



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN  
NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO  
EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA,  
2024

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

**Autor**

Palacios Acuña, Michael Henry

**Asesor**

Vigil Farias, José

ORCID: 0000 – 0002 – 26574323

**Jurado**

Gonzales Loli, Martha Rocio

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Moscoso Torres, Víctor Juber

**Lima - Perú**

**2025**

## INFORME DE ORIGINALIDAD

29%

INDICE DE SIMILITUD

27%

FUENTES DE INTERNET

11%

PUBLICACIONES

14%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	10%
2	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	3%
3	<a href="https://repositorio.uss.edu.pe">repositorio.uss.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="https://apirepositorio.unu.edu.pe">apirepositorio.unu.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="https://repositorio.autonoma.edu.pe">repositorio.autonoma.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="https://repositorio.unfv.edu.pe">repositorio.unfv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://repositorio.utp.edu.pe">repositorio.utp.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
9	<a href="https://dspace.unitru.edu.pe">dspace.unitru.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%
10	<a href="https://dspace.unl.edu.ec">dspace.unl.edu.ec</a> Fuente de Internet	<1%
11	<a href="https://repositorio.upla.edu.pe">repositorio.upla.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%
12	<a href="https://pirhua.udep.edu.pe">pirhua.udep.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL  
Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024.

**Línea de investigación:**

Procesos jurídicos y resolución de conflictos.

**Tesis para optar el Título Profesional de Abogado**

**Autor:**

Palacios Acuña, Michael Henry

**Asesor:**

Vigil Farias, José

(ORCID: 0000 – 0002 – 26574323)

**Jurado:**

Gonzales Loli, Martha Rocio

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Moscoso Torres, Victor Juber

Lima – Perú

2025

.

## **DEDICATORIA**

A mi madre Isabel, por su amor incondicional, sus sacrificios silenciosos y su fortaleza inquebrantable, que siempre me enseñaron que la verdadera justicia empieza en el corazón.

A mi padre Hermógenes, por ser ejemplo de apoyo y perseverancia, y por mostrarme con su vida que la constancia y la paciencia son los pilares más firmes en cualquier camino.

A mi hermana Lucero, por su cariño fraternal, sus palabras de aliento y su complicidad que me recordó que nunca estuve solo en este trayecto.

A todos ustedes les dedico este logro que no me pertenece solo a mí, sino también a cada uno de ustedes.

## **AGRADECIMIENTOS**

Expreso mi más profundo agradecimiento a Dios, fuente de fortaleza y guía en cada etapa de este camino académico. A mis padres, quienes con esfuerzo, sacrificio y amor incondicional han sido ejemplo de constancia y rectitud; a mi hermana, por su compañía y aliento permanente; y a mi pareja, por su paciencia, comprensión y apoyo en los momentos de mayor dificultad.

Extiendo también mi reconocimiento a mis docentes, quienes con sabiduría y dedicación cultivaron en mí el respeto por el Derecho y el compromiso con la justicia. Finalmente, agradezco a mis amigos y compañeros, cuyo respaldo y motivación fueron esenciales. Este logro representa la suma de todos esos esfuerzos compartidos.

## ÍNDICE

DEDICATORIA .....	2
AGRADECIMIENTOS .....	3
RESUMEN .....	7
ABSTRACT .....	8
I. INTRODUCCIÓN .....	9
1.1. Descripción de la problemática .....	11
1.1.1. Problema General.....	12
1.1.2. Problemas Específicos.....	12
1.2. Antecedentes.....	12
1.3. Objetivos.....	18
1.3.1. Objetivo general. ....	18
1.3.2. Objetivo Específico.....	19
1.4. Justificación .....	19
1.5. Hipótesis .....	20
II. MARCO TEÓRICO.....	22
2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación .....	22
2.1.1. Desalojo notarial .....	22
2.1.2. Cláusula de allanamiento futuro.....	37
III. MÉTODO.....	46
3.1. Tipo de investigación.....	46
3.1.1. Nivel de investigación.....	47
3.2.2. Diseño de investigación.....	47

3.2.	Ámbito temporal.....	48
3.3.	Variables.....	49
3.4.	Población y muestra.....	49
3.5.	Instrumento de Recolección de datos.....	51
3.6.	Procedimientos.....	52
3.7.	Análisis de datos.....	53
3.8.	Consideraciones éticas.....	53
IV.	RESULTADOS.....	54
V.	DISCUSION DE RESULTADOS.....	66
VI.	CONCLUSIONES.....	79
VII.	RECOMENDACIONES.....	80
VIII.	REFERENCIAS.....	81
IX.	ANEXOS.....	91
	Anexo A: Lista de Abreviaturas.....	91
	Anexo B: Glosario de palabras.....	92
	Anexo C: Matriz de Consistencia.....	93
	Anexo D: Operacionalización de variables.....	94
	Anexo E: Guía de Entrevista.....	95
	Anexo F: Guía de Entrevistas Aplicadas.....	97

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Comparación entre los Tipos de Desalojo en Perú .....	30
<b>Tabla 2:</b> Plazos del desalojo Notarial.....	36
<b>Tabla 3:</b> Participantes.....	50



## RESUMEN

El objetivo de la tesis es determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024. El método de estudio utilizado tuvo como propósito de alcanzar dicho objetivo, se llevó a cabo una investigación que consideró técnicas como la revisión normativa y doctrinal, el análisis jurisprudencial y entrevistas en profundidad a notarios, jueces y personal jurisdiccional, empleando niveles descriptivo y correlacional. Los resultados evidencian que, cuando se cumplen los requisitos formales, formalización del contrato en FUA o escritura pública, cláusula expresa de allanamiento, identificación precisa del bien y requerimiento notarial previo, el procedimiento permite un desalojo ágil y reduce la litigiosidad en comparación con la vía judicial ordinaria. Sin embargo, la omisión o deficiencia en tales exigencias genera dilaciones y traslados hacia procesos comunes, disminuyendo la celeridad prometida. Se concluye que la aplicación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de inmuebles en Lima durante 2024 se constituye como un instrumento jurídico que mejora la eficiencia del desalojo con intervención notarial. Su inclusión expresa y válida en el contrato permite que el notario, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley N.º 30933.

**Palabras Claves:** Desalojo notarial, cláusula de allanamiento futuro, contrato de arrendamiento y restitución de inmuebles.

## ABSTRACT

The objective of this thesis is to determine how the enforcement of the future entry clause in a real estate lease agreement relates to the eviction process with notarial intervention in Lima, 2024. To achieve this objective, the study method used was based on a research that considered techniques such as normative and doctrinal review, jurisprudential analysis, and in-depth interviews with notaries, judges, and jurisdictional personnel, employing descriptive and correlational levels. The results show that, when the formal requirements of the contract formalization in FUA or public deed, express entry clause, precise identification of the property, and prior notarial requirement are met, the procedure allows for a swift eviction and reduces litigation compared to ordinary judicial proceedings. However, the omission or deficiency in such requirements generates delays and transfers to ordinary proceedings, diminishing the promised speed. It is concluded that the application of the future eviction clause in real estate lease agreements in Lima during 2024 constitutes a legal instrument that improves the efficiency of evictions with notarial intervention. Its express and valid inclusion in the contract allows the notary, after verifying compliance with the requirements established by Law No. 30933.

**Keywords:** Notarial eviction, future eviction clause, lease agreement, and restitution of real estate.

## **I. INTRODUCCIÓN**

La Ley N.º 30933, conocida como Ley que regula el desalojo con intervención notarial, fue promulgada en el año 2019 como una alternativa ágil y eficaz frente a los prolongados procesos judiciales de desalojo por incumplimiento de la merced conductiva o vencimiento contractual. Esta normativa introduce una herramienta innovadora: la cláusula de allanamiento futuro, a través de la cual el arrendatario se dispone anticipadamente a desocupar el bien arrendado en caso de incumplimiento, permitiendo así una ejecución extrajudicial ante notario público. Teniendo como objetivo principal garantizar certeza jurídica a los arrendadores y descongestionar el sistema judicial.

No obstante, en la ciudad de Lima se ha advertido una brecha entre la normativa y su aplicación efectiva. A pesar de contar con un marco legal aparentemente favorable, persisten obstáculos que limitan la eficacia del procedimiento notarial, entre ellas, la insuficiente información por parte de los arrendadores, la resistencia de los arrendatarios a cumplir con lo pactado, o el desconocimiento de los notarios sobre el procedimiento, lo cual deriva en una baja tasa de ejecución efectiva y la eventual judicialización del caso.

Según información del Colegio de Notarios de Lima, si bien ha habido un aumento en la suscripción de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro entre 2020 y 2023, los casos exitosamente ejecutados por vía notarial siguen siendo reducidos. Ello pone en cuestión la eficacia real de esta ley, especialmente en contextos donde el arrendatario se opone a desalojar el inmueble o impugnar el procedimiento, obligando al arrendador a iniciar un proceso judicial ordinario.

La problemática central radica, por tanto, en la falta de operatividad plena de la ley y la ejecución efectiva de la cláusula de allanamiento futuro, lo que afecta negativamente los derechos del arrendador, quien continúa enfrentando largos periodos de desposesión indebida de su bien inmueble. Asimismo, esta situación erosiona la confianza de mecanismos

alternativos al proceso judicial tradicional, generando incertidumbre en el mercado de alquiler de inmuebles.

En este contexto, este proyecto de tesis tiene como principal objetivo examinar la efectividad de la de dicha ley, específicamente, la aplicación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en Lima durante el año 2024. El estudio examinará tanto el marco normativo como la práctica notarial y contractual, evaluando si las herramientas legales están cumpliendo con su propósito de brindar celeridad, seguridad jurídica y protección efectiva al derecho de propiedad.

El primer capítulo desarrolla la descripción de la problemática, los antecedentes del problema descrito, la formulación de los objetivos y la justificación tanto teórico, practica y social. Además, se formulan una hipótesis general y especifica por las cuales se buscan predecir una relación entre variables que serán finalmente verificadas mediante el presente estudio.

El segundo capítulo, correspondiente al marco teórico, expone los conceptos fundamentales sobre contratos de arrendamiento, desalojo, cláusulas resolutorias y funciones notariales, así como la doctrina y jurisprudencia relevantes. También se examinan estudios previos y se sistematiza el marco legal vigente, con la fina de lograr una base sólida para el análisis.

El tercer capítulo, referente a la metodología, adopta un enfoque cualitativo, un tipo de investigación básica y aplicada, y un nivel descriptivo, explicativo y analítico. Se emplea una guía de entrevista semiestructurada dirigida a abogados especializados en derecho contractual, especialistas jurisdiccionales y especialistas legales de notaría.

En el cuarto capítulo expone los resultados obtenidos a través de la aplicación de entrevistas, permitiendo conocer la percepción, experiencia y evaluación de los profesionales sobre la eficacia de la ley y la ejecución notarial del desalojo.

En el quinto capítulo se discute los resultados, donde se confrontan los hallazgos con los objetivos e hipótesis formuladas, asimismo con la normativa vigente y la realidad de su aplicación en el contexto limeño.

Finalmente, en el sexto capítulo se exteriorizan las conclusiones del estudio. Se evidencia que, si bien la Ley N.º 30933 constituye un avance normativo esencial, su eficacia aún enfrenta limitaciones en el ámbito práctico, especialmente en la ejecución efectiva del desalojo ante notario. Estas limitaciones derivan de factores como la informalidad contractual, el desconocimiento del procedimiento por parte de los actores involucrados y la falta de mecanismos coercitivos inmediatos frente a la renuencia del arrendatario.

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

A través del Diario Oficial “El Peruano” con fecha del 24 de abril del 2019, se promulgó La Ley N.º 30933 - Ley de Desalojo con intervención Notarial, dicha ley busca dinamizar y agilizar el procedimiento de desalojo de arrendatarios morosos mediante la ejecución de una cláusula de allanamiento anticipado en los contratos de arrendamiento. Esta normativa fue promulgada con el objetivo de ofrecer una solución inmediata, económica y eficaz frente a los procesos judiciales prolongados y costosos que caracterizaban el desalojo tradicional en el Perú.

A pesar de sus fines, la Ley N.º 30933 enfrenta una serie de múltiples desafíos, en el mercado inmobiliario limeño en donde es más dinámico y hay mayor tráfico inmobiliario en los contratos de arrendamiento.

Por tanto, esta implementación de la ley, así como la validación por parte de los actores implicados, dependerá de una mayor difusión de su contenido y beneficios a los intervinientes del contrato de arrendamiento, limitación de uso del procedimiento notarial, ambigüedad en la redacción contractual, entre otras. Si bien la ley tiene el potencial para ser una herramienta

importante para acelerar los procesos de desalojo. Estos problemas han generado incertidumbre sobre la aplicación de esta ley y su capacidad para solucionar controversias.

Es así, que la etapa contractual es un proceso importante ya que ante la suscripción de un contrato de arrendamiento es necesario establecer garantía de la restitución del bien inmueble mediante la denominada cláusula de allanamiento futuro; las cuales cumplen una serie de requisitos indispensables para su ejecución en caso de incumplimiento por el inquilino moroso.

La tesis busca precisar la efectividad de la Ley N.º 30933 y su relación en la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento en Lima en el año 2024. Este análisis permitirá determinar los desafíos en la implementación y recomendar mejoras que permitan fortalecer su aplicación y contribuir a la resolución de controversias en materia del arrendamiento de bienes inmuebles.

### ***1.1.1. Problema General***

¿Como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024?

### ***1.1.2. Problemas Específicos***

La investigación formula los problemas secundarios a través de las siguientes preguntas:

- 1) ¿Cómo en la fase contractual de la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933?
- 2) ¿Cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933?

## **1.2. Antecedentes**

### **1.2.1. A nivel nacional**

Gálvez y Mamani (2023) *“La importancia de la cláusula del desalojo expres en los contratos de arrendamiento en el Perú”* en la tesis para optar el título profesional de abogados por la Universidad César Vallejo. El principal objetivo de esta tesis fue examinar la relevancia de la cláusula de desalojo incorporada en los contratos de arrendamiento en el Perú.

Se opta por una metodología de enfoque cualitativo, de carácter básico, empleando el diseño de la teoría fundamentada. La recolección de información se llevó a cabo mediante entrevistas realizadas a tres profesionales en derecho notarial, derecho registral y derecho civil

En los resultados se concluyó que los contratos de arrendamiento adquieren relevancia al incorporar dentro de sus cláusulas el desalojo exprés, ya que ello brinda seguridad y certeza jurídica al arrendador, garantizando la restitución del inmueble en un plazo reducido. Asimismo, se evidenció que los arrendatarios no actuaron con mala fe frente a los incumplimientos contractuales. En consecuencia, el uso de la cláusula de desalojo exprés en este tipo de contratos permite evitar pérdidas económicas y de tiempo asociadas al comenzar un proceso judicial de desalojo.

Meléndez y Soria (2024) *“El desalojo expres y su eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la provincia de Coronel Portillo año 2022”* en la tesis para optar el título profesional de abogado por la Universidad Nacional de Ucayali.

La investigación tuvo como principal objetivo, las limitaciones que presenta el desalojo exprés en la eficiencia de los procedimientos de ejecución de desalojo en la provincia de Coronel Portillo en el año 2022. Para ello, se aplicó un enfoque cuantitativo con un diseño descriptivo–correlacional, lo que permitió examinar la relación existente entre la aplicación de esta modalidad procesal y la efectividad en la resolución de los desalojos en dicho contexto. El instrumento de investigación utilizado el cuestionario de encuestas, fichaje, la observación sistemática y análisis de contenido.

Aunado a ello, utilizó la técnica de encuestas mediante un cuestionario de 18 preguntas cerradas; además, se procedió a analizar mediante la estadística descriptiva simple, el porcentaje, y la frecuencia.

En conclusión, el desalojo exprés tuvo gran relevancia en los procedimientos de ejecución de desalojo en dicha provincia. La aplicación de este mecanismo procesal permitió agilizar de manera notable la recuperación de inmuebles arrendados, acortando los plazos de resolución de los conflictos entre arrendadores e inquilinos. Esta situación generó un incremento en la seguridad jurídica y favoreció una administración más eficaz de las propiedades, lo que representó un beneficio tanto para los propietarios como para el dinamismo del mercado de arrendamiento en general.

Flores (2021) *“Desalojo por incumplimiento de pago de renta con intervención de Notario de la Corte Superior de Huaura 2018”* En la tesis para optar el título profesional de abogado por la Universidad José Faustino Sánchez Carrión.

El presente trabajo optó por estudiar cómo, ante el incumplimiento en el pago de la merced conductiva por el arrendamiento de un predio, la intervención del notario contribuye a agilizar los procesos de desalojo en la Corte Superior de Huaura durante el año 2018.

El método de estudio fue de tipo deductivo–hipotético, con un diseño no experimental y transversal, de nivel explicativo. La recolección de datos se realizó mediante la técnica de la encuesta, aplicando dos cuestionarios a una muestra de 40 especialistas en derecho civil, con el propósito de obtener información relevante respecto a las variables de estudio. Como conclusión, se determinó que, debido a la creciente necesidad de vivienda, muchas personas optan por arrendar sus inmuebles; sin embargo, se ha evidenciado un incremento considerable de arrendatarios morosos. Ante la falta del pago de la renta y la negativa a desocupar el bien, los arrendadores suelen iniciar procesos judiciales de desalojo, los cuales resultan prolongados y generan perjuicios económicos. Frente a esta situación, la vía notarial se presenta como una



alternativa viable, que, aunque no posee las mismas facultades que el Poder Judicial, permite reducir los plazos y hacer más expeditivo el procedimiento de desalojo.

Arias y Córdor (2023) *“Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y nivel de eficacia en el procedimiento de desalojo con intervención notarial, Huancayo 2021”* En la tesis para optar el título profesional de abogados por la Universidad Peruana Los Andes.

Esta tesis estuvo orientada principalmente a establecer en qué sentido resulta eficiente el proceso especial de desalojo vía notarial, regulado a través de la Ley N.º 30933, en los contratos de arrendamiento de inmuebles en la ciudad de Huancayo durante el año 2021. El estudio se desarrolló bajo el método general deductivo, correspondiendo a una investigación de tipo básico, con nivel descriptivo–correlacional y un diseño no experimental de corte transeccional. Se pudo concluir que este proceso especial de desalojo vía notarial permite la pronta restitución de los inmuebles arrendados, constituyéndose en la vía más eficiente para la recuperación del bien. No obstante, su eficacia depende del cumplimiento estricto de las formalidades establecidas en la norma.

