ello debemos diferenciar dos momentos, primero el que se da en el momento del negocio relacionado con el derecho subjetivo. El otro momento es cuando hablamos del instrumento en sí, ello corresponde al derecho notarial.

Ahora, la doctrina del lado que indica que la escritura pública es el instrumento de representación del acto jurídico y este acto jurídico es “el hecho de la vida”, a modo de ejemplificar, un escultor que esculpe un equino, tal escultura es el instrumento u objeto representativo y el equino vendría a ser el objeto representado. En ese sentido, el notario no constituye la realidad del acto jurídico, no es parte, sino que sólo lo representa el acto jurídico

que ya existe de modo que la constitución no es algo que se busca con la escritura pública, sino otras atribuciones como la seguridad jurídica. A esta teoría también se le conoce como la actum/dictum donde el actum son los hechos y actos jurídicos, por otro lado, el dictum es el documento que representa los mencionados.

La teoría constitutiva, contrariamente crítica que en la teoría representativa se admita la declaración de voluntad plasmada en el acto jurídico es una “verdad” única, paralelamente, la escritura pública solo es el medio que lo representa, en todo caso, el acto verbal representado vendría a ser suficiente, pero no es el caso ³³ puesto que en el artículo 141° del Código Civil, se prescribe que el acto es verbal y escrito, no admitiendo sólo la forma verbal. Bajo esa línea, no es aceptable que únicamente la escritura pública sea una representación verbal, sino que lo plasmado en esta también debería y es considerado válido y suficiente para expresar la voluntad.

Además, la teoría constitutiva señala la presencia de un nuevo contrato, a diferencia de la teoría representativa que sólo es una representación de un contrato. Señala pues que, el documento público, es decir, al momento luego de comparecer al notario, es una expresión del pensamiento que contiene un significado jurídico por lo que no es considerado como declaración meramente, sino que se origina un acto jurídico, pero que esta vez es un acto jurídico escrito con forma pública. Entonces estaríamos hablando de una renovación de la voluntad o del consentimiento para llevar a cabo el acto jurídico (nuevo contrato) que va a contener mayores garantías.

Otra perspectiva, como la es respecto de un acto jurídico formal, manifiesta el hecho de que la escritura pública no podría existir al mismo tiempo con un acto jurídico que tenga como contenido lo mismo que la escritura pública. Por lo tanto, el acto que surge después va a englobar al primer acto. En tal sentido, la escritura no estaría formalizando la minuta, porque en tal caso estaría dando más valor al primer acto que es de carácter informal sobre el segundo acto. Lo correcto es que la escritura pública renueva lo expresado en la minuta.

En segundo lugar, porque la escritura pública se plasma de forma escrita lo cual le da mayor seguridad, perdurabilidad en el tiempo y precisión, beneficios con los que no cuenta la expresión de voluntad de manera verbal debido a su inestabilidad. En base a ello, si se sigue la teoría representativa fomenta a que el acto jurídico sea verbal, en tanto que la prueba sería el acto jurídico escrito, examinándolo así, no estaría mal hasta que, si reflexionamos, con el tiempo la vida contractual se reduciría a la oralización sin considerar que las relaciones contractuales son cada vez más dinámicas y complejas.

Por todo lo mencionado es que la manera escrita es también un reflejo de la voluntad de las partes con lo cual nace el acto. Además, con la firma de las partes y sus respectivas huellas asumen ser los autores de lo expresado en el documento que vendría a ser la ratificación de un documento previo, pero con mayores garantías y eficacia.

Gunther Gonzales (2022) reflexiona sobre lo mencionado hasta ahora e indica que se presentarían consecuencias:

- En caso de una actuación por medio de apoderado, la vigencia de poder debe tener vigencia hasta el momento en ¹⁰⁸ que se ratifica la voluntad expresada en el documento que funge como acto jurídico dado que es un nuevo acto, pero si seguimos la teoría representativa, la vigencia de poder permanecería hasta el momento en que se lleva a cabo el instrumento privado.

- Cuando se comparece ante el notario, este debe ⁴ verificar la capacidad de cada uno de los otorgantes por el hecho de que se está constituyendo un nuevo acto jurídico y se debe evaluar el nuevo consentimiento público. Evidentemente no sería de esa forma si nos acogemos a la teoría representativa, la voluntad sólo se reduciría a lo expresado al documento privado y en consecuencia no se evaluaría la capacidad del otorgante.

- Como se mencionó anteriormente, el consentimiento manifestado da prioridad al segundo acto sobre el primero. En este contexto, surge la pregunta de qué ocurriría si se declara nula la escritura pública. Para abordar esta situación, podemos referirnos al ³ artículo 225° del Código Civil, que establece que "no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto, aunque el documento se declare nulo". Esto sugiere que el documento privado podría permanecer vigente a pesar de ⁴⁴ la nulidad de la escritura pública, ya que, según la primera teoría mencionada, la escritura pública actúa como un documento probatorio. En efecto, el primer documento subsiste, pero no por lo indicado en el artículo mencionado, sino por el artículo 1287° del mismo código, que afirma: ⁴ "Si la nueva ⁸⁸ obligación se declara nula o es anulada, la obligación original revive". Por lo tanto, la declaración de nulidad de la escritura pública resulta en la validez del acto primario.

- Respecto de la existencia del acto privado, este queda sostenido en el segundo acto en virtud del consentimiento renovado, pero de una manera pública. Consecuentemente el documento privado es contenido de uno nuevo, en todo caso, ya no existe el primer documento, no obstante, en nuestra aplicación, el contenido del primer documento si bien es cierto que

queda subsumido en el segundo acto, no se deja sin vigencia en algunas ocasiones al primer acto por disposición de las partes.

2.2.4.3. Sujetos de la escritura pública¹¹⁷

A la lectura del art. 54, literal d del Decreto Legislativo 1049° advertimos que los que intervienen principalmente en la escritura pública son los otorgantes, pero no sólo ellos intervienen, sino que también otras personas como el intérprete, un tercero a modo de apoyo para una persona analfabeta, No sepa o no pueda firmar, sea ciego o presente alguna otra condición que ponga en duda su capacidad. Es evidente que los otorgantes se distinguen de los terceros por la finalidad con la que participan o figuran en el acto. Los otorgantes manifiestan su voluntad de vincularse, mientras que los terceros no comparten esa intención.

Respecto del notario y su participación, este no es parte, sino solamente es el que materializa la voluntad de las partes revistiendo de la buena fe pública.

La estructura lo encontramos en el artículo 52 del Decreto Legislativo 1049, el cual lo divide en tres: introducción, cuerpo y conclusión.

- Introducción: Lo expresado en la introducción son meramente formalidades por mencionarlo así. Este apartado contiene todo lo mencionado en el art. 54°

³ "Artículo 54.- Contenido de la Introducción La introducción expresará: a) Lugar y fecha de extensión del instrumento. b) Nombre del notario. c) Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que, proceden por su propio derecho. d) El documento nacional de identidad - DNI, los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional conforme a la normatividad sobre la materia, y la verificación de la respectiva categoría y calidad migratorias vigentes que lo autorice a contratar. e) La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza. f) La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento. g) La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que éste sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos. h) La fe del

notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes (...)” (Decreto Legislativo 1049, 2008, art. 54).

- Cuerpo: Este apartado va a contener la voluntad expresada de las partes que, como sabemos, previamente debe estar en la minuta, aunque hay algunos casos donde no es necesario o exigible como por ejemplo el otorgamiento, aceptación, sustitución, revocación y renuncia de poder, aceptación expresa o renuncia de herencia, donación de órganos y tejidos, entre otros. Hay otros casos donde se necesitará el comprobante de la representación u otros documentos que crean convenientes los comparecientes, documentos que así lo exija la ley o los que el notario crea que son necesarios.

- Conclusión: Lo que va en la conclusión lo encontramos en el artículo 59° del Decreto Legislativo 1049° que, al igual que en la introducción, son documentos que en cierta medida es la formalidad de la escritura pública. Además de la fe de la lectura de la escritura por el notario o los otorgantes, variaciones que hicieron los otorgantes, la fe de entrega de los bienes que se entregaron, etc.

2.2.4.4. Inscripción registral

La naturaleza jurídica del sistema registral peruano proviene de la capacidad del ser humano desarrollado en sociedad para obtener garantía y protección en la defensa de su derecho de propiedad. La “inscripción”, nos menciona Vivar (1994) se traslada al plano de lo conceptual como aquel asentamiento o traslado realizado en algún sistema de registro físico –o virtual–, a efecto de establecer la relación de una persona con sus bienes de manera pública frente a terceros.

Sobre este tópico, corresponde citar al jurista Delgado (1999) señala que los principios registrales son el principio de legalidad, principio de relevancia, tracto sucesivo, impenetrabilidad, prioridad excluyente, prioridad formal, principio de especialidad, oponibilidad, y fe pública registral.

En el presente caso nos referimos a la inscripción registral de bienes inmuebles, precisión que realizo debido a que se puede llevar a cabo la inscripción sobre otras materias como la inscripción de sociedades, hipotecas, bienes muebles, etc. En tal sentido, la inscripción registral, en relación a los bienes inmuebles, otorga seguridad jurídica a la persona que figura como titular de un inmueble en registros públicos, ello se logra gracias a la publicidad registral, pero no solo protege al titular sino a terceros que quieran verse envueltos respecto del bien como potenciales compradores debido a que pueden conocer la situación real del inmueble.

El sistema registral en Perú tiene un corte facultativo dado que se deja a discreción de los particulares si desean o no inscribir el bien que adquieren, pero hay que tener en consideración que no todos los bienes independientemente del tipo que sean, son inscribibles, además que hay casos donde es necesario como el caso de la hipoteca.

La inscripción registral toma como directrices algunos principios para el idóneo funcionamiento:

- Principio de publicidad: La inscripción registral dota de publicidad de la situación en que se encuentre el bien y del titular que tiene el derecho sobre este.
- Principio de voluntariedad: este principio está relacionado con el carácter facultativo que tiene la inscripción registral puesto que es decisión de las partes realizarlo o no, pero como anteriormente se mencionó, hay excepciones como el caso de la hipoteca
- Principio de rogación: Indica que la inscripción registral es a iniciativa de los particulares dado que estos son los que solicitan la inscripción en el lugar donde corresponda
- Principio de prioridad: en la situación hipotética en que se quiera inscribir dos veces sobre el mismo bien se da prioridad al más antiguo.
- Principio de legalidad: Al momento de realizar la inscripción, el registrador hace una calificación del título que se quiere inscribir.
- Principio de tracto sucesivo: previamente a la inscripción se debe verificar que se haya inscrito el derecho a la persona que lo está otorgando debido a la seguridad que se pretende otorgar (Torres, 2007).

A partir de un plano concreto, basados en el derecho comparado del país de Chile, el investigador Alcalde (2020), nos menciona que existen principios materiales relativos a la individualización de un bien, uno de ellos, dentro de la jurisdicción chilena es el principio de “posesión inscrita”, el cual aplica frente a problemas de individualización del bien y el reclamo de dos títulos sobre el mismo predio, interpretando que es la realidad física la cual se sobreponga frente a títulos inscritos, teniendo como premisa la mejor correspondencia entre los linderos descritos en la partida y los detectados en la realidad material del inmueble.