Rivera (2021). *"El debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante, Lima Norte - 2019"* En la tesis de pregrado, por la Universidad Alas Peruanas.

Esta investigación tuvo por finalidad demostrar la relevancia de la aplicación del debido proceso en los procedimientos de desalojo notarial, en tanto constituye una garantía para la efectiva restitución del bien inmueble a favor del demandante. Tuvo como método de investigación un enfoque y el método inductivo, analítico – observacional.

El autor concluye que quedó demostrada la importancia de aplicar el debido proceso en los procedimientos de desalojo notarial, al constituir una garantía esencial para la restitución del bien inmueble del demandante, puesto que la importancia radica que, dado que el derecho a la restitución del bien inmueble constituye un derecho fundamental, resulta indispensable

garantizar su protección, a fin de evitar un perjuicio futuro en contra del demandante.

Peña (2024) “*Análisis de la ley N° 30933, desalojo notarial y su aplicación en la provincia de Mariscal Cáceres*” tesis para obtener el grado académico de magíster en derecho notarial y registral por la Universidad Señor de Sipán.

Esta tesis estuvo orientada a determinar la eficacia y las repercusiones de la Ley N.º 30933, referida al desalojo notarial en la provincia de Mariscal Cáceres, examinando su incidencia en la solución de controversias sobre posesión y en la garantía de los derechos de propiedad.

En ese sentido, se determinó en primer término que es pertinente destacar que se llevó a cabo un enfoque metodológico de carácter cuantitativo. Según Hernández y Mendoza (2018), este tipo de abordaje se orienta a describir una problemática mediante la recolección y sistematización de datos verificables y medibles, los cuales posteriormente fueron interpretados con el fin de responder a los objetivos previamente formulados.

Los procedimientos de desalojo regulados en la aplicación de la Ley N.º 30933 representa una oportunidad significativa para incrementar la eficacia en la solución de controversias arrendaticias en la provincia de Mariscal Cáceres. No obstante, su efectividad y correcta aplicación se ven afectadas por la informalidad en la suscripción de contratos, la limitada obtención de información jurídica y la persistencia de prácticas no formales. Estos factores, en su conjunto, restringen la capacidad de la norma de efectuar plenamente con los objetivos para los cuales fue promulgada.

### ***1.1.2. A nivel internacional***

Naula (2024) “*El Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y Ejecución del Juez para garantizar el Derecho a la Seguridad Jurídica, Propiedad Privada y Celeridad Procesal*” Tesis para optar el grado académico de abogado por la Universidad

Nacional De Loja de la Facultad Jurídica, Social y Administrativa.

El trabajo de investigación tuvo como objetivo general la evaluación de los problemas jurídicos y controversias doctrinarias que plantea el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial y su ejecución judicial.

El método de investigación en el presente proyecto de integración curricular se apoyó en diversos procedimientos y técnicas que resultaron de gran utilidad, así como los siguientes: Método deductivo, inductivo, analítico, sintético y estadístico.

La tesis concluyó que el derecho notarial constituye un cuerpo normativo que regula la actuación del funcionario público responsable de la función notarial, siendo además el encargado de asegurar la protección del interés público mediante el ejercicio de las atribuciones conferidas por el Estado.

Valencia (2021) *“El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador”* Tesis para optar el grado académico de abogado por la Universidad Católica Santiago de Guayaquil.

El presente trabajo tuvo como objetivo catalogar los casos de desalojo y exponer de manera precisa el procedimiento aplicable en cada uno de ellos. Para ello, se emplearon como fuentes de investigación diversas normas sustantivas y procesales, artículos científicos publicados en revistas indexadas en formato digital, así como bibliografía especializada relacionada con la materia.

Se empleó una metodología fundamentada en el análisis cualitativo, a partir de una síntesis interpretativa crítica. Como resultado, se identificó que existen dos modalidades de desalojo: el judicial y el notarial. Ambos se formalizan mediante documentos públicos, aunque con efectos jurídicos distintos al momento de ejecutar la restitución del bien. En la práctica, esta diferencia obliga a entablar procedimientos judiciales diversos según la autoridad que haya dispuesto el desalojo.

Por último, se concluye que el fin principal del procedimiento de ejecución consiste en garantizar el cumplimiento de la resolución final emitida, y que provenga de una autoridad jurisdiccional, una autoridad administrativa competente o de un árbitro., mediante un laudo arbitral que resuelve el conflicto. A ello se suma que el proceso de ejecución tiene como finalidad última garantizar la materialización efectiva del derecho reconocido, dotándolo de firmeza y obligatoriedad.

Reinoso (2022) “*La facultad notarial para constituir al deudor en mora y la seguridad jurídica*” Proyecto de investigación previo a la obtención de título de abogado de los Tribunales de la República por la Universidad Regional Autónoma de los Andes.

El presente trabajo tuvo como objetivo elaborar un análisis crítico sobre la facultad notarial de constituir al deudor en mora y su relación con la afectación a la seguridad jurídica, derivada de la ausencia de una regulación específica que norme este procedimiento, proponiendo una solución general al respecto.

La metodología aplicada en la investigación planteó un enfoque cuantitativo, empleando la encuesta como herramienta principal. La información obtenida de los encuestados fue posteriormente transformada en datos cuantitativos para su análisis.

El autor concluye que en el Ecuador se ha establecido que los notarios tienen la facultad de declarar en mora al deudor una vez vencido el plazo fijado por las partes o por la ley para cumplir con la obligación, siempre que dicho incumplimiento le sea atribuible, en donde la problemática surge por la falta o ausencia de un procedimiento específico para que haga uso de tal facultad.

### **1.3. Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo general.***

Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de

arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024.

### **1.3.2. *Objetivo Específico.***

- 1). Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.
- 2). Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.

## **1.4. Justificación**

De acuerdo con Arias (2012) lo define como los posibles aportes desde un punto de vista teórico, práctico y social.

### **1.4.1. *Justificación Teórica.***

La investigación es teórica porque desarrolla y define las variables de estudio. En este sentido, las variables consideradas son: la eficacia del desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro. Además, se incluyen aspectos relacionados con los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y las condiciones que debe reunir la solicitud, la finalidad de la cláusula de allanamiento futuro, los elementos esenciales de dicha cláusula, la fase de ejecución de esta y el proceso del desalojo notarial.

### **1.4.2. *Justificación Práctica.***

Esta investigación es práctica debido a que permite identificar los factores y causas que contribuyen. En ese sentido, de acuerdo con Villalpando (2012), señala que la justificación práctica hace alusión a una problemática real y también ofrecen un concepto más amplio cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o al menos propone estrategias que al

ponerse en práctica contribuirán a su solución.

De tal modo, en base a lo señalado en la tesis se justifica en la necesidad de la relevancia del desalojo rápido en el Perú que radica en disponer de un mecanismo eficiente que salvaguarde los derechos de los propietarios y garantice la pronta reintegración del inmueble en casos de incumplimiento de las obligaciones contractuales, incumplimiento de las rentas o vencimiento del plazo acordado. Así mismo, se busca que los procesos de desalojo sean céleres a comparación de la vía judicial debido a que se realizan más gastos económicos, así como también un plazo de tiempo más letárgico.

#### ***1.4.3. Justificación Social.***

La investigación social de acuerdo con Arias (2012) señalan que toda labor investigativa debe orientarse a una utilidad o beneficio social. En ese sentido, el proyecto de investigación realizado tiene fundamento en la relevancia del desalojo rápido en el Perú, dado que este mecanismo permite garantizar los derechos de los propietarios, el cumplimiento de las obligaciones del contrato y optimizar los procesos de restitución, al disminuir los costos y tiempos involucrados en los procedimientos de desalojo.

Además, en distintas oportunidades los derechos del propietario son vulnerado en la medida que los inquilinos morosos no deciden retirarse del inmueble una vez finalizado el contrato, por ende, esta problemática es muy común en distintos casos donde se arrienda el bien inmueble, en tal medida, es una problemática que se busca poder disminuir con la cláusula del contrato de allanamiento a futuro.

### **1.5. Hipótesis**

#### ***1.5.1. Hipótesis general***

La ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se relaciona positivamente con la eficiencia del proceso de desalojo con

intervención notarial en Lima, 2024.

**1.5.2. Hipótesis específicas**

- 1) La adecuada constitución de la cláusula de allanamiento futuro en la fase contractual influye positivamente en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial.
- 2) La correcta ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en la fase procesal influye significativamente en la celeridad del proceso de desalojo con intervención notarial

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación

#### 2.1.1. *Desalojo notarial*

##### 2.1.1.1. Desalojo

Agurto (2020) afirma que el desalojo es un derecho que ejerce el demandante, con el fin de que la persona que ocupa un inmueble determinado desocupe la propiedad y la restituya, respetando el compromiso de devolución asumido.

Del mismo modo, Calderón (2020) sostiene que el desalojo es el procedimiento mediante el cual se procura la restitución del uso y disfrute del predio ocupado por una persona que carece de título o derecho legítimo para permanecer en él.

En esa misma línea, Coca (2021) señala que por Desalojo se comprende a la pretensión en un proceso de desalojo en lograr el fin de obtener la devolución del inmueble, en relación con un sujeto que esté tomando posesión del bien.

Por otro lado, Ledesma (2008) brinda también una definición acerca de este término, en ese sentido, argumenta que el desalojo es una pretensión personalísima, la cual, tiene por fin recuperar los derechos bien inmuebles el cual se halla en uso por quien carece de titularidad, ya sea debido a una obligación de restitución o por encontrarse en calidad de ocupante precario (p. 961).

Así mismo, Gunther (2016) expone que por desalojo se refiere a un proceso jurídico el cual tiene por fin proteger situaciones jurídicas donde el poseedor busca poder lograr la devolución del bien de manera temporal a un poseedor inmediato.

Estando lo antes señalado, nos corresponde definir que el desalojo se concibe como un



proceso legal a través del cual el propietario intenta obtener la restitución del bien inmueble ocupado por un inquilino, ocupante o tercero que no posee derecho de propiedad para permanecer en el. El desalojo se invoca ya sea por vencimiento o incumplimiento contractual, así mismo se puede agregar el incumplimiento por falta de pago del arrendamiento, daños materiales a la propiedad; ocupación ilegal de terceros. En este contexto, el desalojo protege el derecho de propiedad del inmueble o de quien tenga un título legítimo sobre este.

#### **2.1.1.2. Desalojo con intervención notarial**

Según Cotrina y Zevallos (2022) sostienen que en el Perú. El desalojo notarial se aplica en aquellos casos en los que el propietario acredite de manera indubitable su derecho sobre el inmueble y se verifica la ocupación ilegítima del mismo. Este mecanismo tiene como finalidad agilizar los procedimientos y disminuir los plazos que demandan los procesos judiciales de desalojo, a condición de que se satisfagan los requisitos previstos por la normativa y se constate fehacientemente la titularidad del bien.

De esta manera, el desalojo notarial constituye una herramienta legal que busca simplificar y dotar de mayor eficacia a los trámites vinculados a la restitución de inmuebles, ofreciendo una alternativa más rápida frente a la vía judicial tradicional. Su implementación persigue principalmente la pronta solución de los conflictos derivados de la ocupación ilegal, garantizando al mismo tiempo la protección de los derechos de quienes ostentan la titularidad del bien.

Mejorada (2019) manifiesta que el desalojo notarial es la resolución del notario sobre la procedencia del desalojo, la cual no es una sentencia. Por tanto, es verdad, que es un título ejecutivo que se realiza inmediatamente, sin perjuicio de la impugnación que quiera plantear el precario. Es decir, aun si hubiese reclamo eso no debería detener el lanzamiento a cargo del juez de paz.

Reyes (2019) sostiene que el proceso de desalojo notarial se enmarca en un ámbito formal, que exige la participación de ambas partes. En ese sentido, resulta indispensable la presencia de un contrato de arriendo y, además, que el titular del bien objeto del arrendamiento haya cumplido con el pago del impuesto correspondiente, a fin de poder solicitar el desalojo a través de la vía notarial.

Según Lama (2016) el desalojo notarial tiene como objetivo el procedimiento de lograrla devolución del predio por parte del arrendatario, a fin de que el propietario recupere la plena disposición para su uso y disfrute. Cabe precisar que, según lo normado en la Ley N.º 30933, los contratos de arriendo deben constar expresamente la cláusula de allanamiento futuro, mediante la cual las partes aceptan reducirse a la formalidad del notario en la verificación de las causales de extinción del contrato. Frente a el incumplimiento de la merced conductiva, el notario constata dicha situación y corresponde al juez de paz letrado ordena ejecutarse el desalojo conforme a la citada norma.

Según Gunther (2016), el desalojo es un procedimiento orientado a asegurar la tutela de las relaciones jurídicas en las que el propietario o arrendador concede el uso y goce temporal de un inmueble a un poseedor inmediato. En este contexto, lo que se busca es la restitución del inmueble una vez concluida la causa que dio lugar a la posesión. De lo expuesto, se advierte que los sujetos intervinientes en el desalojo son, por un lado, el titular del bien inmueble y, por otro, el ocupante que carece de un título legítimo que justifique su permanencia.

Estando lo antes señalado, nos permite definir que esta es un procedimiento legal llevado a cabo ante un notario público, mediante el cual un arrendador tiene la posibilidad de recuperar un inmueble arrendado sin acudir a la vía judicial.

Este procedimiento se aplica cuando el inquilino incumple con las obligaciones contractuales, como el pago de rentas entre otros.

### **2.1.1.3. Tipos de desalojo según la legislación nacional**

Calderón (2020) sostiene en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, los desalojos pueden originarse en los siguientes supuestos

#### ***A. Desalojo por vía sumarísima***

Establecido en el Código Procesal Civil artículo 546°.

Pasco (2020) advierte que este tipo de desalojo se procede mediante la vía sumarísima, lo que limita abordar cuestiones complejas que, en su caso, corresponden a un proceso de conocimiento. Sin embargo, precisa que el juez no puede dejar de impartir justicia y, para ello debe alcanzar el grado de convicción necesario para dictar una sentencia que asegure una tutela efectiva del derecho a la posesión.”

Asimismo, Ledesma (2008) señala que este proceso sumarísimo se caracteriza por la ausencia de complejidad de la pretensión, como la normativa establece que el hecho de restituir el predio se establece sobre distintas normas de un proceso sencillo, simple y breve como es el sumario, lo cual, en función al principio fundamental de economía procesal, empero, estas normas son letárgicas a la devolución de bienes muebles e inmuebles, establecido en el artículo 596| del CPC (p. 961).

Siguiendo el mismo orden de ideas, establece que Sánchez (2021) argumenta que el proceso sumarísimo fue establecido en 1993. Desde un comienzo fue el reservado para cualquier materia de desalojo como puede ser (vencimiento contractual, precario, o incumplimiento de la renta), en los tiempos actuales está casi especificado para el precario, en ese sentido, se da bajo el cumplimiento de dos causales reconocidas, de la misma forma, este procedimiento resulta aplicable a los distintos procesos de desalojo, siempre que se satisfagan las exigencias previstas para cada situación. Por ello, subsisten procesos de desalojo tramitados

por la vía sumarísima en aquellos casos en los que no es posible cumplir con las formalidades requeridas. De igual modo, no podemos dejar de lado la figura del IV pleno casatorio civil en el proceso sumarísimo, ya que dicho pleno se ha establecido en doctrina y jurisprudencia esencial. Es así como gracias al rol jurídico de dicho pleno se ha logrado alcanzar un desarrollo más amplio de los conceptos y criterios otorgando certeza jurídica a los justiciables mediante seis precedentes de carácter vinculante. En ese sentido, el IV pleno permite entender desde un contexto real, qué es un precario.

En añadidura, según Condori (2021) se sostiene que, si existe un requerimiento notarial, el arrendador tiene la posibilidad de ampararse en esta causal e interponer su demanda de desalojo por ocupación precaria ante el Juzgado Especializado en lo Civil, con la alternativa de que el proceso pueda escalar hasta la Corte Suprema.

#### ***B. Desalojo mediante el Decreto Legislativo N° 1177.***

Según Sánchez (2021) en el decreto legislativo N° 1177 aparece el procedimiento único de desalojo. Este proceso tiene diferencia con los anteriores establecidos, ya que, se muestra a un proceso de una manera más paramétrica, debido que ofrece los especiales contratos de arrendamiento que culminan en convertirse de un título de ejecutivo, ya que, si se presenta algún conflicto corresponde una ejecución de todas las ventajas que conlleva. Sin embargo, como amerita formalidades dicho proceso, esta vía procesal es poco empleada, a pesar de constituir un mecanismo que brinda mayor seguridad a la parte afectada.

De acuerdo con Calderón (2020), este tipo de desalojo tiene su origen en la publicación del Decreto Legislativo N.º 1177, el 18 de julio de 2015, denominado *Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*. En su Título III se establece un procedimiento de desalojo que permite al arrendador interponer demanda contra el arrendatario o contra quien detente la posesión del inmueble, a fin de obtener la restitución mediante el proceso único de ejecución

de desalojo. No obstante, dicho procedimiento presenta ciertas falencias cuando el contrato se celebra a través del Formulario Único de Arrendamiento destinado a Vivienda (FUA), que encuentra regulado en el correspondiente Reglamento.

En esa misma línea, Ronquillo (2022) señala que los formularios FUA y FUAL deben estar inscritos obligatoriamente en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Sin embargo, la inscripción del FUA es de carácter opcional, siendo esta necesaria principalmente para futuras modificaciones o prórrogas (Decreto Supremo N.º 017-2015-VIVIENDA, 2015).

Cuando el inmueble materia de arrendamiento no presente independización formal, el formulario deberá inscribirse previamente en el ítem correspondiente de la partida matriz de predios de la SUNARP. Así mismo, la Ley N.º 30201 también tiene distintas falencias como es al momento de realizar la ejecución del desalojo, porque el Poder Judicial incumple con el fin establecido, debido al exceso de carga Judicial o la falta de conocimiento respecto a la aplicación del decreto, al tratarse de una norma de alcance limitado

En tal sentido, según la información difundida en el portal web. del Fondo Mivivienda, solo 29 notarías del distrito de Lima cuentan con la autorización para certificar los formularios FUA, FUAO y FUAL, de un total de 141 notarías existentes en dicho distrito. En otras palabras, apenas el 20,56% está habilitado, lo que limita significativamente la aplicación efectiva del Decreto Legislativo N.º 1177 (González, 2019).

Por su parte, Condori (2021) señala que dicho decreto regula un único proceso de desalojo, el cual se desarrolla mediante un proceso de ejecución. Asimismo, precisa que, respecto a los efectos de apelación de la sentencia, esta se concede de manera inmediata, pero sin efecto suspensivo. Del mismo modo, resalta que en los procesos de ejecución se exige, como requisito previo, la existencia de un título ejecutivo establecido por la ley, el cual

constituye la base que permite al acreedor hacer efectivos sus derechos de cobro.

***C. Desalojo mediante la Ley N° 30201, “Desalojo exprés”***

Sánchez (2021) señala que en el año 2014 la Ley N° 30201 entró en vigor, la cual modifica el artículo 594 del CPC. De tal forma, que dicha ley le confiere al ordenamiento un segundo tipo de proceso de desalojo el cual tiene la finalidad de reducir el periodo que había en el proceso sumarísimo de desalojo del CPC. Esta noticia, propone que se dé el ingreso de la cláusula de allanamiento futuro, así como de otras formalidades como es la legalización de firmas, el contrato escrito en los contratos de arrendamiento, etc.

De esa manera, el arrendamiento quedaba allanado, y así ante alguna falta de pago se podía lograr una medida más célere y eficaz. De igual forma, según Calderón (2020) estipula que La Ley N° 30201 instauró un proceso especial y general para los contratos de arrendamiento de predios, y son de carácter obligatorio en base a ciertos requisitos, siendo uno de ellos la cláusula de allanamiento a futuro, así como también las firmas legalizadas ante un juez de paz, notario público o en todo caso el contrato debe cumplir con tener una cláusula a futuro de restitución del bien arrendado. Este “desalojo exprés” tiene origen bajo dos motivos: el vencimiento o resolución contractual por falta de pago, en concordancia con el art. 1697° del CC.

Asimismo, es posible denotar que la Ley N° 30201 tiene ciertas imperfecciones, ya que, no especifica si es dable la presentación de excepciones mientras su tramitación y mediante qué resolución se va a emitir la decisión final. Ante ello, Ninamancco (2014) argumenta que dicha ley brinda una cierta posibilidad para que El arrendatario moroso podría contestar al proceso presentando documentación falsificada o incluso declaraciones juradas de testigos previamente influenciados, entonces, señala qué tipo de allanamiento nos estamos refiriendo, dicha cláusula tiene un nombre falso.

Asimismo, Centella (2024) señala que el desalojo en el Perú, en relación con la cláusula de allanamiento futuro, constituye un procedimiento destinado a facilitar la recuperación del uso del predio. Este mecanismo permite iniciar la demanda antes del vencimiento del contrato o falta del pago. Para su aplicación, deben cumplirse dos requisitos fundamentales: (1) la inclusión de una cláusula de allanamiento futuro en el contrato, y (2) la legalización de la firma de los intervinientes, vía notarial o frente a un juez de paz letrado.

***D. Desalojo mediante la Ley N° 30933, “Desalojo notarial exprés”.***

Como señala Sánchez (2021) a comparación de los demás procesos al pasar el tiempo se expidió un proceso de desalojo, a través del notario público. Sin embargo, cabe recalcar que la intervención del notario no tiene por fin emplazar a la actividad jurisdiccional en ningún caso, es así que el papel de solucionar las controversias y llegar a un consenso es el juez, el notario, por su parte, cumple únicamente la función de certificar la causal invocada —ya sea el vencimiento incumplimiento contractual o la falta de la renta—, debiendo remitir el expediente al Juzgado de Paz Letrado para su respectiva ejecución. En este escenario, corresponde al juez disponer el lanzamiento cuando se verifiquen las causales o, en su defecto, admitir la apelación si ésta procede.

Del mismo modo, la doctora Calderón (2020) brinda comentarios valiosos acerca de este tipo de desalojo siendo así que el desalojo express tuvo origen el 24 de abril del 2019 la Ley N° 30933 (Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial) lo cual a partir de dicha ley se estableció la facultad de la actuación notarial para las causales de desalojo, asimismo se establece la facultad del juez ordenar y ejecutar el lanzamiento.

El desalojo via notarial, establece como requisito que el predio arrendado esté debidamente individualizado y que el contrato incorpore el formulario único de arrendamiento (FUA). Asimismo, la norma exige que este contrato incluya una cláusula de allanamiento a

futuro, mediante la cual el inquilino se obliga a restituir el bien en caso de vencimiento o resolución del arrendamiento por incumplimiento de la merced conductiva, causales que habilitan directamente este tipo de proceso son en posesión popular del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional.

**Tabla 1**

*Comparación entre los tipos de desalojo en Perú*

Ley	Plazos	Formalidad	Utilidad del bien Inmueble
Código Procesal Civil	Entre 2 a 3 años.	Sin formalidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vivienda</li> <li>● Oficina</li> <li>● Comercio</li> </ul>
Ley N° 30201, Ley de Deudores Judiciales Morosos	Aproximadamente 1 año y 6 meses.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cláusula de allanamiento futuro</li> <li>● Legalización de firma De arrendador y arrendatario</li> </ul>	
Decreto Legislativo N° 1177	4 meses	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Formulario FUA</li> <li>● Cuenta de abono</li> <li>● Inscripción enel RAV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vivienda</li> </ul>
Ley N° 30933, Ley de Desalojo con intervención Notarial.	1 mes	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cláusula de sometimiento</li> <li>● Cláusula de allanamiento</li> <li>● Cláusula de Cuenta de abono</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vivienda</li> <li>● Oficina</li> <li>● Comercio</li> <li>● Industria</li> </ul>

*Nota.* Elaborado a partir de Ccoriñaupa (2022) Guía Defensa contra los desalojos de la vivienda.

#### **2.1.1.4. Antecedentes históricos de la ley**

Ley N.º 30933 promulgada el 24 de abril del 2019, norma el procedimiento especial de desalojo con participación del notario en el Perú. Mientras que la Ley N.º 30201, incorpora de



manera expresa la intervención del Notario Público dentro del trámite. Desde el punto de vista jurídico, el desalojo notarial, según lo establecido en el artículo 1 de la Ley N.º 30933 constituye un proceso que combina la actuación notarial con la acción judicial, lo cual permite una restitución del inmueble en plazos más breves.

Gonzales (2019) sostiene que se trata de un trámite especial, ya que permite una ejecución anticipada mediante la constatación notarial y la utilización de un título para la restitución del predio. Asimismo, resalta que la participación del notario asegura la validez y el cumplimiento del contenido del contrato.

Esta norma tiene por objetivo la restitución del bien en un plazo considerable. De tal manera que deberíamos comprender que la participación notarial constituye una fase preliminar antes de iniciar el proceso, en ese sentido, la ley estipula que el Notario está encargado de dar inicio al procedimiento, verificando la participación de los intervinientes y el cumplimiento de los requisitos esenciales y después notificar para obtener la respuesta de la parte contraria.

#### **2.1.1.5. Requisitos de procedibilidad de desalojo notarial**

Supuesto de la Ley N° 30201:

- **En primer lugar:** El desalojo término del plazo contractual ocurre cuando concluye la posesión del inmueble, situación que debe ser comunicada a través de carta notarial que informe sobre la finalización contractual. Esto implica que la posesión del demandado ha llegado a su fin, conforme al art. 911° del CC. De manera similar, art. 5.2 del IV Pleno Casatorio reconoce la finalización del contrato como causal de desalojo por precariedad, permitiendo acortar los tiempos procesales y evitar la posibilidad de iniciar una segunda instancia de casación. En este contexto, la

inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato permite acogerse a dicha ley. Así, la fórmula para lograr un proceso más ágil consiste en combinar la cláusula de allanamiento futuro con el desalojo express.

- **En segundo lugar:** Cuando el arrendatario incumple el pago de la merced conductiva por un periodo de dos meses y quince días, o vence el contrato, está obligado a entregar el inmueble. A pesar de que el arrendatario ha perdido su título de posesión, podría intentar continuar ocupando el bien. En este contexto, el arrendador tiene la opción de invitar al arrendatario a una conciliación, con el fin de agilizar el proceso y evitar un procedimiento judicial prolongado y desgastante.

Ninamancco (2014) señala que la Ley N.º 30201 establece un procedimiento que, en apariencia, es rápido y célere, considerándose excepcional porque requiere como presupuesto la cláusula de allanamiento futuro formalizada entre los contratantes. Sin embargo, esto no siempre se cumple, ya que el arrendatario puede oponerse a la pretensión de la demanda, haciendo que se desarrolle como un procedimiento judicial prolongado y desgastante.

Asimismo, al analizar la ley, Ninamancco (2014) indica que no se establece un trámite procesal específico ni competencia definida; el desalojo puede solicitarse incluso previo al vencimiento del plazo contractual. Por esta razón, el art. 594 del Código Procesal Civil establece “sentencia con condena a futuro”. De lo anterior se desprende que, a pesar de las expectativas de rapidez, este procedimiento continúa siendo un proceso judicial convencional que puede resultar ineficaz debido a las dilaciones que caracterizan al sistema judicial peruano.

#### **2.1.1.6. Contenido del contrato de arrendamiento**

La Ley N.º 30933 establece que el contrato de arrendamiento de la propiedad predestinado a residencia o vivienda puede formalizarse mediante el FUA, regulado por el DL

N.º 1177, o través de escritura pública otorgada por un notario. Toda modificación al contrato debe mantener la misma formalidad del documento inicial. El inmueble debe individualizarse de manera inequívoca, consignando referencias claras sobre su ubicación. Asimismo, el contrato ha de contemplar la cláusula de allanamiento futuro, a través de la cual el arrendatario se compromete a restituir el predio, ya sea por la culminación del plazo pactado o por la resolución contractual derivada del incumplimiento en el pago de la merced conductiva. De igual forma, se exige la inclusión de una cláusula de sujeción expresa a lo dispuesto por la Ley, que comprende: a) el reconocimiento de la competencia notarial para verificar cualquiera de las causales previstas en la norma, y b) la ejecución del desalojo bajo responsabilidad del Juez de Paz Letrado. Por último, la Ley establece que el pago de la merced conductiva debe realizarse obligatoriamente a través del sistema financiero, señalando expresamente el número, tipo y moneda de la cuenta de destino, la cual deberá estar abierta en una entidad bancaria o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

#### **2.1.1.7. Requisitos de solicitud de desalojo notarial.**

De acuerdo con el art. 6 de la Ley 30933 estipula lo siguiente:

Como primer requisito es que la solicitud de desalojo debe contener el nombre del titular del bien o de quien se encuentre facultado para solicitar su devolución, así como su domicilio, DNI y firma. Debe señalar el nombre del inquilino, su domicilio contractual, y su número o copia del DNI. De igual modo, como segundo requisito se adjunta la copia legalizada o también el original de lo siguiente:

a) El formulario FUA o de la escritura pública del contrato de arrendamiento; así mismo.

b) La notificación notarial remitida al arrendatario solicitando la devolución del

inmueble, ya sea por la culminación del plazo contractual o por la resolución del contrato derivada del incumplimiento en el pago, según sea el caso.

#### **2.1.1.8. Procedimiento de desalojo notarial**

- **Fase Contractual.** Primero, se requiere la presencia de un contrato escrito que contenga la cláusula de allanamiento anticipado, la cual constituye un acuerdo privado entre las partes y que, de manera opcional, puede ser validado a través del registro notarial.

Segundo, el arrendamiento debe recaer sobre un inmueble, según lo establecido por la normativa, quedando excluidos los bienes muebles a diferencia del proceso sumario. Además, la propiedad objeto del contrato tiene que suscribirse a registros públicos.

Tercero, debe existir un pacto que contenga la cláusula de allanamiento futuro, reflejando la voluntad de las partes, la cual puede constar en un instrumento de carácter público o privado.

Cuarto, la obligación debe haber finalizado, es decir, que el contrato haya llegado a su plazo determinado o que se configure alguna de las causales previstas en el art. 1697 del Código Civil. Es importante destacar que los contratos de duración indeterminada no se encuentran comprendidos, ya que una de las condiciones para acogerse a la Ley N.º 30201 es el vencimiento del contrato.

En quinto lugar, es necesaria la legitimación de firmas mediante *via notrail* o frente al Juez de Paz, ya que, al tratarse de un contrato privado, requiere certificación de autenticidad, fecha cierta y la firma de los contratantes. Bajo este marco, al incluirse la cláusula prevista en el art. 594 del CPC dentro de los contratos de arrendación permite a los arrendadores respaldarse a un procedimiento especial de desalojo,

conocido como desalojo exprés.

Partes que intervienen:

1) **Sujeto activo:** El titular del bien, arrendador o administrador se encuentra facultado para iniciar el procedimiento, salvo lo dispuesto en el art. 598 del CPC, referido a la legitimación activa.

2) **Sujeto pasivo:** el arrendatario, subarrendatario, ocupante precario o quien tenga la posesión del inmueble. Esto no excluye la participación de representantes legales, apoderados, herederos y demás personas que la norma establezca, en concordancia con los artículos 145 al 167 del CC.

- **Fase de ejecución de cláusula.** Como primer paso es referente a la notificación al inquilino u ocupante, de esa forma según Sánchez (2021) sostiene que el propietario tiene que notificar al arrendatario a través de una comunicación extrajudicial o notarial, requiriéndole el reintegro de la deuda de la merced conductiva o de lo contrario, la entrega del inmueble, estableciéndose generalmente un plazo de 15 días para dar cumplimiento a dicho requerimiento. Por otra parte, el segundo paso es referente a la demanda judicial, en tal sentido, de acuerdo con Cassaro (2020) afirma que, si el ocupante incumple con la notificación, el arrendador puede interponer una demanda judicial ante el Juzgado de Paz Letrado competente, debiendo presentar una descripción precisa del inmueble y los medios probatorios que sustenten su petición de desalojo.

El tercer paso consiste en instaurar una audiencia de conciliación, según Rodríguez (2018), especifica que, tras la notificación de la demanda, se programa una audiencia conciliatoria con el fin de intentar alcanzar a conciliar entre el titular del inmueble y el arrendatario. De lo contrario, el proceso continúa hacia la siguiente etapa establecida por la normativa.

Como cuarto paso es la sentencia judicial, en términos de Alayo (2022), establece que el juez dicta una resolución disponiendo el desalojo del inmueble y fijando un plazo para que lo desocupe de manera voluntaria. De lo contrario, se procederá a la siguiente fase del proceso.

Se identifica como quinto paso la consumación de la sentencia. Yllaconza (2017) sostiene que, si el ocupante no abandona voluntariamente el predio, se procede a la ejecución forzosa del desalojo, con la asistencia de la autoridad policial correspondiente.

En el Perú, el procedimiento de desalojo se encuentra regulado por la ley de Arrendamiento Inmobiliario y su aplicación puede diferir según las particularidades de cada situación. Se recomienda la orientación brindada por un profesional del derecho con especialización en el área a fin de garantizar una adecuada gestión en el procedimiento y evitar posibles inconvenientes.

**Tabla 2**

*Plazos del desalojo notarial*

Fase	Etapas	Plazo	Responsable	Detalle
<b>F A S E  C O N T R A C T U A L</b>	Inclusión de la cláusula de allanamiento futuro	Al momento de la firma del contrato	Arrendador o solicitante	La ley exige que se suscriba la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento para que eventualmente se valide ante notario público.
	Legalización notarial del contrato de arrendamiento con la cláusula de arrendamiento Futuro	Inmediato (día de la firma)	Arrendador o solicitante	Se debe garantizar la formalidad de dicho acuerdo.

	Inscripción del Contrato	Sin plazo específico.	Arrendador o solicitante	Se envía copia legalizada del expediente
<b>F A S E  D E  E J E C U C I Ó N</b>	Presentación de solicitud de desalojo	Sin plazo específico	Arrendador o solicitante	Debe adjuntar los documentos requeridos (contrato, carta notarial, etc.).
	Notificación al arrendatario del inmueble materia de desalojo	5 días hábiles desde la solicitud de desalojo notarial	Notario	Según Art. 8 literal 8.2. de la Ley N.º 30933.
	Evaluación del notario	Inmediato tras el vencimiento del plazo de 5 días o recepción de la respuesta.	Notario	El notario emite acta de constatación si se configuran las causales de desalojo.
	Remisión del expediente al juez de paz letrado	Sin plazo específico (se asume inmediato tras la emisión del acta notarial).	Notario	Se envía copia legalizada del expediente
	Verificación y resolución del juez de paz Letrado	3 días hábiles desde la recepción del expediente	Juez de paz letrado	Según Art. 9 literal 9.2. de la Ley N.º 30933.
	Asistencia de la Policía Nacional del Perú (PNP)	Después de 2 días hábiles siguientes de la notificación	Juez de paz letrado	Según Art. 9 literal 9.3. de la Ley N.º 30933.
	Ejecución de desalojo	Según fecha indicada en la resolución judicial (sin plazo adicional).	Juez de paz letrado y PNP	La resolución judicial es impugnabile, pero sin efecto suspensivo.

*Nota.* Elaboración propia.

### **2.1.2. Cláusula de allanamiento futuro**

Según Cajusol (2018), la cláusula de allanamiento expreso en el marco del desalojo notarial en el Perú constituye un mecanismo legal mediante el cual el ocupante puede optar por desistir de su derecho de defensa y proceder al abandono voluntario del inmueble. Esta herramienta permite dar mayor celeridad al trámite y disminuir posibles controversias, siempre que se respeten los requisitos previstos y se formalice de manera escrita. Del mismo modo, resulta indispensable que el propietario confirme que el antiguo inquilino ha retirado todos sus bienes personales antes de que se proceda a la recuperación del inmueble.

Chávez (2016) sostiene que esta cláusula, en los contratos de arriendo, dicha disposición constituye un pacto expreso de las partes consignado en el contrato. Sin embargo, esta cláusula no resulta aplicable a los bienes muebles. Según el autor, conforme a esta disposición, el inquilino está obligado a dejar libre el predio en dos supuestos: el primero, cuando el contrato llegue a su vencimiento, lo cual debe solicitarse a través de la vía judicial competente; y el segundo, por incumplimiento en el pago del monto acordado como renta mensual. En este último caso, si se acumulan pagos impagos —por ejemplo, tres meses de alquiler se configura un incumplimiento de contrato que constituye causal de desalojo.