Finalmente, en la investigación realizada por Loayza (2019), anota que el principio de prioridad, establece el orden preferencial entre títulos inscritos, ello en referencia a los bienes inmuebles que registren –equivocamente– a más de un titular, o, por el contrario, un inmueble con varios propietarios legítimos, pero sin individualización concreta.

2.2.5. Individualización inequívoca del bien

El estudio preliminar de la individualización del bien nos inclina hacia el estudio realizado por el autor español Gabriel García Cantero, quien, en 1965, publica un estudio monográfico referido a la individualización e identificación de fincas en el país de España. Dicho trabajo aborda un gran número de cuestiones sustanciales para referirnos al término “individualizar” como un concepto jurídico más allá de su definición semántica.

Mencionado autor, desglosa la conceptualización en una serie de acápites relacionados con los factores, elementos, diferencias, naturaleza y fundamentos de la individualización, los mismos que vendremos a desdoblar en los párrafos consecuentes. Así mismo, conviene destacar la fundamental labor del autor a efecto de mencionar que fuera del trabajo a describir, han sido pocos los indicios conceptuales respecto de los criterios abordados de la individualización, y, por lo tanto, cabe definir los puntos acentuables dentro de nuestro ordenamiento jurídicos peruano.

En primer lugar, deberemos diferenciar entre la individualización como acto y la identificación de bienes. Para García (1965), la separación de conceptos radica precisamente en el entendimiento de sus objetivos. En primer lugar, la individualización presupone una serie de actos que buscan diferenciar un bien a nivel material y jurídicos de otros de igual o diferente naturaleza. Por su lado la identificación recoge el resultado de la individualización y le otorga una personalidad legal única; es decir, individualizar se trata de establecer los aspectos que diferencian a un inmueble del conglomerado de propiedades existentes dentro de un plano geográfico, mientras la identificación, es el reconocimiento de esa propiedad individualizada en una inscripción que pueda oponerse a terceros. Con la diferenciación realizada por el renombrado jurista, podemos decir entonces que la individualización se realizada previo al registro de una propiedad en el sistema de Registro Públicos, pues, propiamente el reconocimiento dado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) es la identificación.

Por su lado, la función de individualizar los bienes es la determinación objetiva material de propiedades muebles e inmuebles, es decir, otorgarle la autonomía al bien a efecto de diferenciarla del resto, transformando así a la cosa material en parte de los intereses particulares de una persona, pese a esta finalidad, mantiene su naturaleza patrimonial sin llegar a intervenir en la posición de los derechos personales (García, 1965).

Ahora bien, cabe arribar a la interrogante del por qué es importante individualizar para los intereses del Derecho. Respecto de ello el autor indica que principalmente se sostiene sobre el criterio de la factibilidad de aplicar acciones civiles reales frente a bienes materiales; en otras palabras, sin la individualización es imposible aplicar acciones tales como la reivindicación, embargos, hipotecas y otras de similar naturaleza (García, 1965). Es necesario detenernos aquí, pues, teniendo en cuenta que el autor reconoce entre la individualización e identificación (inscripción), entonces, defender al concepto estudiado como un criterio encontrado en toda acción protocolar mediante el cual se haya descrito un bien inmueble previo a su inscripción resulta razonables. Siendo así, la delimitación propuesta en los contratos de compra venta mediante minutas o escrituras públicas son actos de individualización suficientes, mientras que la inmatriculación del predio en Registros Públicos radica en el acto identificatorio.

Desde la perspectiva española, se puede afirmar que la concepción registral es diferente de la concepción material, aunque propiamente entre ambos se funde una relación inalienable procedimental. Entonces, formalmente la concepción del acto de individualización se sujeta a la noción de inmueble, así, la definición de lo que significa el segundo nombrado recae sobre la base normativa de los Código Civil vigente (1984). Dado este panorama, entonces se puede individualizar todo aquello que recaiga o sea subsumible **en la definición legal del artículo 885 del Código Civil.**

Estos datos nombrados, nos llevan a poder delimitar la naturaleza de la individualización. Para García (1965), esta se define legal y materialmente, por legal se entiende como el sometimiento de la cosa a la clasificación perpetua para la disponibilidad del bien frente a fines determinados, es decir, habilita su condición patrimonial mercantil y la defensa o tutela de la cosa por su poseedor. De otro lado, el autor considera su naturaleza material como un acto, en el sentido que, responder de forma principal al deseo de la persona de diferenciar sus bienes frente a los suyos propios o de terceros.

Respecto de esta segunda concepción, naturaleza material, podemos indicar que los elementos del acto individualizador son: a) la voluntad de la persona de diferenciar un bien de otros, y b) el acto material propiamente basado en criterios de deslindamiento capaces de crear una brecha entre las descripciones de bienes. Para el caso en concreto, en la función de los bienes inmuebles deben tomarse en cuenta ciertos factores útiles para la aplicación este concepto jurídico.

Los factores, menciona García (1965), responden propiamente a criterios propios de la voluntad humana, siempre y cuando estemos del marco de los inmuebles en zonas urbanas, pues, excepcionalmente, puede tomar en cuenta accidentes geográficos como factor de individualización en zonas rurales. Prosigue el autor mencionado que los linderos es el factor más relevante para este fin.

Cabe afirmar que caracterizan la individualización, en primer lugar, la "naturaleza de la cosa", es decir, la realidad física o geográfica, su situación fijada por linderos, y todo ello en conexión con las facultades de libre determinación del propietario y las limitaciones establecidas por la ley.

En resumen, la realidad física siendo la situación determinada por los linderos, la autonomía privada y la ley son los factores fundamentales que determinan la individualización de los inmuebles en el Derecho.

Realidad física: Se configura conforme a la determinación de las condiciones físicas del inmueble, la consecuencia jurídica se retrata por la normativa y los conceptos que esta pueda proporcionar para describir objetivamente la realidad física del predio. Por ende, esta descripción solo se puede realizar en función a nomenclatura reconocida en normas civiles, catastrales o geográficas.

Linderos: La individualidad de cada inmueble se funda en su situación dentro de una superficie más amplia, continua e idealmente indefinida. o mejor aún, en la posición que cada inmueble asume respecto de los otros que están en la misma superficie. Este aspecto es de relevancia para la investigación en función a que es común arrendar partes de la completitud de un inmueble (algunos cuartos, y espacios comunes).

Autonomía privada: Este factor se refleja como la capacidad del propietario a diferenciar el inmueble o parte del inmueble de otros bienes suyos o de terceros que se encuentren limitando con el objeto del desalojo, este acto se da principalmente en bienes dentro del radio urbano.

La ley: Esta se configura como el eje para la aplicación de la descripción física, es decir, se asume la diferencia en función a lo que la normativa determina como "diferentes", se describe a razón de la terminología concreta y reconocida en temas inmobiliarios para evitar confusiones de grado conceptual.

Con todo lo anotado de la doctrina española por García (1965), la individualización de un inmueble, es decir, la capacidad de distinguirlo de forma única y precisa, es un pilar fundamental en el derecho inmobiliario. Este proceso garantiza la seguridad jurídica en las

transacciones y evita futuros conflictos. Tradicionalmente, la identificación catastral ha sido el método principal para lograr esta individualización. Un número único asignado a cada propiedad, junto con una descripción detallada de sus características físicas y legales, debería ser suficiente para asegurar su individualización inequívoca.

Sin embargo, la práctica nos muestra que esta no siempre es la realidad. La teoría jurídica, respaldada por autores como Ortiz (2010), establece principios sólidos como la especialidad y la publicidad registral. Estos principios buscan garantizar que cada inmueble tenga una inscripción única y que esa información sea pública. No obstante, surgen interrogantes sobre la efectividad de estos principios en la práctica. Si bien la identificación catastral es un primer paso esencial, otro aspecto a considerar es la dinámica del mercado inmobiliario. Las construcciones ilegales, las divisiones de parcelas no autorizadas y otras irregularidades pueden comprometer la precisión de los datos catastrales.

¹⁰⁰ Asimismo, los cambios en el uso del suelo y las nuevas tecnologías de medición pueden generar discrepancias entre la realidad física de un inmueble y su representación catastral. Actualmente es posible aseverar que, si bien la identificación catastral es un elemento fundamental, ⁸ no es suficiente por sí sola para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. ¹¹⁰ Es necesario un esfuerzo conjunto de los gobiernos, los registradores de la propiedad y los profesionales del sector para mejorar los sistemas de identificación catastral y adaptarlos a las nuevas realidades del mercado inmobiliario.

El bien sobre el que recae el desalojo es un bien inmueble cualquiera, no obstante, está sujeto a una condición preceptuada ¹ en la Ley 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, me refiero a la individualización del bien inmueble que consta en el artículo 4° numeral 1.

Tal individualización y ² de manera inequívoca se realiza en el contrato de arrendamiento, no obstante, hay que tener en consideración que hay muchos bienes que no están saneados ni física ni jurídicamente, incluso el arrendatario en casos podría de mala fe hacer algún cambio en la numeración del inmueble por lo que para el desalojo express constituirá como una falta de requisito dado que es función del notario el verificar ²⁷ los requisitos mencionados en el artículo 4 de la Ley 30933.

2.2.5.1.Requisitos de individualización

Conforme al art. ⁶ 4° de la Ley 30933, el bien inmueble objeto de desalojo debe encontrarse individualizado de manera inequívoca en el contrato de arrendamiento. Esto sugiere que el contrato debe especificar detalles precisos sobre el inmueble, tales como:

A. Área y ubicación

La descripción del área y la ubicación de un inmueble es clave para asegurar que se identifique de manera precisa y sin confusiones. Para lograr una identificación clara, es crucial incluir datos específicos, como la dirección completa que abarque el número de calle, municipio, estado o provincia, y cualquier otra referencia que permita localizar el inmueble sin dificultades. Además, es necesario detallar las características físicas del lugar, como su tamaño, forma, los límites que lo rodean y la descripción de sus espacios, tales como habitaciones, patios, entre otros.

B. Líneas y piso

La especificación de los límites del inmueble, así como el piso exacto en casos de edificios con varias plantas o departamentos, resulta fundamental cuando el arrendamiento o desalojo afecta solo una parte específica de una edificación o un terreno. Este aspecto debe detallar claramente las áreas exclusivas que forman parte del inmueble arrendado y establecer con precisión los límites de las áreas comunes, especialmente en situaciones de copropiedad.

C. Uso

El uso del inmueble hace referencia al propósito particular para el que ha sido alquilado, ya sea residencial, comercial, industrial, entre otros. Este aspecto es igualmente importante para la individualización, ya ¹⁰⁷ que no solo aclara la finalidad del contrato de arrendamiento, sino que también puede afectar los derechos y responsabilidades de las partes implicadas.

2.2.5.2.Función notarial

³² El notario juega un papel esencial en los procesos de arrendamiento y desalojo, ya que su intervención asegura que se cumplan los requisitos legales. Su tarea principal es revisar minuciosamente que la individualización del bien sea correcta, es decir, que la descripción del inmueble sea precisa y coincida con los registros oficiales. Además, se encarga de garantizar que el contrato sea firmado adecuadamente por las partes involucradas, cumpliendo con las formalidades que la ley establece, lo que incluye aspectos formales y el uso correcto del lenguaje jurídico. Por ende, esta función se vincula con el principio de seguridad jurídica, la

prevención de conflictos, la certificación de hechos materiales y de derechos reales (Kyianytsia, 2022).