#### **2.1.2.1. Eficacia jurídica**

Alayo (2022) señala que este enfoque busca mejorar de manera integral cada fase del proceso, partiendo de la obtención de insumos hasta llegar a la entrega del producto final. En este sentido, la eficiencia se establece como un eje central, pues contribuye a disminuir los costos operativos, fortalecer la posición competitiva de la empresa en el mercado y garantizar la continuidad sostenible de sus actividades a largo plazo. Saravia (2021) señala que el procedimiento único de ejecución de desalojo es un mecanismo eficaz que permite la pronta recuperación de un inmueble, garantizando al mismo tiempo una protección jurídica adecuada para cada una de las partes que participan en el conflicto.



La doctrina y jurisprudencia mencionan que el desalojo inicia de un conflicto de intereses, en el que el propietario pretende recuperar su inmueble debido al incumplimiento contractual. En el Perú, aunque se han implementado medidas para agilizar este procedimiento, aún persisten deficiencias en los mecanismos procesales que generan retrasos injustificados. Por ello, resulta fundamental revisar y fortalecer los procedimientos notariales vinculados al desalojo, asegurando una aplicación imparcial y equitativa de la norma.

Se establece que, conforme a la Ley de desalojo con actuación notarial, la esencia jurídica de este procedimiento especial radica en garantizar rapidez y efectividad, permitiendo que el propietario recupere los derechos del bien arrendado en el menor plazo. De esta manera, el desalojo notarial se presenta como una alternativa más ágil a diferencia del proceso sumarísimo llevado a cabo ante el Poder Judicial.

En ese sentido los propietarios no resultan perjudicados por la falta de cobro de los alquileres, devengados, ni tendrían que asumir mayores costos judiciales. No obstante, se observa que, en el ámbito notarial, los gastos podrían incluso resultar más elevados (p. 92).

#### **2.1.2.2. Celeridad del proceso**

Aylas (2018) sostiene que existe una relación importante respecto al vínculo existente entre los desalojos exprés y la afectación del principio de celeridad de los procesos en los Juzgados de Paz Letrados en Lima durante el año 2018. Los hallazgos indican que, al incrementar los desalojos exprés, principalmente por vencimiento contractual o incumplimiento de la merced conductiva, aumenta también la lesión de este principio. Asimismo, la inclusión de cláusulas de allanamiento futuro en estos procesos se asocia con una transgresión a este principio de celeridad. Estos resultados subrayan la necesidad de atender este problema con el fin de asegurar una gestión judicial efectiva y justa.

Según Jeri (2019) este principio es fundamental en los procesos de desalojo, ya que, si

no se considera, el procedimiento puede prolongarse de manera excesiva, ocasionando perjuicios al arrendador tanto en tiempo como en costos. Al respetar este principio, es posible cumplir con un proceso de desalojo eficiente y más ágil, que brinde seguridad al arrendador y proteja su derecho a la propiedad, garantizando así un respeto esencial para la justicia y la equidad.

### **2.1.2.3. Proceso de ejecución de desalojo en el Perú**

Los pasos generales del proceso son:

El primer paso del procedimiento se refiere a la notificación del inquilino u ocupante. En este sentido, Gonzales (2023) sostiene que el propietario debe notificar al inquilino vía extrajudicial o notarial, requiriéndole el pago de la renta adeudada o, en su defecto, la entrega del predio, estableciéndose generalmente un plazo de 15 días para atender dicho requerimiento. El segundo paso corresponde a la presentación de la demanda judicial.

Según Cassaro (2020), si el arrendador incumple con la notificación, el arrendatario tiene la posibilidad de interponer una demanda ante el Juzgado de Paz Letrado competente, proporcionando una descripción detallada del inmueble y las pruebas que respalden la solicitud de desalojo.

El tercer paso consiste en la celebración de una audiencia de conciliación. Como indica Rodríguez (2018), una vez presentada la demanda, se lleva a cabo esta audiencia con el fin de alcanzar una conciliación entre el arrendador y el ocupante. De lo contrario, el proceso continúa hacia la siguiente etapa: la sentencia judicial.

Alayo (2022) explica que, en esta fase, el juez dicta una resolución que ordena el desalojo del inmueble y fija un plazo para que el arrendatario u ocupante lo entregue de manera voluntaria.

Finalmente, si el inquilino incumple con dicha resolución, se inicia la ejecución de esta. Yllaconza (2017) señala que, en estos casos, la ejecución se realiza mediante el desalojo

forzoso, contando con la asistencia de la autoridad policial correspondiente.

#### **2.1.2.4. Finalidad de la Cláusula de Allanamiento futuro**

Según Valdez (2013), la Ley N.º 30933, que regula el desalojo express con participación del notario y vía judicial, tiene como objetivo la reducción de los plazos del proceso, permitiendo que el dueño del predio arrendado recupere su propiedad de la posesión de un tercero de manera más rápida.

Este procedimiento se sustenta en los principios de especialidad, necesidad y razonabilidad, con el fin de garantizar la celeridad del procedimiento.

Asimismo, el objetivo de la cláusula de allanamiento futuro es brindar certeza a los arrendatarios e inversores del sector inmobiliario, permitiéndoles arrendar sus inmuebles con la seguridad de que los ocupantes se someterán a una futura demanda de desalojo de precariedad, logrando así la devolución inmediata del inmueble. En este sentido, resulta fundamental eliminar dilaciones y períodos prolongados, dado que muchos propietarios recurren al Poder Judicial para la resolución contractual y demandar la devolución predio, enfrentándose a un proceso de desalojo extenso, complicado y oneroso (Bazán, 2022).

#### **2.1.2.5. Elementos esenciales de la Cláusula de Allanamiento futuro**

##### ***A. Requisitos legales***

En el Perú, la cláusula de allanamiento exprés contemplada en el procedimiento desalojo notarial, otorga al ocupante la posibilidad de renunciar a ejercer su derecho de defensa y proceder a la entrega del inmueble, sin recurrir a la fuerza pública. Dicha cláusula puede ser planteada por el notario en el transcurso del procedimiento y aceptada libremente por el ocupante.

Si el ocupante decide acogerse a esta cláusula, el notario expedirá una resolución que ordena el desalojo del inmueble y permite al titular del bien recuperar la posesión. Cabe

destacar que la incorporación de esta estipulación no es obligatoria, y el ocupante mantiene su derecho de defensa, pudiendo presentar sus argumentos durante el proceso. Esta alternativa puede hacer el procedimiento célere y menos conflictivo para las partes. Se recomienda que, si se decide utilizarla, debe constar por escrito y debidamente firmado por las partes, con el fin de evitar posibles conflictos posteriores.

Asimismo, Cajusol (2018) enfatiza la importancia de que el propietario verifique que el inquilino haya retirado la totalidad de sus pertenencias previamente del inmueble. De esta manera, la cláusula de allanamiento express correctamente aplicada y formalizada, contribuye a agilizar el proceso de desalojo y minimizar los conflictos.

### ***B. Plazos y condiciones***

Resulta relevante precisar que la Ley N.º 30201, denominada Ley de Desalojo Notarial fue emitida en el Perú en el año 2014, permite acelerar y hacer más sencillo el proceso de desalojo de bienes inmuebles. Esta disposición faculta al propietario, en casos de incumplimiento de la merced conductiva o culminación del contrato, a solicitar el desalojo mediante una declaración jurada presentada mediante vía notarial, “evitando tener que acudir de forma inmediata al proceso judicial.

No obstante, la Ley N.º 30201 ha suscitado diversas críticas y controversias desde su entrada en vigor. Primero, se cuestiona que podría vulnerar el derecho de defensa del inquilino, al no salvaguardar plenamente el ejercicio de sus facultades dentro de un proceso judicial. Segundo, se advierte que su efectividad resulta limitada, dado que en diferentes situaciones el arrendatario no quiere desocupar la propiedad, siendo necesaria la participación de la fuerza pública con el objetivo de desalojarlo, lo cual puede generar situaciones de conflicto.

A partir de estas limitaciones, se creó el nuevo proceso de desalojo notarial, también denominado desalojo express, regulado por la Ley N.º 30933. Esta norma dispone que, en los

casos de ocupación ilegal de un inmueble, el titular del bien está facultado para acudir ante un notario público a fin de entablar el procedimiento correspondiente.

Para iniciar este trámite, el titular del bien debe exponer ante el notario una solicitud de desalojo, en la cual encuentre su petición debidamente fundamentada y acompañe los documentos que acredite su título sobre la propiedad. Seguidamente, por vía notarial se notifica al habitante, otorgándole un periodo de cinco días hábiles para formular sus descargos. Si el ocupante no ejerce su derecho de defensa dentro del plazo establecido, o si los argumentos presentados no logran sustentar válidamente su permanencia, el notario dictará una resolución ordenando el desalojo. En caso de resistencia por parte del ocupante, el propietario podrá requerir la intervención de la fuerza pública para la ejecución efectiva de la medida.

#### **2.1.2.6. Obligaciones entre las partes**

La cláusula de allanamiento exprés faculta al habitante del inmueble a renunciar a su derecho de defensa y desocupar voluntariamente la propiedad, sin requerir la intervención de la fuerza pública. Esta cláusula puede ser planteada por el notario público dentro del procedimiento de desalojo notarial y su validez depende de la aceptación expresa del ocupante. En caso de que este manifieste su conformidad, el notario expedirá una resolución que declare el desalojo y autorice al propietario a recuperar de inmediato la posesión del bien.

#### **2.1.2.7. Desafíos en la implementación de cláusula de allanamiento futuro mediante la Ley de Desalojo con intervención Notarial.**

##### ***A. Informalidad de los contratos de arrendamiento:***

Según el Comercio, (2023) la informalidad en relación a los contratos de arrendamiento se ve evidenciado desde la época del COVID donde se dio un incremento del sector inmobiliario que logró vender 15,217 a 15,859 unidades durante el 2022, indicó Miguel Díaz Gerente de la División de Negocios Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú - ASEI, de tal manera,

que explica Miguel que este aumento se dio por la necesidad del consumidor por lograr la adquisición de un inmueble, de forma que para lograr la obtención de una vivienda se solicitan financiamientos inmobiliarios como son los créditos hipotecarios, como son Crédito Mi vivienda, plan de ahorro, entre otros.

Es así como, En el Perú, el sector inmobiliario constituye una de las actividades económicas con mayor índice de informalidad, particularmente en lo referido a los contratos de arrendamiento. Según datos de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), en el año 2018 la informalidad en los alquileres de vivienda alcanzaba aproximadamente el 80%.

Es así como, para Blanco et al. (2014) el contrato de arrendamiento informal parte desde el alquiler informal de inmuebles, lo cual, involucra que haya muchos hogares informales. Del mismo modo, el arrendamiento informal presenta una menor trascendencia., ya que, es común acceder solo por un acuerdo verbal, no existe la figura del contrato de arriendo legalizado por nuestro ordenamiento entre las partes interesadas (arrendador y arrendatario). Sin embargo, esto causa una preocupación, ya que los inquilinos están sometidos a un incremento del alquiler que es consecuencia de dicha informalidad.

#### ***B. Los costos onerosos de trámites notariales:***

Los ciudadanos no firman un contrato de arrendamiento con los arrendatarios debido a los costos notariales, es decir, la cuantía del bien alquilado no es proporcional. En ese sentido, para evitar las informalidades es adecuado que ante un alquiler de una propiedad inmueble haya un contrato de arriendo para evitar inquilinos morosos, de esa forma al consignar una cláusula de allanamiento futuro en la vía notarial, podremos desalojar a aquellos inquilinos que no han cumplido con pagar el dinero adecuado al alquiler. Sin embargo, muchas veces no hay un contrato de por medio debido a la onerosidad del proceso y así evitan pagar impuestos a la SUNAT.

**C. *La ausencia de fiscalización por parte del Estado:***

Este constituye uno de los principales inconvenientes derivados del arrendamiento informal, el cual incide de manera negativa en la calidad de vida de los inquilinos. Asimismo, Cecchini et al. (2015) sostienen que el acceso a la vivienda se fundamenta en el conjunto de políticas públicas que deben articularse dentro de un sistema de protección social, a fin de asegurar el ejercicio de los derechos económicos, sociales y culturales de los ciudadanos. Es así como, informar a la población de un contrato de arrendamiento formal involucra que los ciudadanos tengan conocimiento para así evitar distintos abusos de parte de los dueños del inmueble al no tener un contrato de forma legalizada.

**D. *Carga judicial, que retarda los procesos de desalojo:***

Candia (2020) señala que, con el transcurso del tiempo, los procesos de desalojo han experimentado un incremento significativo, principalmente por el incumplimiento del pago de la merced conductiva y por el término del plazo de dichos contratos. Esta situación genera un conflicto de carácter social y económico, pues los propietarios, para recuperar la posesión de sus bienes, deben someterse a un proceso judicial extenso y engorroso. La omisión de los arrendatarios que actúan de manera inescrupulosa en el cumplimiento de sus obligaciones contribuye, además, a una creciente sobrecarga en los órganos jurisdiccionales. Así mismo, lo señalado podemos evidenciar en la vía de desalojo judicial, ya que, al tener muchos casos de desalojos por distintas personas, aquello retarda aún más que un caso de cierta persona sea atendido a la brevedad que quisiera, como hemos señalado anteriormente, el proceso mediante la vía judicial es aún más letárgico que cualquier otra vía de nuestro sistema jurídico. Es en esa medida, que la gran carga judicial perjudica a los diferentes procesos de desalojo que estén en proceso de ejecución por su lentitud en brindar una atención adecuada y al tiempo previsto.

### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

Esta tesis aborda un tipo de investigación de **enfoque cualitativo** dado que implica un estudio profundo, interpretativo y contextualizado del fenómeno jurídico y social involucrado relacionada a la problemática.

Para Stella (2020) sostiene que el enfoque cualitativo aplicado a la investigación socioeducativa exige la elaboración de clasificaciones o categorías que brinden un marco conceptual ordenado y faciliten el intercambio de conocimiento dentro de la comunidad académica.

Azuero (2018) explica que la investigación cualitativa se desarrolla en múltiples disciplinas, se nutre de distintas corrientes teóricas y abarca una amplia gama de métodos y técnicas para la recopilación de información.

Cuando hacemos referencia a la investigación no sólo se alude a un tipo de investigación en especial sino hacia distintos tipos entre ellos: La **investigación proyectiva** se caracteriza por la formulación de propuestas o planes procedimentales que buscan ofrecer soluciones a problemas o necesidades identificadas de manera empírica. Por otro lado, la **investigación aplicada** se nutre de los aportes de la investigación básica o pura, ya que utiliza la teoría para dar respuesta a problemas prácticos, apoyándose en hallazgos, descubrimientos y soluciones planteadas en los objetivos del estudio. Finalmente, la **investigación básica**, de acuerdo con Hernández et al. (2018), se orienta a la generación de conocimientos y principios teóricos sin un propósito inmediato de aplicación práctica, aunque sus resultados sirven de fundamento para investigaciones posteriores, asimismo se orienta a la exploración de nuevas teorías y a la modificación de las ya existentes, teniendo como propósito proporcionar el sustento conceptual y teórico al problema de estudio y la investigación evaluativa se concibe como un modelo orientado a valorar y examinar proyectos sociales, principalmente en el



ámbito educativo.

### **3.1.1. Nivel de investigación**

Esta presente tesis se desarrolla bajo un nivel descriptivo y correlacional. Al respecto, Arias (2012) señala que el alcance de un estudio se relaciona con el grado de profundidad con el que se analiza un fenómeno u objeto de investigación (p. 23). En concordancia, Hernández et al. (2018) identifica cuatro posibles alcances: descriptivo, exploratorio, explicativo y correlacional. En el caso de esta tesis, se ha optado por trabajar únicamente con los niveles descriptivo y correlacional.

Debido a que, en primer lugar, se describe la problemática sobre la eficacia normativa de la Ley N° 30201, conocida como la Ley de Desalojo Notarial, sobre el procedimiento especial de desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro.

En lo que respecta al **nivel descriptivo**, los estudios tienen como finalidad principal especificar las características, propiedades, comunidades, objetos, perfiles de grupos o fenómenos determinados. Para ello, se recolectan y miden los datos correspondientes a las variables de la investigación (Hernández y Mendoza 2018). Tal como señalan Sousa, Driessnack y Costa (2007), en este tipo de investigación se analizan y describen diversos aspectos del fenómeno, sin que haya manipulación de variables ni intención de establecer relaciones de causa y efecto.

Y, por otro lado, en lo que respecta al **nivel correlacional**, este se orienta a identificar y analizar la relación existente entre dos o más variables. Según Ríos (2017), dicho alcance no tiene como propósito determinar la causalidad, pero sí permite evidenciar vínculos que pueden servir como base para investigaciones posteriores. Un ejemplo típico de este nivel de investigación sería plantear interrogantes como: ¿cuál es la relación entre A y B?, o ¿qué relación existe entre B y A? (p. 72)).

### **3.1.2. Diseño de investigación**

La tesis posee un **diseño no experimental**, de tipo correlacional dado que pretende relacionar las dos categorías.

Según Niño (2011) al referirse al diseño, se alude a las estrategias, métodos y etapas necesarias para llevar a cabo la investigación, comprendiendo un conjunto de procedimientos lógicos y organizados orientados a alcanzar la solución del problema principal.

Según Hernández et al. (2018), los diseños de investigación pueden clasificarse en **experimentales y no experimentales**. En ese sentido, el **diseño experimental** se entiende como una situación planificada con anticipación, en la que el investigador manipula una o más variables independientes con la finalidad de analizar su repercusión sobre otras variables dependientes. Este tipo de diseño permite establecer relaciones de causa y efecto de manera más precisa, dado que el control de condiciones posibilita examinar la influencia directa de una variable sobre otra.

Para Ruiz (2013) por diseño no experimental se entiende que en este tipo de diseño no se aplican estímulos ni condiciones experimentales sobre las variables, ya que los participantes son analizados dentro de su propio contexto, sin modificar las circunstancias existentes; del mismo modo, las variables no son objeto de manipulación.

### **3.2. Ámbito temporal y espacial**

Es así, que todo estudio requiere que se delimite en la jurisdicción en la que se desarrollará la aplicación de instrumentos, así como el análisis de la problemática en un ámbito geográfico. Además, se requiere que mencionado estudio se encuentre delimitado temporalmente, dado que en ese lapso se avocara a la investigación de la problemática.

- **Ámbito temporal:** Durante el año 2024; se consigna como tiempo de estudio.
- **Ámbito espacial:** El **ámbito temporal** hace referencia al período o fecha

específica en la que se centra la investigación, es decir, el momento histórico o cronológico en el cual se ubica el objeto de estudio, y no al tiempo que toma llevar a cabo el trabajo investigativo. Por su parte, el **factor espacial** alude al lugar geográfico en el que se enfoca la investigación; en ese sentido, puede corresponder a un distrito, ciudad, región, país, continente, entre otros, según la delimitación establecida por el investigador.

Por tanto, la investigación está comprendida en el departamento y ciudad de Lima, en específico la Corte Superior de Justicia de Lima.

### 3.3. Variables

La **variable de investigación** permite referirse a la relación entre causas y efectos. Manifiesta una característica medible que puede ser observado y evaluado, cuyos resultados pueden ser analizados al aplicarse en un estudio o experimento.

**3.3.1. Variable Independiente:** Es aquella que no depende de la otra categoría y es la causa del factor que influye la categoría dependiente, la cual ostenta la siguiente categoría:

- Desalojo notarial.

**3.3.2. Variable Dependiente:** Es aquella que depende de otra categoría para su resultado. Por ende, resulta necesario señalar lo siguiente:

- Cláusula de allanamiento futuro

### 3.4. Población y muestra

**3.4.1. Población:** La presente investigación es de enfoque cualitativo; por ello, va a desarrollarse en aplicación de los instrumentos con la siguiente población: abogados especializados en derecho contractual, especialistas jurisdiccionales y especialistas legales de notaría.

**3.4.2. Muestra:** La muestra del presente estudio estará conformada por profesionales

directamente vinculados al ámbito del derecho sucesorio, con la finalidad de obtener una visión conjunta y especializada sobre la exclusión de herederos en los procesos de sucesión intestada. En este sentido se seleccionará intencionalmente a un total de nueve (9) participantes, distribuidos en tres grupos específicos:

Tres (3) abogados especializados en Derecho Civil, con experiencia práctica en casos de desalojo en vía notarial y judicial, quienes aportarán un enfoque técnico-jurídico desde la doctrina y la jurisprudencia aplicable.

Tres (3) miembros del personal jurisdiccional, tales como jueces, secretarios o asistentes de juzgado, quienes brindarán una perspectiva desde la administración de justicia, con énfasis en la aplicación práctica de la normativa sucesoria en sede judicial.

Tres (3) notarios públicos, responsables de tramitar sucesiones intestadas en vía extrajudicial, quienes aportarán su experiencia respecto al cumplimiento de los requisitos legales, la identificación de herederos y las controversias más frecuentes en estos procesos.

**Tabla 3**

*Participantes*

<b>Detalle</b>	<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Cargo</b>
Abogado 1	Gonzales Loli, Jorge Luis	Abogado
Abogado 2	Percy Howell Sevilla Augurto	Abogado
Abogado 3	Julio Pozo Sánchez	Abogado
Personal Jurisdiccional 1	Bryan Reynaldo Gallo Tapia	Personal Jurisdiccional
Personal Jurisdiccional 2	Andrea Gironda Pezo	Personal Jurisdiccional
Personal Jurisdiccional 3	Jorge, H. Ñingle Jimenez	Personal Jurisdiccional

Personal Notarial 1	Renzo Herrera Samanez	Notaria Montoya Vera
Personal Notarial 2	Rossana, M. Mendoza Fiestas	Notaria Vela Velásquez
Personal Notarial 3	Catherine, C. Velásquez Norabuena	Notaria Vela Velásquez

*Nota: Extraído de las entrevistas.*

### 3.5. Instrumento de Recolección de datos

La elección de los instrumentos de investigación se efectúa a partir de un plan estructurado que orienta al investigador en el logro de los objetivos específicos. Dichos instrumentos cumplen la función de recopilar datos e información vinculados con las variables de estudio, las cuales se encuentran definidas en el planteamiento del problema, en la pregunta de investigación y en los objetivos, tanto general como específicos. En el enfoque cuantitativo, se utilizan herramientas diseñadas expresamente para medir las variables analizadas, en concordancia con las hipótesis formuladas en la investigación.

En este sentido, la elección del instrumento se relaciona con el enfoque de investigación en este caso en particular es cualitativo.

El instrumento de recolección de datos es un recurso de investigación que permite obtener resultados de una investigación.

En consecuencia, se utiliza los siguientes instrumentos de investigación:

- A. Entrevistas:** La entrevista constituye una técnica valiosa dentro de la investigación, siempre que se realice con rigor y cuidado, considerando además las limitaciones que pueda presentar.

La entrevista estructurada responde a un esquema previamente diseñado a partir de una guía con diversas preguntas relacionadas con los objetivos del estudio, lo cual facilita obtener y organizar adecuadamente la información recogida durante su aplicación (Hernández et al., 2014). Por su parte, Cardenal (2016) indica que la guía de entrevista consiste en un listado de temas y subtemas vinculados a los objetivos de la investigación; en ella suelen incluirse

preguntas directas, indirectas y de carácter general, que brindan al entrevistador la posibilidad de formularlas de acuerdo con las circunstancias y el perfil del entrevistado. Además, señala que la guía de entrevista se diseña a partir de preguntas claras y comprensibles, siendo así más clara la comprensión de cada entrevistado. De ese modo, las respuestas deben ser entendibles con un lenguaje adecuado para el lector. entrevistado

**B. *Análisis documental de la norma, doctrina:*** Se trata de una técnica útil y eficaz en el ámbito de la investigación, capaz de proporcionar información amplia y diversas perspectivas acerca de un fenómeno o problemática determinada.

Los instrumentos de recolección de información deben estar estrechamente vinculados y alineados con el diseño de investigación seleccionado, así como con la muestra adecuada, de manera que respondan de forma efectiva al problema de investigación planteado.

### **3.6. Procedimientos**

En este estudio se han seguido los procedimientos que se detallan a continuación:

#### ***A) Procedimiento de recolección de datos y análisis de la norma, doctrina.***

La investigación, su problemática y recolección de datos vinculadas al tema fueron mediante la búsqueda de bibliotecas digitales tales como repositorios nacionales mediante Alicia y Renati; sobre los repositorios internacionales se tuvo en cuenta Google Académico y Dialnet. No obstante, el sustento del marco teórico se tuvo en cuenta también a Scopus, Scielo, El Peruano y páginas web de interés.

#### ***B) Las entrevistas***

Se llevó a cabo una guía de entrevistas que ostenta preguntas abiertas relacionada con el objetivo general y los objetivos específicos del tema de propuesto y su problemática, la cual serán sometidos a la población identificada como a abogados

especializados en derecho contractual (3), especialistas jurisdiccionales (3) y especialistas legales de notaría (3).

### **3.7. Análisis de datos**

En el presente estudio, los datos han sido compilados y procesados para examinar la información relacionada con el tema propuesto y la problemática estudiada. En las entrevistas, se aplicará una matriz de triangulación de datos con el fin de sintetizar y comparar las opiniones y posiciones jurídicas de los participantes. Estos resultados serán posteriormente evaluados y consignados en los apartados de resultados y discusión, lo que permitirá, finalmente, establecer las conclusiones y recomendaciones del estudio.

### **3.8. Consideraciones éticas**

El ámbito ético de la presente investigación comprende directrices y principios que orientan el diseño, desarrollo, uso, gestión y divulgación de cualquier estudio. La investigación incluye de forma extensa el análisis y diagnósticos sobre los asuntos sociales de interés

Teniendo presente lo antes señalado, este estudio analiza y compara las normas, doctrinarias y jurisprudenciales relacionadas al tema y su problemática. Además, de haber cumplido con los estándares metodológicos que exige la Universidad Nacional Federico Villarreal, se formaliza con la idoneidad de la investigación, y rigurosidad científica.

El presente estudio utiliza la guía APA (American Psychological Association) de séptima edición; permitiendo citar a los autores de investigaciones nacionales e internacionales, que en su oportunidad han permitido adquirir conocimiento y ampliar el panorama investigativo que contempla esta investigación; por ende, dichas investigaciones han sido citadas y referenciadas. Por lo que, el proyecto de tesis se caracteriza por su coherencia, organización, originalidad y comprensibilidad.

#### IV. RESULTADOS

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos a partir del examen de la normativa y la jurisprudencia, utilizando como método la revisión documental. Dicha técnica de recopilación de datos facilita el acceso a información vinculada con la problemática en estudio.

Según Sabino (2014) el capítulo de resultados muestra de forma ordenada los datos obtenidos en la investigación, sin interpretarlos ni analizarlos, permitiendo evidenciar si se alcanzaron los objetivos planteados. Este apartado se enfoca en **exponer los hallazgos** más importantes, ya sea de forma descriptiva o mediante recursos visuales como cuadros y gráficos.

En ese sentido, este capítulo presenta los resultados alcanzados a través de la aplicación de una guía de entrevista dirigida a personas especializadas en Derecho Civil, siendo 3 abogados, 3 personal jurisdiccional y 3 personal notarial los cuales fueron seleccionados por su experiencia en procesos de desalojo y contratos de arriendo.

Es así que, las entrevistas, compuestas por **9 preguntas abiertas**, fueron diseñadas en función de los objetivos del estudio, con el propósito de recoger opiniones sobre la **eficacia de la Ley N.º 30933** y la **aplicación de la cláusula de allanamiento futuro** en Lima durante el año 2024. Los hallazgos permiten identificar las principales percepciones, dificultades y propuestas de mejora respecto al procedimiento de desalojo con intervención notarial, aportando una visión crítica sobre su operatividad en la práctica.

En primer lugar, del **objetivo general**, determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento a futuro del contrato de arriendo de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.

En ese sentido, se realizó la **primera pregunta** del objetivo general, siendo la



siguiente: ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?

Con base en las respuestas recogidas, el **personal jurisdiccional** coincidió de manera unánime en que la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arriendo constituye un progreso relevante para optimizar la eficiencia del procedimiento de desalojo mediante la actuación notarial. Esta cláusula otorga al arrendador la facultad de iniciar el proceso de desalojo de forma célere y efectiva, sin recurrir a la vía judicial ordinaria, la cual suele ser prolongada y costosa. En consecuencia, señalan que se optimiza el tiempo para la recuperación del bien inmueble, se reducen los gastos procesales y se evita el desgaste emocional y legal que conllevan los litigios.

Partiendo de lo expresado por **los abogados**, existe consenso en que la cláusula de allanamiento futuro representa una herramienta jurídica efectiva para agilizar los desalojos, al trasladar la constatación de hechos al ámbito notarial y reducir las controversias procesales. Se valora su capacidad para acortar plazos, simplificar la prueba y brindar seguridad jurídica, siempre que su aplicación respete las formalidades y garantías legales. En términos generales, los abogados consideran que es un mecanismo idóneo para garantizar una tutela efectiva de los derechos en materia arrendaticia y promover la celeridad en la resolución de controversias.

Asimismo, **el personal notarial** refiere que, si bien la incorporación de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arriendo representa una medida positiva en términos normativos, su aplicación práctica aún enfrenta serias limitaciones. Por un lado, la finalidad de contar con un mecanismo expeditivo de desalojo ya sea por vía judicial o notarial, la cual se ve entorpecida por el exceso de formalismos y los requisitos procedimentales que terminan dificultando el acceso real a esta vía.

Por otro lado, mencionaron que, en contextos de nuestro país, caracterizados por un

alto grado de informalidad en los contratos de arriendo, exigir que el contrato se eleve a escritura pública o que se inscriba el FUA en registros formales resulta, en muchos casos, poco viable o incluso inalcanzable para el arrendador promedio.

En ese sentido, las respuestas obtenidas se vinculan directamente con el objetivo general; en consecuencia, se formuló una **segunda pregunta**: ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?

En respuesta a la pregunta formulada, **el personal jurisdiccional** coincide en que la cláusula de allanamiento futuro debe ser redactada con claridad y exactitud, observando de manera estricta lo dispuesto en la Ley N.º 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial. Donde la norma impone requisitos formales esenciales para garantizar la validez y eficacia del desalojo notarial, tales como el consentimiento expreso del arrendatario, una redacción inequívoca de la cláusula y la observancia de los procedimientos notariales y registrales correspondientes.

**Los abogados**, por su parte, señalan mayoritariamente que la redacción de la cláusula de allanamiento futuro requiere ajustes para alinearse plenamente con la Ley N.º 30933. Ello, porque en la práctica se ha evidenciado que dicha cláusula no siempre precisa con claridad los supuestos objetivos que habilitan al notario a intervenir, lo cual puede generar confusiones o cuestionamientos posteriores. En esa medida, una adecuada modificación debería reforzar la precisión sobre los hechos verificables como el vencimiento del contrato sin renovación o el incumplimiento del pago en la cuenta designada.

Finalmente, **el personal notarial** recomienda por mayoría que los contratos de arriendo incluyan tanto el procedimiento de allanamiento futuro como el de desalojo con intervención notarial, dejando al propietario la elección de cuál aplicar. Aunque ambos procedimientos están

vinculados el primero como requisito del segundo, si el proceso notarial no prospera o culmina sin permitir la ejecución del acta, la única alternativa sería iniciar un proceso judicial sumarísimo, con los retrasos que ello conlleva.

En coherencia con lo expuesto, se plantea la **tercera pregunta**: En su experiencia, ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?

Ante la pregunta planteada, **el personal jurisdiccional** por mayoría sostuvo que la Ley N° 30201 mantiene su importancia al abordar directamente la falta de pago de los arrendatarios y proporcionar un mecanismo para penalizar dicha morosidad. Por otro lado, la Ley N° 30933 agiliza el proceso de desalojo mediante la participación de un notario. Dado que cada ley se ocupa de facetas distintas del alquiler, su aplicación conjunta representa una serie de soluciones más completas y efectivas para los propietarios.

Aunado a ello, **los abogados** señalan que, al igual que en el caso del divorcio que puede tramitarse en sede judicial, notarial o incluso municipal, el ordenamiento debería ofrecer distintas vías para determinados asuntos que no generen controversia. En su opinión, resulta razonable brindar alternativas al ciudadano para resolver de forma ágil los procedimientos simples.

Por otro lado, en el ámbito **notarial, el personal notarial** sostiene por unanimidad, que la cláusula de allanamiento futuro requiere ajustes para alinearse plenamente con la Ley N.º 30933. Debido a que en la práctica se observa que dicha cláusula no siempre detalla con la debida precisión los supuestos objetivos que facultan al notario a intervenir, lo que puede originar confusión y, en algunos casos, resistencia por parte de los arrendatarios o dilaciones innecesarias en el trámite. Por ello, consideran los notarios que es necesario que la cláusula sea modificada para reforzar la claridad en torno a los hechos verificables como el vencimiento

del contrato sin renovación conforme a ley o el incumplimiento del pago en la cuenta designada, evitando interpretaciones subjetivas que desnaturalicen el procedimiento.

El **primer objetivo específico**, Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley No 30933.

Prosiguiendo con la guía, se estableció la **cuarta pregunta**: ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?

El **personal Jurisdiccional** por mayoría sostiene que la cláusula de allanamiento futuro se ha consolidado como un componente esencial en los contratos de arriendo de inmuebles, especialmente tras la promulgación de la Ley N° 30933 que agiliza el desalojo con intervención notarial. En esa medida, esta disposición representa un avance significativo al ofrecer una herramienta eficaz para recuperar la posesión del bien de manera más expedita, dotando así de mayor seguridad jurídica al arrendador.

Por su parte, **los abogados**, señalan de forma mayoritaria que el procedimiento de desalojo con intervención notarial resulta efectivo cuando el contrato de arriendo se formaliza mediante escritura pública. En cambio, si el contrato se celebra con firmas legalizadas, este mecanismo no es aplicable ni útil para la ejecución, ya que carece de la fuerza jurídica necesaria. Asimismo, advierten que existe poca información sobre el tema, que aún se utilizan modelos contractuales antiguos y que persiste la idea equivocada de que la escritura pública es costosa, cuando en realidad no requiere minuta y su precio no siempre es elevado.

En ese sentido, en la práctica, señalan que, en muchos casos, es el arrendatario quien asume los gastos, lo que lleva a optar por soluciones más económicas que no ofrecen las

debidas garantías. En consecuencia, el arrendador prioriza el cobro de la garantía sin prever que, en el futuro, podría tener dificultades para recuperar el inmueble. Por ello, insisten en no mezclar indebidamente regímenes incompatibles, como pretender ejecutar un allanamiento o un desalojo notarial a partir de un contrato con simples firmas legalizadas.

Por otro lado, en referencia **el personal notarial** sostuvo por unanimidad señalan que contrariamente a lo que se podría esperar, la cláusula de allanamiento futuro y otras herramientas legales en los contratos de arriendo aún son poco utilizadas en la práctica. Esta situación se debe, en gran medida, a la falta de conocimiento y, lamentablemente, a la poca costumbre de buscar asesoría profesional. Por ende, es frecuente que las personas no acudan a un abogado para la redacción de contratos con cláusulas debidamente detalladas, e incluso, en muchos casos, ni siquiera se formalizan acuerdos escritos, lo que deja a las partes en una situación de gran vulnerabilidad.

En ese mismo sentido, se propuso la **quinta pregunta**: ¿En su opinión? ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?

**El personal Jurisdiccional** señaló por mayoría que la reticencia a formalizar los contratos de arriendo se debe a varias razones. Por un lado, muchos optan por no pagar los impuestos asociados al Banco de la Nación. Además, existe una percepción generalizada de que los honorarios de los abogados y los gastos notariales son excesivamente altos, lo que lleva a algunas personas a preferir acuerdos verbales. Aunque reconocemos que los contratos verbales son legalmente válidos, es fundamental destacar que carecen de la eficacia necesaria para procedimientos de desalojo rápidos. En este sentido, la Ley N° 30933, que establece el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, ha marcado un antes y un después.

En esa misma línea, **los abogados** señalan que muchos arrendadores optan por contratos con firmas legalizadas, en lugar de escrituras públicas con cláusula de sometimiento a intervención notarial, por varios motivos: desconocimiento del procedimiento, la creencia de que la escritura pública es costosa, el hecho de que usualmente los gastos recaen sobre el arrendatario y la percepción de que, en cualquier caso, terminarán recurriendo al juez con el mismo tiempo de demora. Sin embargo, explican que, de haberse pactado la cláusula de sometimiento, el juez únicamente ordenaría el lanzamiento de manera inmediata, acelerando significativamente el proceso.

También advierten que existe confusión entre el desalojo con intervención notarial y el previsto por la Ley 30201 denominado por algunos como “exprés”, lo que lleva a elegir procedimientos menos efectivos.