La participación del notario es clave porque brinda seguridad jurídica. Su intervención no solo valida los contratos de arrendamiento, sino que también reduce el riesgo de que puedan ser declarados nulos o anulados. Al supervisar que todo el proceso se ajuste a la normativa vigente, el notario ayuda a prevenir posibles conflictos o disputas legales en el futuro, generando confianza en la validez y seguridad del acuerdo para ambas partes, tanto propietarios como arrendatarios.

Desde un punto de vista político, la función notarial se relaciona con la necesidad de filtrar asuntos no contenciosos a efecto que no generen carga procesal innecesaria en sede judicial, por ende, el legislador a previsto al notario con una serie de herramientas para la defensa, protección y la normativización de derechos patrimoniales, tanto de carácter personal como derechos colectivos (Manoylo, 2022).

66

2.3. Marco legal

2.3.1. Código Procesal Civil

En el marco del proceso civil el desalojo se vincula con el derecho a la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, su arreglo se define desde el art. 585 hasta el 596 del CPC (1993). El contenido normativo del CPC sobre este tópico va desde el procedimiento, los sujetos pertinentes en el proceso de desalojo, el tercero ocupante, la legitimación pasiva del ocupante no poseedor, la notificación de la demanda de desalojo, la accesoriedad del desalojo, determinación de los límites de los medios probatorio en materia de desalojo, el lanzamiento, la condena futura, pago de mejoras y la restitución otros bienes.

La norma procesal precisa que el desalojo ordinario se sigue mediante proceso sumarísimo, sumariamente a la pretensión principal, otras de naturaleza relacionada, como, por ejemplo, solicitar el pago de arriendos no cobrados. Sin perjuicio de lo anterior señalado, el cobro del monto no pagado, es todavía atendible mediante vía de ejecución en caso esta no se haya acumulado como pretensión a la demanda de desalojo.

2.3.2. Ley 30933

En el marco de la protección a los derechos de la ciudadanía y la producción de respuestas más céleres a los conflictos de interés judicial nace en el año 2019 la Ley 30933, publicada el 24 de abril de 2019. Esta norma procesal señala un nuevo tipo de desalojo, cuya

finalidad es constreñir el debate en sede judicial únicamente a la verificación de los requisitos sustanciales para que una persona en su condición de propietario. La diferencia con el proceso judicial de desalojo ordinario deriva de la participación del notario en el procedimiento; su función se describe en el punto normativo número ocho, pero, antes de iniciar con la descripción de sus funciones, es razonable describir preliminarmente con los aspectos de competencia descritos en el artículo tres de la ¹⁸ norma, así pues, debemos entender que no cualquier notario es competente para participar en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, solo tiene dicha atribución el notario encontrado en la provincia donde se halla el inmueble.

Tomando en cuenta este preludio sobre la ⁹⁰ capacidad del notario, corresponde detallar sus funciones dentro del procedimiento detallado en el art. 8 de la Ley 30933.

En la etapa de inicio del procedimiento, el notario realiza el control de la solicitud y los anexos que le acompañan:

- a) Recibe la solicitud del accionante,
- b) Revisa si esta cumple ¹² con los requisitos de procedibilidad,
- c) Evalúa el contrato de arrendamiento
- d) Constata la presencia de los demás requisitos de la Ley 30933.

Posterior al control de formalidad inicial, el notario debe remitir la notificación correspondiente a la persona o personas poseedoras del inmueble materia de la solicitud a efecto pueda realizar el contradictorio correspondiente, conforme a las causales de desalojo estipuladas en el artículo siete. Una vez recibida de haber una contestación de la persona arrendataria, el notario verifica si se ha podido invalidar la solicitud de origen o si se ha incurrido en alguna causal de desalojo. En el contexto que se verifique que los requisitos formales y de fondo ha sido cumplidos por la solicitud y ¹ no existe oposición razonable en contrario se procede de la siguiente manera: Remite al juez de paz letrado del distrito judicial correspondiente un acta ¹² no contenciosa informando la causal por la cual se acredita la procedencia del desalojo. A su vez se inscribe el acta en el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos.

Es preciso indicar que la norma advierte que dicha acta de declaración de procedencia tiene la naturaleza de “título ejecutivo”, por ende, tiene valor equivalente a resolución judicial y es autosuficiente para iniciar el lanzamiento del arrendatario.

Ahora bien, como parte de las formas de extinción de la intervención notarial existen dos formas, las cuales inciden en la declaración improcedencia de la solicitud. La primera de ella hace referencia a la advertencia por parte del notario de la falta de configuración de alguna de las causales de desalojo de la Ley 30933, su efecto es la finalización de procedimiento. La segunda forma hace referencia a un posible acuerdo entre las partes en conflicto, en caso esta causal concurra, el notario emite el acta no contenciosa correspondiente y la registra.

Respecto de la etapa de lanzamiento es preciso indicar que, presentada la comunicación del notario, el accionante debe formular solicitud al juez de paz letrado competente, ello conjuntamente con el pago de tasas respectivas a efecto esta sea elevada conjuntamente con el expediente notarial. Luego de ello, el juez, recibida la solicitud y expediente notarial, realiza control formal sobre la primera y en caso cumpla con los presupuestos legales emite resolución disponiendo lanzamiento y otros actos conexos para satisfacer a esta (descerraje), la misma es comunicada en el plazo de tres días hábiles y no tiene efectos suspensivos en caso de impugnación. Finalmente, el juzgado ordena que en el plazo de dos días hábiles la Policía Nacional del Perú coadyuve al lanzamiento con objetivo de garantizar la ejecución del desalojo.

3. Metodología

3.1. Enfoque

Respecto del enfoque cualitativo de tipología de estudio de casos (Anadón, 2008), implica analizar un número de fenómenos particulares con el objetivo de obtener una resultante relativa a la parte y el todo, es decir, lo individual con lo social. Bajo esta línea de ideas, corresponde indicar que en la presente investigación se buscó conectar la realidad de la práctica del desalojo con intervención notarial de casos individuales a fin de encontrar respuestas de carácter general, esto a través de un estudio triangulado entre la interpretación jurídica del requisito de individualización inequívoca del bien y las implicancias prácticas de este proceso; en este sentido, fue vital comprender el fenómeno práctico, sus características y las consecuencias materiales derivadas de la interpretación de sus requisitos de procedibilidad.

3.2. Nivel

El maestro Tantaleán (2016), menciona que las investigaciones que buscan entablar una propuesta de cambio, supresión o adición frente a una institución o normativa jurídica son de nivel propositivas. Como parte pinacular de las conclusiones y recomendaciones de presente la investigación se proyectó una nueva forma de interpretar el requisito de individualización de inmueble, por lo tanto, fue de viabilidad en este nivel de investigación.

3.3. Método

El método que se utilizó en la investigación se estructuró conforme al carácter exegético, pues, este tipo de método de análisis jurídico compone la herramienta predilecta para el estudio de la interpretación de normas desde el plano legislativo y el aplicativo. En el presente estudio fue de vital importancia comprender la Ley 30933, las intenciones legislativas de su creación, además de los conceptos interpretables; por otro lado, se estudió cómo a día de hoy se viene aplicando la normativa a efecto de obtener un resultado sobre el estado actual del fenómeno y sus posibles rutas de cambio.

3.4. Población y muestra

Es preciso recordar que bajo la corriente teórica propuesta por los renombrados investigadores Hernández et al., (2014), la elección de una muestra, desde un punto de vista probabilístico, no es el punto central o fundamental dentro de los estudios cualitativos; puesto este tipo de trabajo pretenden estudiar el fenómeno problemática a un nivel de profundidad distinto.

De la misma forma, los maestros anteriormente mencionados realizaron un marco referencial sobre la cantidad de la muestra que podrían ser tomadas en cuenta de acuerdo al tipo de estudio cualitativo optado. Siendo así, en la sección “estudios de casos” los investigadores sugieren una cantidad de 6 a 10 casos.

Por ende, partiendo de que el punto de relevancia son el estudio de casos (actas de desalojo) se logró tener acceso a un total de 10 casos, los cuales, fueron analizados en su totalidad a efecto de profundizar en la problemática.

Respecto del análisis documental

Universo: Actas ¹ de desalojo con intervención notarial de notarias del distrito de Arequipa.

Población: Expedientes sobre ¹ desalojo con intervención notarial de notarias en la ciudad de Arequipa, 2023.

Muestra: 10 casos donde solicitaron el desalojo notarial en notarias ubicadas en ¹ la ciudad de Arequipa en el año 2023.

Muestreo: Criterios de inclusión y exclusión (donde hayan / no hayan presentado partida registral del bien inmueble).

Desde el otro extremo, acerca del uso de la entrevista como técnica, cabe denotar su cuadro referencial y de soporte para el verdadero punto relevante ³² de la investigación, es decir, el estudio de casos. En este sentido, aunque los teóricos señalen que preferentemente en los estudios que usan la entrevista, el tamaño de la muestra puede oscilar entre los 20 a 30 entrevistados; lo cierto es que, al ser referencial una reducción proporcional del número de entrevistados la ⁸ consideramos viable siendo que al momento de la investigación, existen siete notarias situadas en el distrito central de la ciudad (Cercado de Arequipa) lo que conviene en utilizar a más de la mitad de notarias a efecto de poder establecer la tendencia pretendida. Por lo tanto, la elección se ha circunscrito a la voluntad de cuatro notarios de la ciudad de Arequipa de responder las preguntas de la entrevista.

Respecto de las entrevistas a especialistas

Universo: Especialistas en materias relativa notarial.

Población: Notarios de la ciudad de Arequipa

Muestra: 4 notarios de la ciudad de Arequipa

Muestreo: Criterios de especialidad

3.5. Técnicas e instrumentos

Ahora bien, la fuente de información provino tanto del bagaje documental como la opinión de expertos; correspondió entonces instaurar técnicas idóneas para cada campo de información.

En este sentido, la obtención de los datos se realizó mediante dos fuentes cualitativas, el primero es la entrevista, esta se podría entender como aquella técnica utilizada para el recojo de datos cualitativos a través de preguntas abiertas, las cuales buscan estudiar un fenómeno no observable con facilidad debido a su grado de complejidad o inmaterialidad física; así mismo su instrumento es la guía de entrevista (Nizama Chávez y Nizama Valladolid, 2020).

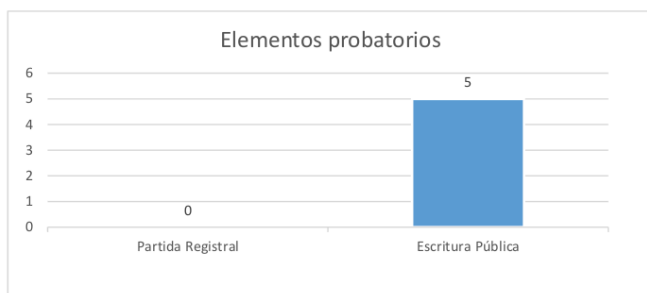
Por otra parte, a efecto de contener todos los datos objetivos de los casos a estudiar correspondió realizar un análisis documental sobre los documentos expuestos en los casos **de desalojo con intervención notarial** seleccionados. Por ello **la técnica del análisis documental es de prioridad, la** misma que se conceptúa como la técnica base de toda investigación jurídica, sus fines tienen estrecha relación con la recolección bibliográfica de información, por lo tanto, su presencia dentro de la investigación se encuentra desde el inicio hasta el fin de esta (Botero, 2003). Corresponde indicar que el instrumento para el análisis documental es la ficha de análisis de casos, donde se recolectaron **los requisitos necesarios para incoar un desalojo con intervención** notarial.