Por otra parte, **el personal notarial** alude por unanimidad, que la informalidad en contratos de alquiler se debe a la evasión de impuestos y costos percibidos de abogados/notarios, llevando a acuerdos verbales que, aunque válidos, impiden desalojos rápidos.

Es así que la Ley 30933, de desalojo notarial, ha fomentado la formalización post-su promulgación, en tal medida los notarios legalizan firmas para dar fe pública al contrato ya redactado, no lo redactan ellos. Aunque existen opciones como la escritura pública y el FUA, este último es menos usado por notarios debido a la exigencia de un registro detallado, prefiriendo la escritura pública.

Por consiguiente, se planteó la **sexta pregunta**: ¿De qué forma la ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?

Ante ello, **el personal jurisdiccional**, por unanimidad sostiene que este proceso

especial de desalojo protege la propiedad al permitir al dueño recuperar su inmueble de forma inmediata, lo que le restituye el pleno uso y disfrute de sus derechos. Si en el contrato de arriendo se incluyen las cláusulas de allanamiento futuro y sometimiento al desalojo notarial, el propietario tendrá mayores garantías de recuperar su bien de manera más rápida y eficaz en comparación con otros procedimientos.

Por otro lado, **los abogados** señalan que el desalojo con actuación notarial se vincula con el derecho de propiedad, específicamente con su defensa, ya que permite ejercer la reivindicación en un sentido amplio. De tal modo, este derecho no solo busca el reconocimiento de la titularidad frente a terceros que también se consideren propietarios, sino también la recuperación del uso pleno del bien en un plazo razonable cuando quien lo ocupa carece de derecho para ello. Sin embargo, advierten que, si la restitución del bien es tardía, por ejemplo, después de cinco años el propietario sufre perjuicios significativos: pérdida de rentas, deterioro del inmueble o uso indebido, lo que limita su facultad de uso y disfrute. Esta situación puede desincentivar el arrendamiento o encarecer en exceso, afectando negativamente al mercado y a la sociedad.

Siguiendo ese orden de ideas, **el personal notarial** por unanimidad alude que la Ley de desalojo con actuación notarial refuerza la protección del derecho de propiedad, dado que facilita al propietario la recuperación expedita de su inmueble cuando el inquilino incumple las condiciones contractuales acordadas. Al evitar la necesidad de un proceso judicial prolongado, esta ley ofrece una solución más eficiente para los casos de ocupación indebida del bien.

**Dentro del marco del segundo objetivo específico,** Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley No 30933.

Es así como se plantea la **séptima pregunta**: ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?

A partir de la pregunta planteada, **el personal jurisdiccional** alude por mayoría, siendo uno de los factores que retrasan la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante un desalojo notarial se deben a que el Poder Judicial excede los plazos legales, a menudo por la alta carga procesal. Otros factores que pueden retrasar este proceso incluyen una redacción contractual poco clara o errónea, la resistencia del inquilino a desocupar el inmueble mediante tácticas dilatorias, y la saturación de trabajo en las notarías o la poca familiaridad de algunos notarios con este tipo de procedimiento.

Ante ello, **los abogados** señalan que uno de los principales problemas del desalojo con actuación notarial surge cuando el juez, por una inadecuada conceptualización, decide revisar de manera integral el fondo del caso, en lugar de limitarse a verificar los aspectos formales propios de un proceso de ejecución. Esta práctica provoca que el expediente, que ya contiene toda la documentación necesaria, se tramite como si fuera un nuevo proceso, dilatando innecesariamente la resolución.

Asimismo, indican que algunos jueces admiten la intervención de terceros que carecen de legitimidad procesal, lo que añade más demoras. A esto se suma que, en ocasiones, no se identifica con claridad que el desalojo con actuación notarial constituye en esencia un proceso de ejecución, lo que genera confusión sobre la vía procesal aplicable.

En ese mismo sentido, **el personal notarial** por mayoría refiere que las demoras en la aplicación de la cláusula de allanamiento futuro durante un desalojo notarial pueden deberse a varios factores. Entre ellos, destacan errores o ambigüedades en la redacción del contrato de arrendamiento, la carga de trabajo del juzgado ante el cual se presenta el caso, y la resistencia del arrendatario, quien podría emplear tácticas dilatorias. Asimismo, la sobrecarga laboral en



las notarías o la falta de experiencia de algunos notarios con este tipo de trámites también pueden contribuir a los retrasos.

Continuando con el desarrollo de las preguntas se presenta la **octava pregunta** siendo la siguiente: ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?

A partir de ello, **el personal jurisdiccional** por mayoría señala que la Ley N.º 30933, que regula el desalojo con actuación notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro, tiene un efecto significativo en la agilidad del procedimiento. Siendo así al facultar al notario a intervenir directamente, se evita la necesidad de un largo proceso judicial, lo que acelera la recuperación del inmueble, asimismo, este mecanismo proporciona al arrendador una vía más expedita y efectiva para enfrentar el incumplimiento contractual del arrendatario.

Por otro lado, **los abogados** de forma unánime señalan que el desalojo con actuación notarial constituye una alternativa viable que, si es aplicada correctamente por el notario y el juez, puede lograr la restitución del inmueble en un plazo aproximado de dos meses, siempre que el contrato haya vencido sin renovación o exista incumplimiento en el pago. De modo que, este mecanismo favorece tanto al arrendador como al arrendatario, al brindar mayor seguridad jurídica y fomentar el mercado de arrendamientos.

En ese mismo orden de ideas, **el personal notarial** por unanimidad señala que el desalojo con actuación notarial permite que el proceso se lleve a cabo de manera más rápida, aun cuando el Poder Judicial continúe manejando sus propios plazos internos. Destacan que, en comparación con los procedimientos judiciales ordinarios o sumarísimos, la diferencia en tiempos de resolución es considerable, lo que otorga mayor agilidad al arrendador para recuperar el inmueble.

Prosiguiendo, con el desarrollo de las preguntas, se presenta la **última pregunta**: ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?

A partir de la novena pregunta **el personal jurisdiccional** de manera unánime refiere que el desalojo con actuación notarial generalmente resulta más ágil que el desalojo por vía sumarísima, ya que este último requiere la actuación de los juzgados, lo que puede generar retrasos por la carga procesal y los plazos legales establecidos. Por el contrario, el desalojo notarial se ejecuta directamente por un notario, evitando los trámites judiciales y resolviendo el conflicto de manera más expedita. Sin embargo, advierten que la eficacia de ambos mecanismos depende de las características específicas de cada caso.

Continuando, en referencia con **los abogados** opinan que por su propia naturaleza el procedimiento de desalojo con actuación notarial debería resolverse en un plazo breve, estimando que la fase notarial podría ejecutarse en menos de diez días y la judicial en aproximadamente una semana. Sin embargo, reconocen que, en la práctica, los tiempos se alargan considerablemente: la notificación y remisión del expediente por parte del notario puede tomar cerca de un mes, y el proceso completo llega a extenderse hasta dos meses en el mejor de los casos, lo que ya consideran un avance importante frente a los desalojos ordinarios, los cuales suelen durar entre seis meses y un año.

También, advierten que algunos jueces obstaculizan el trámite al no dar curso al expediente, efectuar notificaciones innecesarias o incluso citar audiencias, lo que desvirtúa la finalidad de la norma y la priva de efectividad. Esta situación obedece a que el juez mantiene amplias facultades bajo el modelo procesal publicista vigente, lo que permitiría, a su juicio, perfeccionar la regulación.

En añadidura, **el personal notarial** destaca que el proceso de desalojo mediante

intervención notarial es significativamente más rápido que el desalojo por vía sumarísima. Mientras que la vía sumarísima, según la ley, podría demorar unos seis meses, en la práctica este plazo suele extenderse hasta un año debido a la sobrecarga judicial. Por el contrario, el desalojo notarial, acelera la primera etapa del procedimiento, ya que el notario verifica el incumplimiento de las causales de desalojo y remite el expediente al juez de paz en un plazo máximo de cinco días, permitiendo que la ejecución del lanzamiento se realice de forma expedita.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Este capítulo consiste en confrontar los resultados obtenidos con teorías existentes, hipótesis planteadas o investigaciones previas. Según Hernández Sampieri (2014), esta sección es esencial, ya que permite al investigador analizar, interpretar y explicar el significado de los resultados de su estudio. No se limita a la mera descripción de los datos, sino que implica una reflexión profunda sobre su relevancia y su interpretación crítica.

Siguiendo lo expuesto previamente, la presente investigación procedió a analizar las entrevistas realizadas y los resultados obtenidos, vinculados con las corrientes doctrinarias y los criterios jurisprudenciales abordados en el marco teórico. El análisis efectuado concedió identificar diferentes enfoques en el ámbito jurídico, resaltando de manera especial las apreciaciones de abogados especializados en Derecho Contractual y de profesionales del campo notarial. y del juzgado.

El **objetivo general** es determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024.

En concordancia con la primera pregunta: ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?

Por unanimidad se obtuvo de las respuestas de los entrevistados que la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arriendo constituye un mecanismo innovador y eficiente para enfrentar los conflictos derivados de la tenencia precaria. Existe consenso en que su incorporación fortalece la rapidez y efectividad del procedimiento de desalojo notarial, pues permite reducir tiempos, costos y desgaste emocional para las partes involucradas, además de otorgar mayor seguridad jurídica al arrendador.

Sin embargo, también se advierte que su eficacia se encuentra condicionada al

cumplimiento de formalidades legales, lo que en la práctica puede limitar su aplicabilidad. La exigencia de elevar los contratos a escritura pública o registrar el Formulario Único de Arrendamiento (FUA) no siempre resulta viable en un país donde predomina la informalidad contractual. En tal sentido, aunque la cláusula de allanamiento futuro representa un avance en la tutela de derechos y en la celeridad procesal, se requiere flexibilizar ciertos requisitos o promover una mayor formalización de los contratos para que su utilidad sea efectiva y accesible en el ámbito arrendaticio peruano.

Sobre dicha interrogante de entrevista sostengo que la cláusula de allanamiento futuro se percibe como un instrumento jurídico valioso para garantizar la eficiencia en los procedimientos de desalojo. Asimismo, considero que es importante para reducir tiempos procesales y simplificar la prueba, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la protección de los derechos en materia arrendaticia.

En esta perspectiva, Lezcano (2024) sostiene que la cláusula de allanamiento a futuro funciona como una herramienta esencial para proteger la propiedad del arrendador. Asimismo, mencionan que, al incluir esta cláusula en los contratos, se facilita el proceso de desalojo en casos de incumplimiento por parte del arrendatario, permitiendo una restitución más ágil del inmueble. Además, resaltan que la implementación de esta cláusula contribuye a la seguridad jurídica y a la reducción de conflictos legales, proporcionando un marco claro para ambas partes en caso de disputas. Por otro lado, Blas (2019) señala que existen desafíos en su implementación, como la falta de conocimiento por parte de algunos arrendadores y la resistencia de ciertos arrendatarios, lo que puede dificultar su eficacia.

De ese modo, según Díez (1969) señala que, a pesar de su inclusión en los contratos, la aplicación efectiva de esta cláusula se ve obstaculizada por diversos factores, como la falta de procedimientos claros y la interpretación variable por parte de los jueces. Además, destaca la necesidad de reformas legales que fortalezcan la aplicación de esta cláusula y aseguren su

efectividad en la práctica judicial.

Por consiguiente, se presenta la **segunda pregunta**: ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?

En referencia a la segunda pregunta por mayoría los entrevistados señalaron que la cláusula de allanamiento futuro constituye un instrumento de gran relevancia para viabilizar el desalojo con actuación notarial, siempre que se observe de manera estricta lo previsto en la Ley N.º 30933. En efecto, tanto el personal jurisdiccional como los abogados y personal notarial coinciden en que la validez de esta figura depende de la claridad en su redacción, el consentimiento expreso del arrendatario y el cumplimiento de los requisitos notariales y registrales que garantizan su eficacia. No obstante, se advierte que la actuación del notario no equivale a un proceso de desalojo en sí mismo, sino a la conformación del título ejecutivo que permitirá iniciar la fase de ejecución. Su función se limita a la constatación de hechos objetivos, como el término del plazo contractual o el incumplimiento de la merced conductiva, lo que pone en evidencia que la cláusula de allanamiento futuro es un paso previo indispensable, pero no definitivo, dentro del procedimiento.

Siguiendo esa línea, puedo sostener que incluir tanto la cláusula de allanamiento futuro como el procedimiento de desalojo con intervención notarial en el contrato concede al propietario contar con un mecanismo más flexible y seguro para proteger el cumplimiento de sus derechos. Es así como considero que esta doble inclusión no solo fortalece la posición del arrendador, sino que también contribuye a la rapidez en la resolución de conflictos., evitando los retrasos típicos de un proceso judicial sumarísimo.

En esa línea, Figueroa (2019) analiza la Ley N.º 30933, Ley de Desalojo con Intervención Notarial, y destaca la importancia de incluir una cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arriendo. Se destaca que esta cláusula faculta al arrendador a recuperar el

inmueble de forma rápida ante el incumplimiento del arrendatario, evitando así la iniciación de un proceso judicial prolongado. También el autor menciona que una cláusula ambigua o incompleta puede generar obstáculos en su ejecución y dificultar la intervención del notario.

Aunado a ello, Gonzales Loli (2019) enfatiza que este procedimiento especial, que incorpora la cláusula de allanamiento futuro, tiene como fin atender de manera eficiente los casos de incumplimiento de obligaciones por parte de los arrendatarios. Destaca que, mediante la inclusión de esta cláusula en los contratos de arriendo, el arrendador puede recuperar el inmueble en un plazo reducido, evitando los retrasos característicos de un proceso judicial tradicional. Asimismo, señala que el desalojo exprés ha sido normado a través de la Resolución Administrativa N.º 000427-2023-CE-PJ, la cual establece detalladamente el procedimiento de ejecución aplicable a los contratos de arrendamiento que contienen el pacto de allanamiento futuro del arrendatario.

Prosiguiendo, se presenta la **tercera pregunta**: En su experiencia, ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?

En referencia a la tercera pregunta, se desprende de forma general que la cláusula de allanamiento futuro y la Ley N.º 30933 representan un binomio normativo que fortalece la tutela de los derechos del arrendador, al ofrecer mecanismos más rápidos y eficaces frente a la morosidad de los arrendatarios. Mientras la cláusula constituye una herramienta contractual que anticipa el consentimiento del arrendatario para un eventual desalojo, la ley permite que este se materialice a través de la intervención notarial, agilizando significativamente el procedimiento y reduciendo la carga judicial.

Prosiguiendo, se presenta la **tercera pregunta**: En su experiencia, ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?

En referencia a la tercera pregunta, se desprende de forma general que la cláusula de allanamiento futuro y la Ley N.º 30933 representan un binomio normativo que fortalece la tutela de los derechos del arrendador, al ofrecer mecanismos más rápidos y eficaces frente a la morosidad de los arrendatarios. Mientras la cláusula constituye una herramienta contractual que anticipa el consentimiento del arrendatario para un eventual desalojo, la ley permite que este se materialice a través de la intervención notarial, agilizando significativamente el procedimiento y reduciendo la carga judicial.

En cuanto a mi opinión es que la necesidad de un soporte documental sólido en los desalojos con allanamiento futuro refleja la importancia de la seguridad jurídica en los procesos notariales. Por ende, considero que exigir formalidades como la escritura pública no solo protege al arrendador, sino que también garantiza claridad y certeza en la relación contractual, evitando conflictos posteriores.

Aunado a ello, Jiménez (2005) destaca que la cláusula de allanamiento futuro, cuando está debidamente formalizada, puede ser una herramienta eficaz para agilizar el desalojo. Sin embargo, advierte que su efectividad depende de que el contrato reúna las exigencias establecidas por la ley, como la escritura pública, para garantizar su validez y eficacia en el proceso notarial.

Siguiendo esa línea, Ninamancco (2019) analiza la Ley N.º 30933 y la necesidad de que el contrato de arrendamiento contenga una cláusula de allanamiento a futuro para que el desalojo proceda por la vía notarial. También, estipula que este tipo de desalojo no debe confundirse con un contrato privado con firmas legalizadas, ya que este último no garantiza la seguridad jurídica requerida y podría resultar inútil para la ejecución.

El **primer objetivo específico**, Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley No 30933.



Seguidamente, se estableció la **cuarta pregunta**: ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?

A partir de la pregunta planteada de forma general se desprende que la cláusula de allanamiento futuro, reforzada por la Ley N.º 30933, constituye un avance importante al agilizar el desalojo notarial y brindar mayor seguridad jurídica al arrendador. No obstante, su eficacia depende de la formalización del contrato en escritura pública, ya que los acuerdos con firmas legalizadas carecen de fuerza suficiente. Pese a sus ventajas, su aplicación práctica es aún limitada por el desconocimiento ciudadano y la escasa cultura de asesoría legal, lo que reduce su verdadero impacto en los arrendamientos.

A partir de la pregunta planteada, personalmente, pienso que promover la educación legal y el acceso a servicios notariales podría incentivar la correcta formalización de contratos, garantizando mayor seguridad jurídica y reduciendo conflictos futuros. Además, la implementación de estas cláusulas de manera rutinaria podría agilizar notablemente los procesos de desalojo, evitando procedimientos judiciales largos y costosos.

En añadidura, Trujillo (2019) señala que la cláusula de allanamiento futuro es una herramienta legal fundamental para garantizar la eficacia y rapidez en los procesos de desalojo en contratos de arrendamiento. Asimismo, hace énfasis en que, cuando se encuentra debidamente formalizada, permite al arrendador recuperar el inmueble sin recurrir a largos procedimientos judiciales, contribuyendo así a la seguridad jurídica y la previsibilidad de las relaciones contractuales.

También, Spetale (2019) destaca que la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro permite un desalojo más ágil y eficiente, evitando demoras propias de los procesos judiciales ordinarios. También se subraya la necesidad de promover una cultura contractual responsable,

en la que los contratos se redacten con claridad y cumpliendo las formalidades legales, para garantizar la seguridad jurídica de ambas partes.

De igual modo, Risco (2016) expone que la cláusula de allanamiento futuro es un mecanismo clave para proteger los derechos del arrendador y asegurar la rápida restitución del inmueble en casos de incumplimiento contractual. Además, destaca que la formalización adecuada de los contratos, incluyendo la escritura pública y la redacción precisa de la cláusula, es esencial para evitar conflictos y garantizar que el procedimiento notarial tenga plena validez jurídica.