4. Resultados y discusión

4.1 Resultados

Determinar los alcances de la inscripción registral del inmueble como requisito obligatorio para la incoación del desalojo con intervención notarial y las limitaciones a los arrendamientos de inmuebles no registrado en la ciudad de Arequipa, 2023

Figura 1: Elementos probatorios

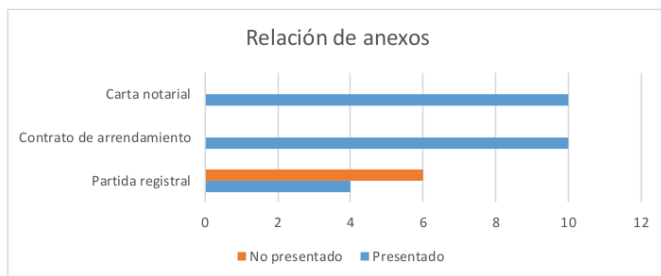


La figura anota los elementos que se precisaron como elementos de prueba adheridos a la solicitud de desalojo con intervención notarial, de los cuales, se toman en cuenta aquellos que sirvan o hayan servido de manera implícita para la individualización del inmueble. Así pues, se detectaron cinco expedientes en este apartado, de los cuales, se tomó en cuenta la Escritura Pública del contrato de arrendamiento para la individualización inequívoca del bien, mientras que en ninguno de los casos con el apartado se hizo algún tipo de referencia a la Partida Registral del Inmueble u otro medio que le permita al notario para realizar el acto individualizador.

Describir los requisitos de procedibilidad de la Ley 30933

Ahora bien, se ha anexado en todos los escritos de solicitud copias de las cartas notariales con el requerimiento de deshabitación del inmueble arrendado, también fueron parte de los anexos los testimonios de escritura pública de los contratos de arrendamiento los cuales fueron celebrados frente a notarios de la ciudad de Arequipa.

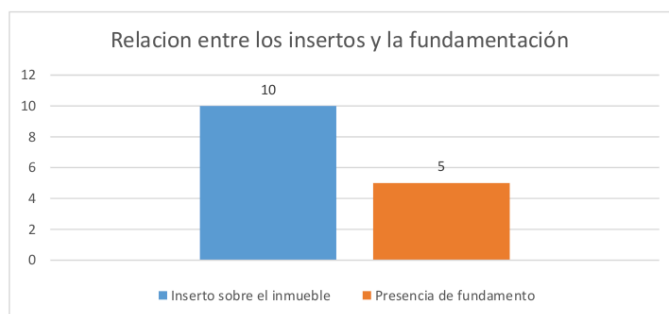
Figura 2: Relación de anexos presentados



La figura nos muestra que, las solicitudes anexaban documentos tales como ¹ la carta notarial y el contrato de arrendamiento, estando presente en los diez casos analizados. La realidad refleja que en este tipo de procedimientos la prueba fundamental es el contrato de arrendamiento. En conclusión, es posible determinar su relevancia a la luz de la práctica ² del desalojo con intervención notarial es preciso indicar que las escrituras públicas y contratos de arrendamiento son funcionalmente el medio idóneo para la individualización.

Describir cómo se interpreta el requisito de individualización inequívoca del inmueble en la práctica notarial del desalojo con intervención notarial.

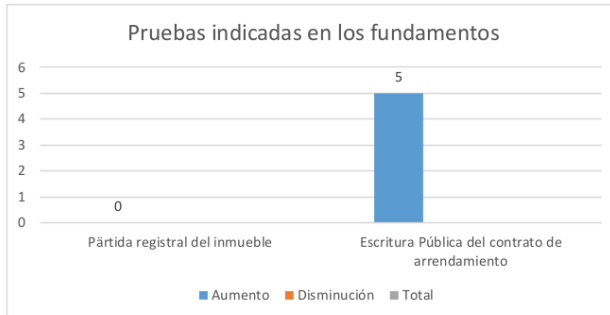
Figura 3: Relación entre insertos y fundamentos



Teniendo en cuenta que la respuesta notarial a las solicitudes de desalojo con su intervención se funda, en la debida motivación con los elementos probatorios presentados por la parte solicitante, en las secciones de insertos y los fundamentos, el notario realizó la corroboración de los elementos que le

generan certeza sobre la decisión de la procedencia de desalojo. En este sentido, pese a que en la sección de insertos estuvo presente en todos los expedientes, en cinco de los casos se señaló algún tipo de fundamento acerca del documento con el que se realizó la individualización del bien, y, en otros cinco de los casos, la sección de fundamentos no fue descrita.

Figura 4: Pruebas indicadas en los fundamentos



En relación a los cinco expedientes donde se presentaron como sección de la decisión notarial al apartado de fundamentos, es preciso indicar que solo se hizo referencia a la **escritura pública del contrato de arrendamiento**; por lo tanto, se ha descartado todo tipo de relación con los medios probatorios relacionados con el acto de individualización del inmueble aparte del indicado. Ahora bien, la delimitación del bien inmueble no ha sido indicado bajo ninguno de estos medios de prueba; es decir, no se ha encontrado descripción tales como “el inmueble arrendado consta de [...]”.

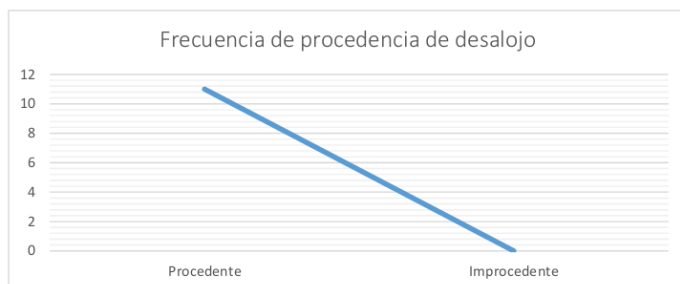
Determinar si los presupuestos de la individualización de un bien inmueble exigen la inscripción Registro Públicos

Figura 5: Pruebas señaladas en los insertos del expediente



De la misma forma, en la sección de insertos, los notarios hicieron referencia a la ubicación del inmueble conforme a las escrituras públicas de contratos de arrendamientos, sin señalar en ningún momento a las partidas registrales de los inmuebles, esto denota la baja relevancia de este requisito, en tanto, desde la perspectiva de los notarios, es suficiente con la escritura pública del contrato de arrendamiento, adhiriendo a este punto de vista que, tampoco se hace referencia sobre si las escrituras públicas de arrendamiento se encuentran registradas.

Figura 6: Frecuencia de la procedencia del desalojo



Como parte final, en el 100% de los casos el desalojo fue procedente. A modo de recuento, cabe señalar que el notario no toma en cuenta la partida registral del bien inmueble como requisito obligatorio, sino que usa como principal referente a la escritura pública del contrato de arrendamiento, por lo tanto, es posible concluir que este requisito resulta irrelevante en esta etapa del proceso.

4.2. Discusión

La individualización va más allá de la mera revisión del bien inmueble a desalojar. Realizando una búsqueda teórica acerca del término “individualización” encontramos buenos resultados respecto de la doctrina española, representada por el jurista García Cantero en 1965, el autor realiza algunas anotaciones respecto de la terminología de individualizar, el contenido jurídico de la palabra, así como sus factores, naturaleza, elementos y presupuestos. Este desarrollo no deviene de la propia inventiva del García Cantero, sino, es la suma de avances legales de la normativa italiana, país donde estos términos de caracteres civiles están más desarrollados.

La relevancia con el trabajo de investigación se asienta en la falta de revisión teórica respecto de la individualización, es decir, utilizar el término “individualizar” sin tomar en

cuenta su contenido conceptual. En el concepto respecto de la materia de desalojo establecido por la Ley 30933 se utiliza la descripción “individualizar inequívocamente” el inmueble materia de arrendamiento, por ende, hemos de suponer que el acto no solo debe se revestir de un sustento satisfaciente, sino que, debe encontrarse delimitado de manera rigurosa y exhaustiva.

Dicho de otra manera, la individualización de un inmueble se realiza mediante de determinación de los hechos tales como la situación física del inmueble, sus linderos, la autonomía y la ley. Por ende, para individualizar inequívocamente un bien, primero debe constatar de alguna manera su situación física real, luego debe acreditarse los límites físicos, evaluarse si aquel es diferenciable de otros bienes de igual o similar naturaleza, y finalmente indagar acerca de cualquier incidencia legal que pueda recaer sobre el bien inmueble tales como hipotecas, embargos, medidas cautelares, entre otros.

Aunque la doctrina no propone un orden explícito de la manera en cómo se debe realizar esta individualización, si reconoce la necesidad de acreditar todos estos elementos en casos concretos. Más allá de la evidente problemática a nivel normativo, conforme a la investigación realizada, se ha evidenciado que los criterios anotados no son tomados en cuenta por los notarios entrevistados; de la misma forma, los diez casos revisados reflejan y agravan esta ausencia de criterios de individualización. Como se ha presentado, la individualización ni siquiera es enunciada en los expedientes documentales ya que no se ha advertido motivación o delimitación específica del espacio específico a desalojar, tan solo descripciones generales de todo el inmueble, ni tampoco los notarios exigen algún tipo de presentación de prueba específica para este fin, sino que, lo extrapolan de lo anotado en los contratos de arrendamientos.

Sobre los requisitos de procedibilidad es preciso indagar en la respuesta de los entrevistados, quienes anotaron aspectos normativos claramente sujetos a la literalidad de la Ley 30933, lo cual implica, para la presente investigación, un manejo adecuado de la teoría normativa.

Tabla 1 Requisitos exigidos

11 ¿Cuáles son los requisitos exigidos por las notarías a los solicitantes de un procedimiento de desalojo con intervención notarial?			
E1	E2	E3	E4
La ley 30933 en su artículo 6 los determina, primero debe tener	Los que establece la ley, el contrato de arrendamiento mediante escritura	Los que establece la ley	La ley 30933 señala Solicitud dirigida al notario, Escritura pública del

legitimidad acreditar que es propietario. presentar una solicitud, escritura o el FUA del arredramiento que este el sometimiento ³⁴ expreso a esa ley, la carta notarial donde comunique la restitución del ²³ nueble ya sea por falta de pago o vencimiento del plazo de arrendamiento.	pública, que se haya notificado la carta notarial.	arrendamiento, ^{que} ¹⁷ haya enviado la carta notarial al arrendatario y el estado de cuenta para con eso evaluar si está inmerso en los dos casos que justifican su solicitud
---	--	---

Por lo tanto, conforme al primer objetivo y en relación con los casos llevados a cabo en las notarías que conforman el universo de nuestra investigación demuestran que son los requisitos que ordinariamente se vienen presentando. En este caso, son requisitos requeridos: la solicitud, la escritura pública, la carta notarial, y el estado de cuenta.

Como podemos advertir, la escritura pública es un requisito exigido, ²⁸sin embargo, de los resultados, se puede establecer que dichas escrituras públicas subyacen en el contrato de arrendamiento y no exactamente en la escritura pública con la cual el arrendador adquirió dicho bien. De la misma forma, este requisito es meramente formal, pues en la parte del expediente notarial señalado como “fundamento” no se hace ninguna precisión sobre la individualización del bien, sino solo sobre la relación de arrendamiento entre los sujetos, ⁶⁷la causal (vencimiento del plazo o falta de pago) y la certeza del envío de la carta notarial previa.

Sobre lo referente a los medios idóneos los entrevistados han dado respuestas variadas y han señalado algunos documentos que no están precisamente establecidos en la norma, pero que, a su criterio, sirve para la individualización inequívoca del bien.

Tabla 2 Medios de prueba idóneos

¿Qué medios de prueba serían idóneos para poder acreditar la individualización inequívoca del bien?			
E1	E2	E3	E4
El panel fotográfico porque te tomas	Según la ley no lo establece el cómo	La ficha registral, escritura que este	Considero que los planos debidamente

desde la puerta, más requisitos serían el desarrollo intelectual del abogado, podría ser un desarrollo doctrinario de que elementos constituyen la individualización inequívoca, la ley no desarrolla el término.	se va a individualizar inequívocamente un bien.	a sin inscribir o sino una Resolución administrativa que me acredite propiedad.	firmados por el especialista y adicionalmente tal vez una constatación adicional, la ley no te dice como individualizar.
---	---	---	--

Así pues, el plano, a consideración de los entrevistados es un medio idóneo para individualizar el bien inmueble del desalojo, además, otros medios señalados le dan crédito al uso de fotografía y también a la constatación notarial. Uno de los entrevistados ha señalado que la escritura pública sin inscribir también es medio de prueba idóneo, como así también, una resolución administrativa.

Entonces, esto nos permite aseverar que la partida registral no es el único medio de prueba mediante el cual una persona arrendadora puede llegar a acreditar la individualización inequívoca de su inmueble materia de solicitud de desalojo. Como podemos notar ninguno de estos medios se encuentra sujeto, necesariamente, a la formalización del predio en una partida registral, por lo tanto, dicho medio probatorio solo podría ser exigible cuando se verifique que efectivamente el inmueble se encuentra formalizado debidamente en SUNARP.

Dados estos resultados, podemos tener un panorama general de los parámetros exigidos en la práctica notarial **para el desalojo con intervención notarial**. Al respecto de la pregunta específica sobre si la partida registral es un requisito obligatorio para la individualización inequívoca del bien los entrevistados respondieron lo siguiente:

Tabla 3 Individualización inequívoca del bien

¿La individualización inequívoca del bien como requisito exige necesariamente la presentación de la copia literal de la partida registral del bien inmueble?			
E1	E2	E3	E4
No, necesariamente.	No, porque también puedes individualizar con una Escritura Pública en casos de bienes no inscritos.	No	Me parece que se hace por un tema de formalidad, por el principio de autenticidad o de autenticación registral quiere decir que, para que quien tenga acceso a registros públicos deba hacerse por escritura

pública, pero no olvidemos la norma no dice nada si es que el predio debe estar registrado, no registrado, que clase de predio tiene que ser vivienda, negocio, industria, rústicos urbanos no dice nada, y por interpretación puede ser cualquier bien el problema que si puede surgir por ejemplo, si yo te arrendo todo está inmueble no hay problema esto está registrado e incluso hay declaratoria de fábrica y arriendo todo el inmueble no hay problema, el problema surgiría en los supuestos en que vas arrendar una parte.

Es claro entonces que la partida registral no es un requisito obligatorio, no obstante, en los casos cuando el bien inmueble se encuentre registrado será el medio idóneo, y tal estado, lo convierte en un requisito sustancial para el proceder del procedimiento **del desalojo con intervención notarial**. Así mismo, es preciso indicar que los otros medios señalados en la parte anterior como la escritura pública, los planos, la constatación notarial y las fotografías no pierden su valor y también servirán para acreditar la individualización inequívoca del bien.

Por ende, se ha concluido que la partida registral resulta un medio de prueba idóneo, pero no obligatorio, a la luz de la existencia de otros medios que sirven para tal fin, en tanto, los notarios entrevistados tienen en cuenta que es una realidad latente que los predios arrendados no están en su totalidad registrados ante SUNARP, por lo tanto, optan por requerir otros documentos.

Acerca de los beneficios de relativizar la práctica notarial sobre la presentación de otros medios de prueba además de la partida registral del inmueble, las respuestas fueron distintas y se notó una interpretación variada de la cuestión.

Tabla 4 Efectos positivos

¿Considera que tendría efectos positivos que las notarias no exijan obligatoriamente la presentación de la copia literal de la partida registral en los procedimientos de desalojo con intervención notarial?			
E1	E2	E3	E4
Para realizar la escritura de arrendamiento que hacerse en base a partida registral	Para el procedimiento como tal solo ayuda a ver si tiene derecho a restituir el bien es decir si es propietario, pero para el desalojo lo	No habría afectación porque yo no exijo solo la partida registral sino	Es importante ver cuáles son los efectos que se van a generar, si yo hago lo que señala la norma y los abogados nos manejamos con

del predio o escritura pública que acredite propiedad.	hace quien suscribió el arrendamiento.	otros medios que acredita propiedad. (...)	conceptos si manejamos y decimos una cosa y después otra cosa ahí por ejemplo está mal pero nos hemos adecuado pero eso genera problemas al arrendador hemos hecho todo y al final si no se ha individualizado fue a ámbito judicial no se puede y el arrendador ha hecho todo, pero no ha logrado el fin se siente frustrado incluso el mismo notario no sabría cómo solucionar.
--	--	--	---

Con ello, teniendo en cuenta las entrevistas es válido afirmar que el panorama es poco diáfano, pues, no se aprecia claramente si los entrevistados consideran la existencia de los efectos positivos, salvo en un caso donde el entrevistado aseveró que no habría beneficio pues el mismo corregía señalando que no exigía la partida registral. Tomando en cuenta sus respuestas anteriores, podemos inferir que si se encuentran de acuerdo con la presentación de otros medios de prueba, por ende, es plausible aseverar que la presentación de documentos diferentes a la partida registral para la individualización inequívoca del bien, el mismo es practicado por al menos uno de los notarios entrevistados.

Finalmente, el punto sobre la lesividad de los derechos de los arrendadores quienes se verían limitados en el ejercicio de las capacidades de todo propietario, los entrevistados respondieron afirmativamente y señalaron que si existe una vulneración a los derechos de los mencionados anteriormente.

Tabla 5 Limitación a los derechos del arrendador

12 ¿Por qué exige una copia literal de la partida registral del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial limitaría el derecho de los arrendadores que no han inscrito las viviendas que alquilan?			
E1	E2	E3	E4

El tema de desalojo es un problema que, a lo largo de la historia ha habido una serie de normas y posiciones jurisprudenciales y plenos casatorios que, en vez de ayudar al arrendador en mi criterio lo perjudica y todo lo que se ha hecho hasta ahora está mal regulado, las personas tienen terror de alquilar. (...).	En esos casos se presentará la escritura pública con lo que acreditará que es propietario inscrito o no su derecho en registros públicos y no se le puede negar hacer su arrendamiento, lo que limita es a los casos de documentos privados con firmas legalizadas porque el arrendamiento por escritura pública es inalterable mientras que un documento privado no es seguro.	No limitaría porque si se puede hacer arrendamientos y desalojos de bienes no inscritos pero que tienen su título es decir que tengan su derecho en una escritura pública, en el FUA, se hace y no están inscritos entonces no hay limite la idea es no ponerle trabas, y tampoco todo regular o sea si tú quieres que todo está escrito y que diga a b c tampoco es porque vas a desarrollar el verbo individualizar que pondrías la individualización comprende por metros, no creo.	Si solo se pediría la partida registral si imposibilitaría hacer arrendamiento para quienes no tienen sus bienes registrados, ahora en el ámbito de contratos privados no tiene vinculación con la individualización, pero es por la formalidad y porque el notario da fe del acto.
--	---	--	---

Entonces, como podemos advertir de las entrevistas, el problema acaece en la inexacta regulación ¹ en el campo de desalojo con intervención notarial, pues si bien, las intenciones del legislador fueron proporcionar herramientas céleres al arrendador para garantizar el ¹² derecho a la restitución de su bien en caso de arrendamientos, es una realidad subyacente en la práctica que el uso de tecnicismo como “individualización inequívoca del bien” puede acarrear una práctica deficiente, la misma que debe ser subsanada por la propia interpretación del notario, quien en buena cuenta, al ser una persona especializada logra superar esta barrera, no obstante, llenar estos vacíos legales implica un mayor esfuerzo y tiempo en un procedimiento que debería lo más célere posible; y más aún cuando esa discrecionalidad del notario es variada e incierta porque no tienen un criterio uniforme de como individualizar y que perjudicaría al usuario arrendador.

Así mismo, también se corre el riesgo que las notarías soliciten como requisito obligatorio para acceder a este procedimiento a la partida registral del inmueble o también los planos que al final resultan costosos para los arrendadores, no obstante, es posible afirmar que

tal condición desanima a los propietarios arrendadores que todavía no han inscrito su propiedad en el registro o que no cuenten con planos; lo cual, en virtud de los resultados obtenidos, esa condición inclina a los propietarios por no elegir esta vía célere de desalojo, pese a estar considerados en el propio ámbito de la Ley 30933 y en otros casos, como el arrendamiento celebrado en un contrato con firmas legalizadas ante un notario, estarían imposibilitados de acceder, así pues, tal situación provoca la presentación de una demanda judicial de desalojo, y por consecuencia directa una carga procesal innecesaria asumida por los juzgados de por sí ya saturados, y tan solo por la falta de exactitud en la interpretación y redacción de la Ley 30933.

Dicho todo esto, es preciso entender una cuestión importante para la investigación. Si bien, se ha precisado una íntima convicción entre la disposición normativa y la individualización inequívoca del bien con los datos consignados en una partida registral, debemos entender que la propia norma carece de una determinación específica, es decir, permite varios modos de individualización de un bien.

No obstante, de la propia opinión experta de los notarios entrevistados, dicha situación se asemeja a una interpretación extensiva de la ley, la cual no enfoca únicamente a la partida registral como medio de individualización inequívoca del bien, sino como el de mayor confianza. Teniendo en cuenta la referida circunstancia, hablamos de una limitación a los alcances de la propia ley. Lo cual ha generado un marco de inexactitud al momento de aplicar el desalojo con intervención notarial, por ejemplo, en ocasiones las notarías aceptan las escrituras públicas de compraventa o los planos. Como hemos anticipado anteriormente, la discusión aterrizó en la posibilidad de determinación de la propia norma en función a la práctica notarial, ya que, de la realidad se desprende una interpretación extensiva del artículo; así también ha sido posible observar en otros casos que es viable presentar la minuta para la individualización inequívoca del bien (Notaria Morote Valenza).

Con todo lo vertido, la relevancia de la investigación ha recaído en evidenciar como la pragmática ha llenado los vacíos de la norma, esto nos ha llevado a poder concluir que la individualización inequívoca del bien no trata sobre el requerimiento de un elemento documental específico, sino, de una maximización en el uso de la razonabilidad del notario al momento de individualizar el inmueble, esto quiere decir, una partida registral puede valer tanto como una minuta de compraventa mientras en ambas subyazca una determinación física del bien. Se ha de suponer que una partida registral siempre contendrá estos datos, y, por ende, es tendiente a ser el documento con mayor firmeza, no obstante, las escrituras públicas, planos, o minutas también son documentos fiables.