En esa línea, se planteó la **quinta pregunta**: En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?

La opinión general de los entrevistados en alusión a la quinta pregunta es que la informalidad en los contratos de arrendamiento responde principalmente a la evasión de impuestos y a la percepción de altos costos legales y notariales, lo que motiva a muchos a recurrir a acuerdos verbales o contratos con simples firmas legalizadas. Si bien estos son válidos, carecen de la fuerza jurídica necesaria para un desalojo rápido. En ese contexto, la Ley N.º 30933 ha impulsado cierta formalización, aunque persisten limitaciones por desconocimiento y desconfianza hacia los costos del procedimiento notarial y la escritura pública.

Por otro lado, desde mi perspectiva considero que la reticencia a formalizar contratos refleja tanto factores económicos como culturales, que dificultan la aplicación efectiva de mecanismos legales como la cláusula de allanamiento futuro. Personalmente, pienso que fomentar la educación legal sobre los beneficios de la formalización y reducir la percepción de costos excesivos podría incentivar que más arrendadores opten por contratos con intervención

notarial. Esto no solo brindaría mayor seguridad jurídica, sino que permitiría una recuperación más rápida de los inmuebles en casos de incumplimiento, beneficiando a ambas partes y fortaleciendo la confianza en los procedimientos legales existentes.

De Soto (1994) señalan que la informalidad en los sectores económicos del Perú está estrechamente vinculada a la evasión tributaria. Del mismo modo, factores como el costo de la legalidad y las restricciones fiscales establecidas por ley son causas principales que motivan a las empresas a operar en la informalidad. Esta situación también se refleja en el ámbito de los arrendamientos, donde muchos propietarios prefieren acuerdos informales para evitar los costos asociados a la formalización de contratos.

Aunado a ello, Choy (2011) evidencia que el desconocimiento de las normas tributarias y la falta de conciencia tributaria están directamente relacionadas con la evasión fiscal. Aunque su investigación se centra en el sector de abarrotes, sus hallazgos pueden extrapolarse al ámbito de los arrendamientos, donde la falta de formalización de contratos puede deberse a la falta de conocimiento sobre las obligaciones tributarias.

Siguiendo el mismo orden, se planteó la **sexta pregunta**: ¿Cuál es el papel de los juzgados en situaciones donde el deudor alimentario demuestre que no tiene los recursos suficientes para cumplir con sus responsabilidades?

La opinión general en referencia a la sexta pregunta es que el desalojo con actuación notarial, sustentado en la cláusula de allanamiento futuro, constituye una herramienta eficaz para proteger el derecho de propiedad, al permitir al arrendador recuperar su inmueble de manera rápida y efectiva. Tanto el personal jurisdiccional como los abogados y el personal notarial coinciden en que este mecanismo no solo agiliza la restitución del bien, sino que también refuerza la seguridad jurídica al evitar procesos judiciales prolongados, garantizando así el pleno uso y disfrute de la propiedad frente a ocupaciones indebidas.

Desde mi perspectiva el desalojo con intervención notarial constituye un avance significativo para la protección del derecho de propiedad, ya que combina eficiencia y seguridad jurídica. Personalmente, pienso que la inclusión de cláusulas de allanamiento futuro y sometimiento al desalojo notarial en los contratos de arriendo no solo garantiza una recuperación más rápida del inmueble, sino que también refuerza la confianza en los mecanismos legales existentes.

Continuando, Vargas (2022) analiza la Ley N.º 30933, y refiere que el procedimiento notarial permite una recuperación más rápida y menos costosa en comparación con los procesos judiciales tradicionales, lo que beneficia a los propietarios y contribuye a la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

Por su parte, Tarazona (2021) en su tesis sobre el desalojo exprés notarial, sostiene que este procedimiento especial no solo facilita la recuperación del inmueble, sino que también refuerza la defensa del derecho de propiedad al ofrecer una solución más ágil y menos burocrática.

Del mismo modo, el mismo autor aborda la importancia de los procedimientos notariales en la protección del derecho de propiedad. Lo cual proporciona una garantía adicional de legalidad y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, lo que puede extrapolarse al sistema peruano en el contexto de la Ley N.º 30933.

**Dentro del marco del segundo objetivo específico,** Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley No 30933.

Es así como se plantea la **séptima pregunta:** ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?

En esa medida, se puede destacar que la opinión general de los entrevistados refiere que, si bien la cláusula de allanamiento futuro y el desalojo notarial buscan agilizar la recuperación del inmueble, en la práctica enfrentan demoras por diversos factores. El personal jurisdiccional señala como principal causa la sobrecarga del Poder Judicial y el incumplimiento de plazos legales; los abogados advierten que algunos jueces extienden indebidamente el análisis al fondo del caso, convirtiendo un trámite de ejecución en un proceso contencioso; y el personal notarial destaca que los retrasos también provienen de errores en la redacción contractual, tácticas dilatorias de los inquilinos, así como de la saturación o inexperiencia en notarías. En conjunto, estas dificultades limitan la eficacia del mecanismo y afectan la celeridad que la norma pretende garantizar.

Considero que es fundamental que los arrendadores comprendan la importancia de formalizar sus contratos con las cláusulas adecuadas para que este mecanismo sea efectivo. Además, se debe promover la educación legal para que los propietarios estén informados sobre sus derechos y las herramientas disponibles para su defensa.

Prosiguiendo con la información empleada Romero (2019) en su estudio sobre el desalojo notarial en la Ley N.º 30933, destaca que este procedimiento especial permite una recuperación más ágil de los inmuebles, fortaleciendo así el derecho de propiedad. También menciona que la intervención notarial proporciona una vía eficiente para que los propietarios recuperen la posesión de sus bienes sin las demoras y costos asociados a los procesos judiciales tradicionales.

Por otra parte, Sánchez (2020) enfatiza que la existencia de causales claras y específicas en la legislación permite a los propietarios ejercer su derecho de recuperación de manera más efectiva. Es así que, la ley proporciona un marco legal que facilita la restitución del inmueble sin necesidad de recurrir a procesos judiciales prolongado.

Saravia (2021) en su artículo sobre la Ley N.º 30933, estipula que este procedimiento especial de desalojo con intervención notarial busca equilibrar los derechos de los propietarios con la necesidad de proteger a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad. En esa línea, la ley establece un proceso más ágil para la recuperación de inmuebles, pero también subraya la importancia de garantizar la equidad y la justicia en su aplicación.

Continuando con el desarrollo de las preguntas se presenta la **octava pregunta** siendo la siguiente: ¿Considera que la Ley N.º 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?

En alusión a la octava pregunta la opinión general de los entrevistados es que la Ley N.º 30933 ha generado un impacto positivo al dotar de mayor rapidez y eficacia al procedimiento de desalojo mediante la intervención notarial y la cláusula de allanamiento futuro. El personal jurisdiccional reconoce que este mecanismo evita largos procesos judiciales, los abogados destacan que, aplicado correctamente es posible obtener la restitución de la propiedad en un plazo breve de alrededor de dos meses, y el personal notarial subraya la diferencia sustancial de tiempos frente a la vía judicial tradicional. Es así que, en conjunto, se concluye que esta ley fortalece la seguridad jurídica y agiliza la recuperación del bien, beneficiando al arrendador y dinamizando el mercado de arrendamientos.

A partir de lo descrito, desde mi posición pienso que la Ley N.º 30933 constituye un progreso importante en cuanto a la salvaguarda del derecho de propiedad en Perú. La oportunidad de utilizar el desalojo notarial brinda a los dueños un instrumento efectivo para restablecer la tenencia de sus propiedades de forma más veloz y con menos gastos, en contraposición a los métodos judiciales convencionales.

López (2022) desarrolla que este mecanismo agiliza el proceso de desalojo al permitir que el arrendador inicie el procedimiento ante el notario sin necesidad de un largo proceso

judicial. Es así que esta cláusula en el contrato de arriendo otorga mayor certeza y rapidez en la restitución del inmueble.

Asimismo, Mayena (2019) critica el uso de la cláusula de allanamiento a futuro, señalando que su uso puede llevar a interpretaciones erróneas y a la aplicación de procedimientos judiciales inapropiados. Advierte que, en algunos casos, jueces han considerado que la resolución extrajudicial del contrato convierte al arrendatario en precario, lo que podría desnaturalizar el propósito del desalojo exprés.

Lacut (2022) expone que la resolución del contrato con cláusula de allanamiento a futuro, señalando que este mecanismo permite al arrendador recuperar el inmueble de manera más ágil. De tal forma que, al incluir esta cláusula, se facilita el proceso de desalojo, evitando dilaciones y brindando mayor certeza jurídica a las partes involucradas.

Prosiguiendo, con el desarrollo de las preguntas, se presenta la **última pregunta**: ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?

De forma general, puede afirmarse que el desalojo con intervención notarial se percibe como un mecanismo más ágil y eficiente en comparación con la vía sumarísima, ya que reduce los tiempos de restitución del inmueble y evita la carga procesal que recae sobre los juzgados. Aunque en teoría el procedimiento judicial sumarísimo debería resolverse en plazos relativamente cortos, en la práctica suele extenderse por varios meses debido a la saturación del sistema judicial y a actuaciones procesales innecesarias. En contraste, el desalojo notarial ofrece una alternativa más rápida y efectiva, siempre que se cumplan las formalidades legales y se eviten prácticas que desvirtúen su finalidad.

Opino que el desalojo con intervención notarial, regulado por la Ley N.º 30933,

representa un avance significativo para garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad en Perú. Al permitir que el notario constate directamente causales como el vencimiento de contrato o falta de pago, se evita la dilación que suelen presentar los procesos judiciales ordinarios.

López (2022) sostienen que la Ley N.º 30933 representa una innovación importante dentro del ordenamiento jurídico peruano, ya que reduce significativamente la dependencia de los procesos judiciales para la recuperación de inmuebles. Según su análisis, la intervención notarial no solo acorta los tiempos de ejecución, sino que también disminuye costos y trámites burocráticos, beneficiando especialmente a pequeños arrendadores que carecen de recursos para sostener un litigio prolongado.

Además, Peña (2024) desarrollan un estudio mixto en la provincia de Mariscal Cáceres para evaluar la aplicación práctica de la Ley N.º 30933. Su investigación evidencia que, tras la entrada en vigor de la norma, ha aumentado la formalización de contratos y el conocimiento general sobre la cláusula de allanamiento futuro, aunque persisten limitaciones en zonas rurales debido a la informalidad en el arrendamiento y la falta de acceso a servicios notariales. Concluye que se trata de un mecanismo eficaz, pero que requiere ajustes normativos y mejoras logísticas para maximizar su alcance.



## **VI. CONCLUSIONES**

- 6.1.** La ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se presenta, en el contexto de Lima durante el 2024, como un mecanismo jurídico que optimiza la eficiencia del proceso de desalojo con intervención notarial. Es así que su incorporación en el contrato, de manera expresa y válida, permite que el notario, previa verificación de las condiciones establecidas por la Ley N.º 30933, actúe como facilitador de una restitución rápida del bien arrendado, reduciendo considerablemente los plazos en comparación con la vía judicial tradicional.
- 6.2.** La constitución de la cláusula de allanamiento futuro en la fase contractual influye directamente en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial previsto en la Ley N.º 30933. Su inclusión adecuada permite una recuperación más rápida y segura del inmueble, evita procesos judiciales prolongados y fortalece la seguridad jurídica, siempre que se redacte conforme a ley y con asesoría especializada.
- 6.3.** La ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye de manera decisiva en la celeridad del proceso de desalojo con intervención notarial regulado por la Ley N.º 30933, ya que otorga al notario la facultad de actuar con base en un título contractual previamente acordado, evitando así la necesidad de un proceso judicial prolongado.

## **VII. RECOMENDACIONES**

- 7.1.** En la fase contractual, es fundamental que los arrendadores incorporen la cláusula de allanamiento futuro en todos los contratos de arrendamiento, ya que esta disposición otorga un respaldo legal decisivo para la recuperación rápida del inmueble. Su redacción debe ser precisa y clara, evitando ambigüedades que puedan generar interpretaciones desfavorables.
- 7.2.** Durante la ejecución del desalojo notarial, se sugiere que el arrendador presente al notario toda la documentación que acredite el contrato y el incumplimiento del arrendatario, evitando omisiones que retrasen el proceso. Es aconsejable iniciar el procedimiento inmediatamente después de que se configure la causal de desalojo, para impedir que la ocupación indebida se prolongue.
- 7.3.** En cuanto a la aplicación de la Ley N.º 30933, es necesario promover campañas de difusión dirigidas a propietarios y arrendadores, para que conozcan sus beneficios y los pasos del procedimiento. También se recomienda capacitar de manera constante a notarios y abogados, garantizando una aplicación uniforme y eficiente de la norma. Finalmente, se debe considerar el impulso de reformas que optimicen aún más la celeridad del proceso, eliminando trabas administrativas y fortaleciendo la seguridad jurídica.

## VIII. REFERENCIAS

- ADI Perú. (2023). *La deficiente gestión de las autoridades y la persistente informalidad en el sector construcción constituyen los factores determinantes de la crisis actual*.  
<https://adiperu.pe/noticias/adi-peru-falta-de-gestion-de-autoridades-e-informalidad-en-sector-construccion-es-la-causa-de-la-crisis-actual/>
- Agurto, J. (2020). El procedimiento de desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15-35.  
<https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Alayo, J. (2022). *Retos en la ejecución de sentencias judiciales y repercusiones de su incumplimiento en la Municipalidad de Puente Piedra, Lima, 2022* [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/112620>
- Arias, F. (2012). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica (6.<sup>a</sup> ed.). Editorial Episteme.
- Arias, F. (2021). Diseño y métodos de investigación. (1.<sup>a</sup> ed., Enfoques Consulting EIRL).  
 Enfoques Consulting EIRL..  
[https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)
- Arias, G. y Condor, B. (2023). *Contratos de arrendamiento de inmuebles y efectividad del procedimiento de desalojo con intervención notarial en Huancayo, 2021*. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio Digital de la Universidad Peruana de los Andes. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/6259>
- Aylas, A. (2018). *El proceso de desalojo exprés y su impacto en el principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este*. [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo.  
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/33168>
- Azuero, Á. (2019). Importancia del marco metodológico en la elaboración de proyectos de

- investigación. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 4(8), 110-127.  
<http://dx.doi.org/10.35381/r.k.v4i8.274>
- Baldino, N. y Basurco, D. (2020). La pensión alimenticia en la legislación peruana: un análisis desde la perspectiva económica del derecho. *Revista Oficial del Poder Judicial*.
- Barranzuela, C. (2021). *La capacidad económica del acusado como circunstancia agravante en el delito de incumplimiento de la obligación alimentaria*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio UPAO.
- Bazán, C. (2022). *Consecuencias jurídicas de la obligación de transferir la propiedad inmueble en el Perú*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/31608>
- Bernal, C. (2010). Metodología de la investigación. Colombia: *Pearson Educación*. (3ra edición ed.). <http://librodigital.sangregorio.edu.ec/librosusgp/B0061.pdf>
- Blanco, A., Fretes, V. y Muñoz, A. (2014). Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido. La vivienda en alquiler como alternativa. *Banco Interamericano de Desarrollo*.  
<http://dx.doi.org/10.18235/0012571>
- Blanco, M. y Villalpando, P. (2012). El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica. *España: Dykinson*.
- Blas, E. (2019). La quimera de un desalojo ultrasumarísimo: Análisis crítico a la Ley N° 30933. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, (72), 149-173
- Business, E. (2022). Casi 25% de los contratos de alquiler en Lima se encuentran en situación de morosidad. *Business Empresarial*. <https://www.businessempresarial.com.pe/casi-25-de-los-contratos-de-alquiler-en-lima-se-encuentra-en-situacion-de-morosidad/>
- Cajusol, N. (2018). *Estudio de la regulación de los procedimientos de desalojo en Perú y propuesta legislativa para fortalecer la protección posesoria extrajudicial en el ámbito del arrendamiento*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de

- Mogrovejo] Repositorio Institucional de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/1558>
- Calderón, A. (2020) Una nueva lección de desalojo. *Revista ABC del Derecho*, p.2-5. <https://egacal.edu.pe/wp-content/uploads/2020/10/suplemento10.pdf>
- Candia, J. (2020). *La carencia de regulación sobre la oposición de terceros en la Ley N.º 30933, que establece el proceso especial de desalojo con intervención notarial*. [Tesis de pregrado Universidad Tecnológica del Perú] Repositorio Digital Universidad Tecnológica del Perú <https://hdl.handle.net/20.500.12867/3726>
- Cardenal, E (2016). *Guía de diseño de la entrevista y grupo de discusión*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Cassaro, J. (2020). *Análisis del perjuicio generado por la interposición de una demanda de revisión judicial en el proceso de ejecución coactiva, conforme al artículo 23 del TUO de la Ley N.º 26979*. [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres] Repositorio de la Universidad San Martín de Porres. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/6983>
- Ccoriñaupa, L. (2022). *Guía Defensa contra los desalojos de la vivienda en posesión popular del Centro de investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (1.ª ed.)*. CIDAP. <https://cidap.org.pe/wp-content/uploads/CIDAP-Desalojo-digital.pdf>
- Cecchini, F., Fernando, M., Rodrigo, R., y Rossel, C. (2015). Instrumentos de protección social: caminos latinoamericanos hacia la universalización. *Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)*, 2015
- Centella A. (2024). Desalojo. *Luz Centella Abogados*. <https://centellaabogados.pe/derecho-civil-y-comercial/desalojo/>
- Chávez, J. (2016). *Proceso De Desalojo por vencimiento de contrato*. Universidad Mayor De San Marcos. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos] Repositorio digital de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

<https://hdl.handle.net/20.500.12672/3138>

Choy, M. (2011). La informalidad en los sectores económicos y la evasión tributaria en el Perú.

*Quipukamayoc. Revista de la Facultad de Ciencias Contables*, 18(35), 11-15.

Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM).

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/view/4060>

Coca, S. (2021) Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia. *Lp Derecho*.