Los datos recogidos exponen que la individualización se ha convertido en un acto de mera burocracia, la cual no es consecuente con los fines propios de la Ley 30933 ni aceptables para el debido proceso, aquello desnaturaliza completamente el “acto legal” de individualizar un bien, pues no sigue el procedimiento debido establecido en la doctrina civil. La contribución de la tesis estriba en darle mayores herramientas al **proceso de desalojo con intervención notarial** a efecto **de** concretizar una tutela efectiva. En términos específicos, señala los actos que cumplirían con el estándar de “individualización inequívoca”; esto definitivamente protege los intereses de los arrendadores, quienes sufren la pérdida de su posesión mediante un procedimiento donde, por normativa, se exige mínimamente individualizar inequívocamente el bien poseído.

Finalmente, es necesario indicar que, si bien el tema de estudio refirió inicialmente que los notarios en Arequipa requieren la partida registral como medio para individualización inequívoca del bien, se sostiene que en la realidad también aceptan otros tipos de medios documentales para este fin. No obstante, el estudio refiere la implementación de aspectos específicos referidos al modo de interpretación de la individualización inequívoca del bien, **aquello** tiene la finalidad de diferenciarlo de otras formas de desalojo como el realizado por la **cláusula de allanamiento futuro** con **sometimiento expreso a la Ley 30933**. Siendo a través de esta diferenciación un mejor marco de protección, dando la posibilidad de agregarse alternativamente a casos donde la cláusula anteriormente nombrada permita la aplicación de la Ley 30933 con fundamento en el contrato privado de arrendamiento. Basado en lo mencionado, resulta conveniente establecer como una causa alternativa la posibilidad del arrendador con un tipo de contrato como el descrito, a poder asistir a la vía de la intervención notarial.

CONCLUSIONES

Primera: Conforme al objetivo general, se ha podido determinar que la partida registral del inmueble carece de obligatoriedad como requisito para la individualización inequívoca del bien, ya que, para la satisfacción de este acto es suficiente la descripción física, la determinación de sus linderos; y por ende, es posible individualizar un bien en actos protocolares previos al registro, tales como ⁹¹ en la celebración de un acto jurídico mediante minuta o escritura pública.

Segunda: En relación al primer objetivo específico, los requisitos de procedibilidad solicitados por la Ley 30933 son: la solicitud de desalojo, el contrato de arrendamiento sumida en escritura pública inscrito o no inscrito, la carta notarial donde se haya pedido al arrendatario retirarse del inmueble, el estado de cuenta; y en los casos donde el inmueble se encuentre inscrito en SUNARP, la partida registral correspondiente.

Tercera: Acerca del segundo objetivo específico, la interpretación de la individualización inequívoca del bien, a la luz de los resultados, evidencia que los notarios del cercado de Arequipa la adoptan solo como un aspecto formal para la procedencia del desalojo, tal es así, este presupuesto no es anunciado como verificado en la parte de insertos, fundamentos y conclusiones de los expedientes notariales; de la misma forma, la práctica notarial ha evidenciado que la individualización parte directamente del análisis de contrato de arrendamiento. Aquello no satisface propiamente a los elementos precisados en la doctrina civil.

Cuarta: Respecto del tercer objetivo específico, la individualización inequívoca del bien no exige obligatoriamente la inscripción del bien inmueble en Registro Públicos, pues dicha situación según los cuatro notarios entrevistados no es un elemento exigido por la tratativa notarial. Sin embargo, tampoco los notarios exigen algún documento específico, ya que no siguen una metodología para la individualización inequívoca, tan solo realizan una verificación genérica e incierta, además lo señalado por los notarios no se ha correlacionado con lo recabado de su legajo notarial siendo que todos los arrendamientos suscritos fueron de bienes registrados y no hubo ningún caso donde un arrendamiento haya sido individualizado con planos, fotografías y/o constataciones como lo señalaron en las entrevistas.

Quinto: En conclusión, la hipótesis de trabajo se verificó que los únicos 10 casos de desalojo recabados de las 4 notarias de la ciudad de Arequipa en el año 2023, trataron sobre bienes registrados lo cual no guarda relación con lo señalado por los notarios, entonces requerir una partida registral como presupuesto obligatorio para la procedibilidad del desalojo con

intervención notarial es una interpretación restrictiva del artículo 4, numeral 1 y 2 de la Ley 30933; por lo que una reinterpretación del citado artículo deviene en la posibilidad de presentación de contratos privados con firmas legalizadas, escrituras públicas o minutas.

RECOMENDACIONES

Primera: Es recomendable que las notarías a nivel nacional no indiquen en sus anuncios o esquila de requisitos para el procedimiento de desalojo con intervención notarial como requisitos obligatoria a la partida registral del inmueble, o al menos, deban referir que es opcional y señalar los otros medios de prueba idóneos para la individualización inequívoca del bien tales como la escritura pública no inscrita, planos visados, paneles fotográficos y constataciones.

Segunda: También resulta necesario crear el Reglamento para aplicación de la Ley 30933, en tanto, en dicho instrumento legal se puede especificar cuáles serían los elementos de prueba que permiten la individualización inequívoca del bien, así mismo, también podría establecerse la necesidad de concurrencia entre los requisitos señalados.

Tercera: De la misma manera es idóneo que los expedientes notariales formados a raíz de una solicitud de desalojo con intervención notarial denoten cuál es el medio o medios de prueba que ha sido analizado para la individualización inequívoca del bien inmueble.

Cuarto: Se sugiere agregar como parte de una causal alternativa los casos donde exista una cláusula de allanamiento futuro, y se pueda individualizar inequívocamente el bien bajo una interpretación extensiva probatoria, es decir, mediante el medio de prueba razonable.

Quinto: Como una propuesta teórica es preciso la diferenciación entre los términos de individualización y la identificación de bienes inmuebles, aquello en función a lograr un mejor entendimiento de las intenciones legislativas en los casos de desalojo con intervención notarial.

REFERENCIAS

- Agurto, J. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15-35.
<https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Alcalde, J. (2020). La individualización del bien raíz que se reivindica y el señalamiento registral de sus linderos: Corte Suprema, sentencia de 13 de agosto de 2020, rol n.º 5837-2019, Westlaw CL/JUR/76099/2020. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (35), 251-272. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722020000200251>
- Anadón, M. (2008). La investigación llamada "cualitativa": de la dinámica de su evolución a los innegables logros y los cuestionamientos presentes. *Investigación y Educación en Enfermería*, 26(2), 198-211.
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-53072008000200002&lng=en&tlng=es.
- Arnau, F. (2009). *Lecciones de derecho civil II: obligaciones y contratos*. Universitat Jaume.
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *Themis Revista de Derecho*, (30), 117-122.
- Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *Themis Revista de Derecho*, (30), 197-205.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443>
- Botero, A. (2003). La metodología documental en la investigación jurídica: alcances y perspectiva. *Opinión Jurídica*, 2(4), 109-116.
- Carnelutti, F. (1960). *Instituciones del proceso civil* (trad. Sentis, S.) (Vol. 1). Jurídicas Europa-América
- Código Civil Peruano. (1984). *Decreto Legislativo N°295*.
- Código Procesal Civil. (1993). *Decreto Legislativo N°768*.
- Coronado, L. (2022). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *Revista de Derecho Yachaq*, (14), 69-77.
- Decreto Legislativo N°1049. (2021). *Decreto Legislativo del notariado*.
- Decreto Legislativo N°1177. (2012). *Decreto Legislativo que establece el Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda*.

- Delgado, Á. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *Ius et Veritas*, (18), 254-262.
- Escobar, I. (1988). *Curso de contratos*. HISPAMER.
- Esquivel, J., García, D., Geldres, R., Navarrete, Pasco, A., Roca, O., Tomaylla, M., Torres Carrasco, M., y Torres Maldonado, M. (2013). *Diccionario Civil*. Gaceta Jurídica.
- Estrada, S., y Llave, A. (2022). *Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, y su incidencia en la celeridad en la restitución del bien inmueble, Huancayo, 2020* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/4319>
- Falcón, E. (1978). *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Friz, J. (2020). La política sobre arrendamiento urbano en el Perú contemporáneo. *Revista Sociología*, 31, 81-110.
- García, G. (1965). Nota sobre la individualización de inmuebles. *Anuario de Derecho Civil*, 18(4), 853-876. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2049057>
- Gonzáles, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial* (5ta. ed.). Tomo II. Jurista.
- Gonzales, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial* (2da. ed.). Jurista.
- Hernández, R., Fernández, R., y Baptista, L. (2014). *Metodología de la investigación* (6ta. Ed.). McGrawHill.
- Herrera, P. (16 de febrero de 2024). La formalización de la propiedad avanza. Diario Oficial el Peruano. <https://www.elperuano.pe/noticia/236030-la-formalizacion-de-la-propiedad-avanza>
- Kyianytsia, L. (2022). Classification of notarial functions. *ScienceRise: Juridical Science*, 4(22), 57-64. <https://doi.org/10.15587/2523-4153.2022.272415>.
- Lacut, A. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa – 2020* [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional UTP. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/5674>

- Ley N°30201. (2014). *Registro de Deudores Judiciales Morosos, modificando el artículo 594 del Código Procesal Civil*.
- Ley N°30933. (2019). *Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*.
- Loayza, C. (2019). *La suspensión de la calificación registral por incompatibilidad de actos por título pendiente con vigencia del asiento de presentación y la seguridad jurídica registral en el Perú* [Trabajo de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16241>
- Manoylo, N. (2022). Notarial community as a legal phenomenon of society. *Baltic Journal of Legal and Social Sciences*. (4), 58-67. <https://doi.org/10.30525/2592-8813-2021-4-8>.
- Márquez, O. (2005). La construcción de un estado del arte en la ciencia del derecho con énfasis dogmática jurídica. *Jurídicas*, 2(2), 163-179.
- Mejorada, M. (2010). La propiedad y el bien común. *Foro Jurídico*, 128-131.
- Moreno, J. (2020). El desalojo notarial. *Ius vocatio*, 3(3), 15-35.
- Navarro, R. (2010). *Derecho civil patrimonial* (Tomo 3). Ediciones Jurídicas de Santiago.
- Nizama, M., y Nizama, L. (2020). El enfoque cualitativo en la investigación jurídica, proyecto de investigación cualitativa y seminario de tesis. *Vox juris*. 38(2). 69-90.
- Ortiz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Osterling, F., y Castillo, M. (2003). *Tratado de las obligaciones* (4ta parte). Tomo 13. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Reimundin, R. (1957). *Derecho procesal civil*. Tomo II. Viracocha.
- Romero, R. (2019). *Análisis de la Ley 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo* [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional UTP. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/43757>
- Salvatierra, M., y Odicio, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, 2019* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio Institucional UNU. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4573>

- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 43, 1-37.
- Torres, F. (2007). Principios registrales. *Derecho y Cambio Social*, 4(9).
<https://www.derehoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 68, 71-79. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Varsi, E. (2020). *Tratados de derechos reales* (Tomo 3). Universidad de Lima Fondo Editorial.
- Villabellá, C. (2020). Los métodos en la investigación jurídica. *Algunas precisiones. Pasos hacia una revolución en la enseñanza del derecho en el sistema romano-germánico* (Tomo 4, 161-178). Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/46.pdf>
- Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>

ANEXOS

Propuesta legislativa

Proyecto de Ley que modifica el Art. 4 y Art. 6 de la Ley 30933 de desalojo con intervención notarial.

1. Precisiones Previas

Con la finalidad de aportar a la sociedad soluciones de orden primordial, se considera necesario una modificación al ámbito normativo del presente precepto normativo (art. 30933). Su relevancia se funda en la importancia de establecer parámetros claros, coherentes, y específicos, el orden prioritario de este esquema permite al ciudadano a conocer o reconocer los requisitos para la individualización inequívoca del bien que desea recuperar mediante el procedimiento de desalojo. Se debe entender que la prioridad de este cambio se debe a la capacidad notarial de revisar la documentación presentada. Resulta lógico otorgar al notario una herramienta normativa precisa para justificar la decisión de la identificación del bien a desalojar,

2. Exposición de motivos

A. Objeto del proyecto

El objeto de la presente modificación al artículo 4 y 6 de la Ley 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial. Específicamente en el numeral uno y dos del artículo 4 señalado al principio del párrafo, el cual, detalla que, para la procedencia de la solicitud de desalojo con intervención del notario, se debe presentar la documentación necesaria para la individualización inequívoca del bien. Aquello sustancialmente implica tanto la posibilidad de una interpretación extensa como una restringida de la norma, lo cual puede llevar a sentidos divididos entre los requisitos exigidos por las diferentes Notarias del país.

B. Antecedentes

El desalojo con intervención notarial nace en función a la disminución de la carga procesal de los juzgados civiles, su tramitación por medios no contenciosos, y la disponibilidad de los ciudadanos al acceso de medios más céleres de resoluciones de conflictos respecto del recobro de bienes inmueble.

Dicha intervención notarial, con el devenir del tiempo, ha tenido una repercusión poco significativa en los procesos de desalojo. Aquello se debe a las cuestiones prácticas del procedimiento. Los procesos de desalojo de naturaleza no contenciosa son cuanto más escasos, y aún más, si de la pragmática, existen notarias que exigen al solicitante presentar la partida registral del inmueble.

La problemática social se agudiza cuando tenemos en cuenta que tener un bien inmueble registrado en Registro Públicos es una condición formal poco advertida en la realidad peruana. La lucha contra el informalismo predial es en uno de los puntos centrales de resolución para el Estado, pues aquella avoca una serie de detrimentos para los ciudadanos quienes se encuentran sujetos a una parcela de territorio indebidamente.

En el caso de los arrendamientos, es decir, la transferencia temporal del uso y disfrute de un bien por el titular en favor de otra persona como una contraprestación, tenemos que varios de los «dueños» de viviendas tienen, en efecto, una serie de documentos con los cuales acreditan su derecho de propiedad, pero, en el mismo sentido, varios de ellos no han llegado a registrar su inmueble en una partida.

C. Fundamentación de la propuesta

Las normas se procuran efectivas en función a los objetivos establecidos por el legislador. El anticipo sobre sus efectos es una cuestión a analizar en las comisiones parlamentarias correspondientes. No obstante, la realidad en ocasiones suele reflejar un panorama distinto al esperado.

El efectivo control del ordenamiento jurídico apunta a la resolución de conflictos con la menor intervención judicial posible en casos donde no exista aspectos contenciosos, o de existir, autoridades extrajudiciales pudieran resolver la causa a efecto que el órgano judicial solo se encargue de la ejecución.

Bajo estos parámetros, nace la Ley 30933 como un instrumento para disminuir la carga de los juzgados sobre la materia de desalojo, en especial, cuando la tratativa de los casos expone que muchos de ellos se subyacen a la mera revisión de documentación relativa a la identificación del bien a desalojar y el motivo fundado para el desalojo (vencimiento de plazo o incumplimiento de pago).

Siendo así, provisto de una instrumentalidad beneficiosa para el arrendador, resulta fundamental el promover su aplicación en el gran número de casos donde el desalojo devenga la respuesta indicada.

D. Descripción del problema

Existe una falta de especificación sobre la interpretación del numeral 1 del artículo 4 de la Ley 30933, el cual exige al solicitante del desalojo con intervención notarial la individualización del inmueble de manera inequívoca, así como una correlación con el contrato de arrendamiento. Siendo así, algunas notarias del país exigen la presentación de la partida registral como parte de los requisitos para proceder con este tipo de desalojo.

A falta de una cultura de formalidad de predios en el país, si bien existen inmuebles debida y legalmente adquiridos, varios de ellos no se encuentran circunscritos al registro en partidas de la SUNARP, por lo tanto, muchos de los arrendadores tienden a acudir a la instancia judicial y desestiman los beneficios de la Ley 30933 debido a la limitación que señala el numeral 2 del artículo señalado.

E. Exposición del problema específico

La permisibilidad de interpretación de cómo se puede individualizar un bien inmueble, según la Ley 30933, tiene una atingencia sustancial. Aquella debe realizarse de manera inequívoca, lo cual puede estibar al notario a solicitar la partida registral del inmueble, en tanto, este instrumento, en buena cuenta, tiene la información exacta y oponible a terceros.

Sin embargo, dada la realidad peruana, esta posibilidad de interpretación restringida afecta el derecho del propietario a solicitar el ámbito de protección de la Ley, y, además, desincentiva a los ciudadanos a elegir este tipo de desalojo, causando una relevancia insuficiente para los efectos esperados por la norma.

F. Enfoque analítico y crítico del hecho

Los antecedentes señalados con anterioridad presentan un amplio panorama de riesgo en la aplicación de este tipo de desalojo, el cual, carece de un ajuste preciso sobre el documento –o documentos– preciso para la identificación inequívoca del bien. Dicho ajuste resulta necesario para crear un panorama de incentivo a la formalización y registro de los predios arrendados, así

como para convertir a la norma en una herramienta efectiva para la defensa de la propiedad predial.

Con todo lo tratado, entonces, la promoción de la Ley 30933 se debe realizar en función a la practicidad del procedimiento, su amplio ámbito de aplicación establecido en el artículo 2 de la norma, los requisitos exigidos en el artículo 4, y los beneficios para el propietario como lo son la recuperación de su inmueble y la seguridad jurídica de la intervención de mecanismos alternativos para la resolución de sus problemas mediante vías simplificadas sin intervención judicial desde un inicio, siendo que, la participación de este aparato del Estado se circunscribe a la ejecución de lo analizado en la instancia notarial, la cual, se entiende como una forma más célere e igual de certera en comparación con un proceso judicial de desalojo.

G. Alternativa de solución del problema

Como alternativa para solucionar esta falta de aplicación de la Ley 30933, se precisa mejorar la especificidad de la norma respecto de la individualización inequívoca del bien, estrictamente, en el aspecto sobre el tipo de documentación valorable para tal fin. Ello, estimamos, incentivará a la mayoría de arrendadores con escrituras públicas a proceder mediante esta vía, y así, crear un beneficio para ellos por la celeridad de la labor notarial, y el descongestionamiento de la carga judicial, respecto de los procesos de desalojo.

De la misma forma, resulta conveniente expresar el marco de protección de la Ley hacia el tipo de desalojo con cláusula de allanamiento futuro. Bajo esta premisa, el arrendador que haya celebrado un contrato con mencionada cláusula, entendiendo que puede individualizar el bien bajo los parámetros detallados en el primer párrafo, tendrá la posibilidad de asistir al desalojo con intervención notarial alternativamente, en caso se cumplan con los demás requisitos de la Ley 30933.

H. Análisis utilitario

La pretendida modificación no repercutirá negativamente en el presupuesto nacional para la atención de procesos judiciales, todo lo contrario, permitirá el descongestionamiento de la carga procesal de los juzgados respecto de los procesos de desalojo por incumplimiento de pago o vencimiento del plazo de arrendamiento.

I. Reforma legislativa

De acuerdo con la redacción actual de lo previsto en el numeral 1 y 2 del artículo 4 y 6.2.1, de la Ley N° 30933 denominado Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial indica lo siguiente:

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación. (...).

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines. (...)

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

(...)

6.2.1 El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.:

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca ***mediante la presentación de partida registral, escritura pública de compra-venta u otro medio notariado de adquisición***; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las

referencias precisas de su ubicación anexando un croquis o planos que permitan la precisión del área arrendada.

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. *Alternativamente, el arrendador con un contrato privado con firmas legalizadas de alquiler con cláusula de allanamiento futuro y sometimiento expreso a la Ley 30933, podrá solicitar el desalojo con intervención notarial alternativamente, siempre que se cumplan con los demás requisitos de la Ley 30933. Caso contrario podrá iniciar el proceso desalojo judicial.* En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

De la misma forma, la reforma planteada del artículo 6.2.1 de la Ley 30933, se encontraría formulado de la siguiente manera:

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.2.1 El original o la copia legalizada del formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, **original del contrato privado de arrendamiento con firmas legalizadas ante notario o juez competente**, el cual debe cumplir con los demás requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.

Ficha de análisis documental

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL		
Ubicación del inmueble1		
Medios probatorios	Escrituras Públicas de Adjudicación de inmueble	
	Contrato de arrendamiento	
	Cartas Notariales	
Anexos	Copia Escritura Pública de adjudicación de bienes	
	Contrato de arrendamiento	
	Cartas Notariales	

Guía de entrevista

FORMATO DE GUÍA DE ENTREVISTA						
1. DATOS DEL ENTREVISTADO						
Nombres y apellidos						
Sexo	M		F		Otro	
Edad						
Correo electrónico						
Grado académico o profesional						
Ocupación laboral						
2. CONSENTIMIENTO INFORMADO						
Esta entrevista forma parte de un estudio de investigación titulado: “Análisis de la forma y limitaciones de la individualización inequívoca del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial Arequipa, 2023”. De este modo me referiré al consentimiento informado como un proceso mediante el cual se le brinda a usted, como participante, información clara y detallada sobre el estudio, sus objetivos, los procedimientos involucrados y sus derechos como participante. Su participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin consecuencias. Se le proporcionará información sobre el propósito del estudio, los temas que se discutirán, la confidencialidad de sus respuestas y su derecho a abstenerse de responder cualquier pregunta con la que no se sienta cómodo. Antes de comenzar la entrevista, le pediré que confirme su consentimiento para participar de manera escrita y verbal. Si está de acuerdo, procederemos con la entrevista. Si en algún momento decide retirarse o no desea responder alguna pregunta, respetaremos su decisión sin preguntarle el motivo. Después de confirmar su consentimiento verbal, tomaré nota de su aprobación en nuestro registro y procederemos con la entrevista. “Una vez informado sobre los propósitos, objetivos y procedimientos que se llevarán a cabo durante la investigación AUTORIZO mi participación en la misma, así como el uso de los datos obtenidos con fines estrictamente académicos e investigativos”						
SI			NO			
FIRMA						

3. PREGUNTAS:	
Objetivo específico 1: Describir los requisitos de procedibilidad de la Ley 30933	
1	Basado en su experiencia, ¿Cuáles son los requisitos exigidos por las notarías a los solicitantes de un procedimiento de desalojo con intervención notarial?
2	Respecto del bien materia del desalojo ¿Con cuál o cuáles de dichos requisitos se acredita la individualización inequívoca del bien?
Objetivo específico 2: Describir cómo se interpreta el requisito de individualización inequívoca del inmueble en la práctica notarial del desalojo con intervención notarial.	
3	¿A qué se refiere la Ley 30933 con el requisito de la individualización inequívoca del bien?
4	¿Qué medios de prueba serían idóneos para poder acreditar la individualización inequívoca del bien?
Objetivo específico 3: Determinar si los presupuestos de la individualización de un bien inmueble exigen el registro de sus datos en Registro Públicos.	
5	¿Solo con la copia literal de la partida registral del bien inmueble se puede establecer la individualización inequívoca del bien?

6	¿La individualización inequívoca del bien como requisito exige necesariamente la presentación de la copia literal de la partida registral del bien inmueble?
7	¿Razonablemente existen otros medios documentales idóneos que permitan acreditar a un propietario acreditar la individualización inequívoca del inmueble?
Objetivo específico 4: Proponer una reinterpretación del requisito de individualización inequívoca del bien.	
8	¿Considera idóneo que el requisito de individualización inequívoca del bien pueda ser acreditado mediante la presentación de una escritura pública u otro documento visado por funcionario o fedatario público donde se constate materialmente el inmueble materia de desalojo con intervención notarial?
9	¿Considera que tendría efectos positivos que las notarías no exijan obligatoriamente la presentación de la copia literal de la partida registral en los procedimientos de desalojo con intervención notarial?

Objetivo general: Determinar los alcances de la inscripción registral del inmueble como requisito obligatorio para la incoación del desalojo con intervención notarial y las limitaciones a los arrendamientos de inmuebles no registrado en la ciudad de Arequipa, 2023.	
10	En conclusión ¿Por qué exigir la copia literal de la partida registral del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial limitaría el derecho de los arrendadores que no han inscrito las viviendas que alquilan?

Matriz de consistencia

Análisis de la forma y limitaciones de la individualización inequívoca del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial Arequipa, 2023				
Formulación de problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Diseño metodológico
Problema general: ¿Cuáles son los alcances de la inscripción registral del inmueble como requisito obligatorio para la incoación del desalojo con intervención en la ciudad de Arequipa, 2023? Problemas específicos: 1. ¿Cuáles son los requisitos de procedibilidad de la Ley 30933? 2. ¿Cuál es la interpretación del requisito de individualización inequívoca del inmueble en la práctica notarial del desalojo con intervención notarial? 3. ¿El requisito de individualización inequívoca del inmueble exige la presentación de la partida registral del inmueble? 4. ¿Cómo se lograría evitar la restricción normativa de la Ley 30933?	Objetivo general: Determinar los alcances de la inscripción registral del inmueble como requisito obligatorio para la incoación del desalojo con intervención en la ciudad de Arequipa, 2023. Objetivos específicos 1. Describir los requisitos de procedibilidad de la Ley 30933. 2. Describir cómo se interpreta el requisito de individualización inequívoca del inmueble en la práctica notarial del desalojo con intervención notarial. 3. Determinar los presupuestos de la individualización de un bien inmueble que exigen la inscripción en Registro Públicos. 4. Proponer una solución para reinterpretar el requisito de individualización inequívoca del inmueble y evitar la limitación restrictiva en la Ley 30933.	Hipótesis general Dado que, la individualización inequívoca de un bien es un acto de comprobación de carácter obligatorio en los procedimientos de desalojo con intervención notarial, es probable que el notario acuda a los documentos presentados por el solicitante para su verificación. En consecuencia, las partidas registrales, las escrituras públicas y documentos con firmas legalizadas, son igual de idóneas para este satisfacer requerimiento legal.	Variable 1 La partida registral como individualización inequívoca del inmueble. Variable 2 Desalojo con intervención notarial.	Método: Exegético Enfoque: Cualitativo Diseño: No experimental Nivel o alcance: Propositivo Población y muestra Documental: Expedientes sobre desalojo con intervención notarial de notarías públicas en la ciudad de Arequipa, 2023. Especialistas: Notarios de la ciudad de Arequipa en el año 2023. Muestra Documental: 10 casos donde solicitaron el desalojo notarial en notarías ubicadas en la ciudad de Arequipa en el año 2023. Especialistas: 4 notario(s) dentro de la ciudad de Arequipa.

Análisis de la forma y limitaciones de la individualización inequívoca del inmueble como requisito para el desalojo con intervención notarial Arequipa, 2023

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
2	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	vsip.info Fuente de Internet	1%
4	idoc.pub Fuente de Internet	1%
5	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	<1%
6	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
9	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	<1%
10	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	<1%
11	repositorio.unu.edu.pe	

Fuente de Internet

<1 %

12

repositorioacademico.upc.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

13

repositorio.uss.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

14

repositorio.uladech.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

15

Submitted to Universidad Femenina del
Sagrado Corazón

Trabajo del estudiante

<1 %

16

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

<1 %

17

repositorio.upla.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

18

dspace.unl.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

19

repositorio.unasam.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

20

Submitted to Universidad Andina Nestor
Caceres Velasquez

Trabajo del estudiante

<1 %

21

Submitted to Universidad del Pacifico

Trabajo del estudiante

<1 %

22

vbook.pub

Fuente de Internet

<1 %

23

procesosydemandacivilespasoapaso.blogspot.pe

Fuente de Internet

<1 %

24

epdf.pub

Fuente de Internet

<1 %

repositorio.ucsm.edu.pe

25	Fuente de Internet	<1 %
26	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
27	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
28	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
29	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
30	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	<1 %
31	dspace.esPOCH.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
32	funes.uniandes.edu.co Fuente de Internet	<1 %
33	www.congreso.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
34	Fong, Juan Arturo Cordero Cheng Yupa, Steve Marcelo Pimentel. "Los Desafíos Normativos, Financieros, Tributarios y Comerciales de un Proyecto Inmobiliario de Viviendas para Renta (Multifamily) Caso Práctico: Lima Centro", Pontificia Universidad Católica del Perú (Peru), 2024 Publicación	<1 %
35	www.deleyes.pe Fuente de Internet	<1 %
36	Submitted to Universidad Privada del Norte Trabajo del estudiante	<1 %
37	documentop.com Fuente de Internet	<1 %

38	core.ac.uk Fuente de Internet	<1 %
39	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
40	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
41	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
42	repositorio.ulasalle.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
43	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
44	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
45	portal.apci.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
46	repositorio.ucss.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
47	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
48	www.biomatrixm.com Fuente de Internet	<1 %
49	Submitted to Mountain Lakes High School Trabajo del estudiante	<1 %
50	Submitted to Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga Trabajo del estudiante	<1 %
51	Submitted to Universidad de Medellin Trabajo del estudiante	<1 %

52	es.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
53	repositorio.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
54	www.investigareperu.com Fuente de Internet	<1 %
55	repositorio.pucesa.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
56	sedici.unlp.edu.ar Fuente de Internet	<1 %
57	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
58	repositorio.uts.edu.co:8080 Fuente de Internet	<1 %
59	www.tribunalespr.org Fuente de Internet	<1 %
60	1679123267.srv042142.webreus.net Fuente de Internet	<1 %
61	Flores Rivera, Mario Paul Alejandro Cairampoma Arroyo, Vicente Alberto Sarmiento Aguirre, Lorena Yolanda. "Ni para atras ni para adelante: cuando la regulacion desconoce los derechos de los consumidores en los contratos de capitalizacion inmobiliaria", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2021 Publicación	<1 %
62	Submitted to Universidad Cientifica del Sur Trabajo del estudiante	<1 %
63	colposdigital.colpos.mx:8080 Fuente de Internet	<1 %

64	Submitted to ibero Trabajo del estudiante	<1 %
65	repositorio.uasb.edu.bo Fuente de Internet	<1 %
66	cia.uagraria.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
67	garciaalonso.com.ar Fuente de Internet	<1 %
68	Submitted to uncedu Trabajo del estudiante	<1 %
69	www.clubensayos.com Fuente de Internet	<1 %
70	aljarafe-online.com Fuente de Internet	<1 %
71	view.genial.ly Fuente de Internet	<1 %
72	www.aadat.org Fuente de Internet	<1 %
73	www.notarianieves.com Fuente de Internet	<1 %
74	www.proz.com Fuente de Internet	<1 %
75	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
76	Romero, Antonio Jose Rodriguez. "Evaluación de Proyecto Modelo de Vivienda Colectiva para Arrendamiento Orgánico Bajo la Propuesta de Modificación de da Norma Técnica A.020", Pontificia Universidad Catolica del Peru (Peru), 2022	<1 %

77	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	<1 %
78	intranet.uwiener.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
79	public.digitaliapublishing.com Fuente de Internet	<1 %
80	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
81	repositorio.udch.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
82	repositorio.unjbg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
83	revistas.ulima.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
84	www.embolivia.co.uk Fuente de Internet	<1 %
85	www.informatica-juridica.com Fuente de Internet	<1 %
86	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
87	www.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
88	www.zapala.com Fuente de Internet	<1 %
89	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 14 (1998)", Brill, 2001 Publicación	<1 %
90	Huacasi Llavilla, Hector Reynaldo. "Extinción de dominio de bienes equivalentes, fuentes y	<1 %

fundamentos constitucionales.", Universidad Nacional del Altiplano de Puno (Peru)

Publicación

91	Moya Macedo, Willy Cesareo. "Técnicas de interpretación aplicada en la incompatibilidad normativa, proveniente de la sentencia de la corte suprema, en el Expediente N° 2893-2013 del distrito judicial de Lima – Lima.2018", Universidad Católica los Ángeles de Chimbote (Peru)	<1 %
----	---	------

Publicación

92	alicia.concytec.gob.pe	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

93	apirepositorio.unh.edu.pe	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

94	apirepositorio.unu.edu.pe	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

95	cgi.seriasa.se.test.levonline.com	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

96	derechoprocesaldelperu.blogspot.com	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

97	digitalcommons.andrews.edu	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

98	distancia.udh.edu.pe	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

99	docs.google.com	<1 %
----	--	------

Fuente de Internet

100	issuu.com	<1 %
-----	--	------

Fuente de Internet

101	manualparaimportar3.blogspot.com	<1 %
-----	--	------

Fuente de Internet

publicacionescd.ulead.edu.ec

102	Fuente de Internet	<1 %
103	repositorio.unc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
104	revistas.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
105	www.gestiopolis.com Fuente de Internet	<1 %
106	www.icnl.org Fuente de Internet	<1 %
107	www.mayzus.asia Fuente de Internet	<1 %
108	www.medynet.com Fuente de Internet	<1 %
109	www.pinterest.es Fuente de Internet	<1 %
110	www.solidealialia.net Fuente de Internet	<1 %
111	www.studocu.com Fuente de Internet	<1 %
112	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 17 (2001)", Brill, 2005 Publicación	<1 %
113	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 27 (2011)", Brill, 2015 Publicación	<1 %
114	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)", Brill, 2022	<1 %

115

vlex.com.pe

Fuente de Internet

<1 %

116

Siu Lang Carrillo Yap. "Land and Forest Rights of Amazonian Indigenous Peoples from a National and International Perspective", Brill, 2022

Publicación

<1 %

117

pt.scribd.com

Fuente de Internet

<1 %

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias

Apagado

Excluir bibliografía

Activo