<https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>

Condori, S. (2021). Proceso de desalojo ¿Cuáles son las causas? *IUS Latin.Pe Revista Jurídica*

*de Derecho; IUS latín.* [https://iuslatin.pe/cuales-son-las-causales-para-iniciar-un-](https://iuslatin.pe/cuales-son-las-causales-para-iniciar-un-proceso-de-desalojo-contrainquilinos/)

[proceso-de-desalojo-contrainquilinos/](https://iuslatin.pe/cuales-son-las-causales-para-iniciar-un-proceso-de-desalojo-contrainquilinos/)

Cotrina, K. y Zevallos, E. (2022). *El desalojo con intervención notarial y los contratos con*

*derecho real de uso en el código civil peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana

de los Andes] Repositorio Institucional de la Universidad Peruana de los Andes.

<https://hdl.handle.net/20.500.12848/4489>

De Soto, H. (1994). La economía informal futuro del tercer mundo. *Revista Alternativas*

*Económicas* N° 122, Paris

Diario el Comercio (2022). ¿Quieres alquilar? Conoce la importancia de la garantía para tu

inmueble. [https://elcomercio.pe/casa-y-mas/alquiler-de-casas-en-lima-y-peru-conoce-](https://elcomercio.pe/casa-y-mas/alquiler-de-casas-en-lima-y-peru-conoce-la-importancia-de-la-garantia-si-piensa-alquilar-tu-inmueble-rmmn-emccnoticia/)

[la-importancia-de-la-garantia-si-piensa-alquilar-tu-inmueble-rmmn-emccnoticia/](https://elcomercio.pe/casa-y-mas/alquiler-de-casas-en-lima-y-peru-conoce-la-importancia-de-la-garantia-si-piensa-alquilar-tu-inmueble-rmmn-emccnoticia/)

Díez, P. y Ponce, L. (1969). El retardo, la mora y la resolución de los contratos sinalagmáticos.

Anuario de Derecho Civil, 383-404.

Figueroa, G. (2019). Desalojos masivos de grupos: jurisprudencia constitucional de Chile y

sudáfrica. *Revista Chilena de Derecho*, 46(2), 323–344.

<https://www.jstor.org/stable/26891267>

Flores, S. (2021). *Desalojo por falta de pago del alquiler con la intervención del Notario de la*

- Corte Superior de Huaura en el año 2018*. [Tesis de pregrado, Universidad José Faustino Sánchez Carrión] Repositorio Digital Universidad José Faustino Sánchez Carrión. <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/5225>
- Galvez, S. y Mamani, Y. (2023). *La importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo] Repositorio Digital Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/5214>
- Gonzales, G. (2019). El contrato de arrendamiento. Lima: *Gaceta Jurídica*
- Gonzales, J. (2019). Ni notarial ni «express»: simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial. *Legis.pe*. <https://legis.pe/simpledesalojo-lanzamiento-anticipadotitulo-ejecutivo-notarial>.
- González, J. (2023). *El desalojo de ocupantes precarios entre familiares según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana San Juan Bautista] Repositorio Institucional Universidad San Juan Bautista <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/4489/TESIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gunther, G. (2016). Proceso de desalojo (y posesión precaria). Tercera edición. Lima: *Jurista Editores*, 2016, pp. 215.
- Hernández, R. (2014). Enfoque cualitativo y cuantitativo, según Hernández Sampieri. *Revista Scielo*.
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Ciudad de México, México: *Editorial Mc Graw Hill Education*.
- Jeri, T. (2019). *La protección de la tutela jurisdiccional efectiva del dueño a través de la utilización del principio de celeridad procesal en los procedimientos de desalojo, Lima-2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas] Repositorio Institucional de la

- Universidad Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/5391>
- Jiménez, M. (2005). Desahucio por falta de pago: Caso práctico. CEFLegal. *Revista práctica de derecho*, 19-24.
- 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; Arequipa] Repositorio de la Universidad Tecnológica del Perú; Arequipa. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/5674https://repositorio.>
- Lama, H. (2016). *La Posesión y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú] Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/99>
- Ledesma, M (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Ley N° 30933. *Gaceta Civil yProcesal Civil*. <https://lpderecho.pe/analisis-critico-ley-30933- desalojo-intervencion-notarialultra-sumarisimo/>
- Lezcano. A. (2024). El arrendamiento inmobiliario y la protección de los derechos del propietario en la legislación Nacional–lima 2017-2018.
- López, J. (2022). *Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador, 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Las Américas]. Repositorio de la Universidad Peruana de Las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1952>
- Mayena, R. (2019). *Medios de prueba en la restitución de la posesión dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Antonio de Abad del Cusco]. Repositorio de la Universidad Nacional de San Antonio de Abad del Cusco. <http://hdl.handle.net/20.500.12918/4965>
- Mejorada, M. (2019). Desalojo notarial o convenio arbitral. La Ley. *El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7757/desalojonotarial-o-convenio-arbitral>



- Meléndez, S. y Soria, C. (2024). *El desalojo express y su eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la provincia de Coronel Portillo año 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio Digital Universidad Nacional de Ucayali. <https://hdl.handle.net/20.500.14621/7485>
- Naula, P. (2024). *El proceso especial de desalojo con intervención notarial y la ejecución judicial como mecanismos para garantizar la seguridad jurídica, la propiedad privada y la celeridad procesal*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional De Loja] Repositorio Digital Universidad Nacional De Loja <https://hdl.handle.net/20.500.12848/6259>
- Ninamanco, F. (2014). ¿Será efectiva la ley contra los inquilinos morosos? Notas críticas sobre la denominada Ley de Inquilinos Morosos, (N°12), 25-30. <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/12/Notas-cr%C3%ADticas-sobre-la-Ley-de-inquilinos-morosos-1.pdf>
- Ninamanco, F. (2014). La cláusula de allanamiento tiene un nombre engañoso y falso. (*L. Ley, Entrevistador*)
- Ninamanco, F. (2019). El desalojo express ilusorio. A propósito del reciente proyecto de ley sobre el desalojo notarial. *LP Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/desalojoexpress-desalojo-notarial/>
- Niño, V. (2011). Metodología de la investigación (1ra edición ed.). Bogotá: *Ediciones de la U*.
- Pasco, A. (2020). Desalojo notarial: ¿Es lo que necesitamos? Una propuesta sobre los cambios que realmente requerimos. En Torres, M. A. Ronquillo, J., Pozo, J., Acosta, R. A., Tantaleán, R. M., Pretel, y Vásquez, M. Los derechos reales en los plenos casatorios y estudios sobre el desalojo notarial. *Gaceta Jurídica*, pp. 171-206. [https://www.academia.edu/90770425/Desalojo\\_notarial\\_es\\_lo\\_que\\_necesitamos\\_Una\\_propuesta\\_sobre\\_los\\_cambios\\_que\\_realmente\\_requerimos](https://www.academia.edu/90770425/Desalojo_notarial_es_lo_que_necesitamos_Una_propuesta_sobre_los_cambios_que_realmente_requerimos)
- Peña, R., (2024). *Análisis de la ley N° 30933, desalojo notarial y su aplicación en la provincia*

- de Mariscal Cáceres*. [Tesis para optar el grado de magíster en derecho notarial registral por la Universidad Señor de Sipán] Repositorio Digital de la Universidad Señor de Sipán <https://orcid.org/0000-0002-8141-9086>
- Reinoso, D. (2022). *La facultad notarial para constituir al deudor en mora y la seguridad jurídica*. [Proyecto de investigación previo a la obtención del título de abogado, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. Repositorio Digital Universidad Regional Autónoma de los Andes. UA-DER-PDI-068-2022.pdf
- Reyes, J. (2019). Desalojo notarial: Propietarios deberán estar al día en sus tributos para aplicar nueva ley. *Gestión*. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/desalojo-notarial-propietarios-deberandia-tributos-aplicar-nueva-ley-267188-noticia/>
- Ríos, R. (2017). Metodología para la investigación y redacción (1.<sup>a</sup> ed.). *Málaga: Servicios Académicos Intercontinentales S.L.*
- Risco, L. (2016). Desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio **Civil**. *Revista IUS ET VERITAS*, 53(1), pp.132-142. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701.008>
- Rivera, D. (2021). *El debido proceso y su aplicación en los procedimientos de desalojo mediante intervención notarial como garantía de restitución de inmuebles al demandante, Lima Norte, 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio Digital Universidad Peruana de los Andes. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/5386>
- Rodríguez, M. (2018). *La audiencia de conciliación en el proceso ordinario laboral y la posible afectación del derecho al plazo razonable e irrenunciabilidad de derechos*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/1448>

- Romero, R. (2019). *Análisis de la Ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. [Tesis de grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/43757>
- Ronquillo, J. (2022). El desalojo vía proceso sumarísimo. <https://www.youtube.com/watch?v=0KZggnpODbU>
- Ruiz, S. (2013). Metodología del diseño experimental. Universidad de Murcia.
- Sánchez, C. (2020). La vivienda: un derecho humano más que fundamental. *El País*. [https://elpais.com/elpais/2020/10/03/seres\\_urbanos/1601712595\\_609620.html](https://elpais.com/elpais/2020/10/03/seres_urbanos/1601712595_609620.html)
- Sánchez, P. (2021). Los cuatro procesos de desalojo en el Perú. *LP Derecho*. <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- Santillán, P. (2019). ¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial. *Revista Ius 360*. <https://ius360.com/valio-la-pena-laespera-el-desalojo-con-intervencion-notarial/>
- Saravia, M. (2021). *Eficacia del proceso único de ejecución de desalojo frente al procedimiento especial con intervención del notario*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional Universidad Señor de Sipán. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/9874>
- Sousa, V., Martha, D., y Isabel, C. (2007). Revisión de diseños de investigación destacados para enfermería, parte 1: Diseños cuantitativos. *Revista Latinoamericana De Enfermería*, 15(3). <https://www.scielo.br/j/rlae/a/7zMf8XypC67vGPrXVrVFGdx/?format=pdf&lang=es>
- Spetale, L. (2019). Ley de desalojo con intervención notarial y ejecución judicial. <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-ejecucion-judicialleandro-spetale-bojorquez/>
- Stella, L. (2020). Investigación cualitativa: una respuesta a las investigaciones sociales

- educativas. *Revista Interdisciplinaria de Humanidades, Educación, Ciencia y Tecnología, Cienciamatria*, 6(11), pp.101-110. <https://doi.org/10.35381/cm.v6i11.327>
- Tarazona, F. (2021). Asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen, Revista de la Facultad de Derecho*, 17(2), pp.320-332. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>
- Trujillo, E. (2019). La quimera de un desalojo ultra sumarísimo: análisis crítico.
- Universidad de Guadalajara. (2025). Criterios para delimitar un tema de investigación. Biblioteca Virtual del Sistema de Universidad Virtual. <http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/portal/criterios-para-delimitar-un-tema-de-investigacion>
- Universidad del Desarrollo. (s.f.). Centro de Innovación Docente. <https://innovaciondocente.udd.cl/files/2021/12/7.instrumento-de-seleccion-de-informacion.pdf>
- Valencia, F. (2021). *Procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en Ecuador*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Digital Universidad Católica de Santiago de Guayaquil <https://hdl.handle.net/20.500.12848/6259>
- Vargas, E. (2022). El desahucio en jurisdicción notarial. Editorial E-Books del Ecuador.
- Villano, S. y Saravia, Y. (2023). *Informalidad en los contratos de arrendamiento de inmuebles y su impacto en la recaudación tributaria en Santiago de Surco, 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Digital Universidad San Martín de Porres. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/13101>
- Yllaconza, T. (2017). *Ejecución de sentencias a penas limitativas de derechos en los Juzgados Penales y de Paz Letrados de Lima, 2015*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional Universidad César Vallejo.

## **IX. ANEXOS**

### **Anexo A: Lista de Abreviaturas**

- CC- Código Civil
- CP – Constitución Política del Perú
- CPC – Código Procesal Civil
- CSJL - Corte superior de Justicia de Lima
- ADI Perú – Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú
- JPL – Juzgado de Paz Letrado
- PJ – Poder Judicial
- PY - Proyecto de Ley
- TC – Tribunal Constitucional
- FUA - Formulario Único de Arrendamiento destinado a Vivienda
- FUAO - Formulario único de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda.
- FUAL - Formulario Único de Arrendamiento Financiero (Leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda

## Anexo B: Glosario de palabras

- **Desalojo notarial:** Es un procedimiento de desahucio gestionado por un notario público, sin necesidad de acudir a un juzgado.
- **Fase contractual:** Es la etapa inicial en la que se negocia, redacta y firma el contrato de arrendamiento.
- **Fase de ejecución:** Es la etapa conclusiva en la que se materializa el desalojo tras una orden judicial o notarial.
- **Cláusula de allanamiento futuro:** El contrato donde el inquilino acepta de antemano no oponerse al desalojo si incumple el acuerdo.
- **Eficacia jurídica:** Validez y fuerza legal de un documento o acto para producir efectos ante la ley.
- **Formulario Único de Arrendamiento destinado a Vivienda:** Se utiliza para celebrar y suscribir un contrato de arrendamiento. El arrendador es el propietario del inmueble.
- **Formulario único de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda:** Se utiliza para celebrar un contrato de arrendamiento con opción de compra. El contrato debe estar certificado por un notario o juez de paz letrado.
- **Formulario Único de Arrendamiento Financiero (Leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda:** Se utiliza para celebrar un contrato de leasing.
-

### Anexo C: Matriz de Consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	MÉTODO
¿Como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024?	Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024.	La ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se relaciona positivamente con la eficiencia del proceso de desalojo con intervención notarial en Lima, 2024.	1. Desalojo con intervención Notarial 2. Cláusula de allanamiento futuro	<b>Tipo de Investigación:</b> Enfoque Cualitativo <b>Nivel de Investigación:</b> Descriptivo - Correlacional <b>Diseño:</b> No Experimental <b>Muestra:</b> No probabilística
PROBLEMA ESPECÍFICO	OBJETIVO ESPECÍFICO	HIPÓTESIS ESPECIFICAS	DIMENSIONES	<b>Técnica:</b> Análisis documental (doctrina, normativo y jurisprudencia) <b>Instrumentos:</b> Guía de entrevista <b>Población:</b> Abogados especialistas en Derecho Contractual, especialista legal de notaria y especialistas de juzgado.
¿Cómo en la fase contractual de la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933?	Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.	La adecuada constitución de la cláusula de allanamiento futuro en la fase contractual influye positivamente en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial.	1.1.Eficacia jurídica 1.2.Celeridad del proceso	
¿Cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo con intervención notarial de la Ley N° 30933?	Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo con intervención notarial de la Ley N° 30933.	La correcta ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en la fase procesal influye significativamente en la celeridad del proceso con intervención de desalojo notarial.	2.1. Fase contractual 2.2. Fase de ejecución de la cláusula	

**Anexo D: Operacionalización de variables**

CATEGORÍA	DEFINICIÓN	SUBCATEGORIAS
<p>DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL</p>	<p>Mejorada (2019) manifiesta que el desalojo notarial es la decisión del notario sobre la procedencia del desalojo, la cual no es una sentencia. Por tanto, es verdad, que es un título ejecutivo que se realiza inmediatamente, sin perjuicio de la impugnación que quiera plantear el precario. Es decir, aun si hubiese reclamo eso no debería detener el lanzamiento a cargo del juez de paz.</p> <p>Reyes (2019) define que el procedimiento de desalojo con intervención notarial se desarrolla bajo un ámbito formal, por ambas partes, por lo tanto, se debe contar con un contrato de alquiler y por supuesto que el propietario del inmueble, materia del alquiler, debe haber pagado el correspondiente impuesto para poder acceder al desalojo con intervención notarial.</p>	<p>1.1. Eficacia jurídica</p> <p>1.2. Celeridad del proceso</p>
<p>CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO</p>	<p>De acuerdo con Cajusol (2018) señala que la cláusula de allanamiento express en el proceso de desalojo notarial en Perú es una disposición legal que permite al ocupante renunciar voluntariamente a su derecho de defensa y abandonar el inmueble si así lo decide. Así mismo, es esencial que el propietario del inmueble asegure que el ocupante haya retirado todos sus bienes y pertenencias antes de tomar posesión de este.</p> <p>Chávez (2016) sostuvo que la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento es un acuerdo entre las partes, la cual tiene que estar expresamente señalada en el contrato de alquiler o arriendo así mismo, bajo esta cláusula el arrendatario tiene el compromiso y obligación de desocupar el bien inmueble en primer supuesto al momento que el contrato llegue a su fin ello debe ser requerido mediante la vía judicial competente.</p>	<p>2.1. Fase contractual</p> <p>2.2. Fase de ejecución de la cláusula</p>



## Anexo E: Guía de Entrevista



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

*Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*  
Escuela de Derecho

### GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** “*LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024*”

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

#### **PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?
2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?
3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, Ley de Desalojo con intervención Notarial?

**PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*

4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?
5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?
6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?

**SEGUNDO OBJETIVOS ESPECÍFICO:** *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?
8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la

cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?

9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?

FIRMA NOMBRES Y APELLIDOS

## Anexo F: Guía de Entrevistas Aplicadas



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

*Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*  
Escuela de Derecho

### GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

#### **PREGUNTAS:**

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Tiene como objetivo agilizar el proceso de desalojo en caso de incumplimiento del arrendatario, permitiendo una restitución más rápida del inmueble.

**2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

No, por cuanto lo establecido en la Ley antes referida, lo expresa de forma clara y precisa a que el allanamiento a futuro permite que el arrendatario, al firmar el contrato, renuncie a la posibilidad de defenderse en caso de desalojo, lo que facilita la recuperación de la propiedad por parte del arrendador. Además, que es un requisito excepcional de la aplicación de la Ley 30933.

**3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Tengamos en cuenta que la Ley N°. 30201, introdujo en los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro obligando a los arrendatarios a aceptar la restitución del inmueble en caso de incumplimiento de pago de la renta establecida. Muy aparte que, creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos, que registra a los arrendatarios que han incurrido en morosidad. Hecho que implica su importancia de vigencia en la actualidad.

Si bien es cierto la Ley 30933, es más amplia incluyendo la intervención notarial en el proceso de desalojo para una mayor rapidez en la ejecución de esta. Esta no la reemplaza, sino más bien se complementa de ella.

**4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

La cláusula de allanamiento a futuro es un requisito indispensable para poder proceder y cumplir lo establecido en la Ley 30933, tal cual consta en su Art. 5. Sin ello el contrato carece de procedibilidad en

cuanto a la intervención notarial. Obligándose el Solicitante (arrendador) a seguir el proceso ordinario mediante vía judicial de desalojo.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Un motivo que no consigne dicha cláusula sería el de no estar bien asesorado legalmente al momento de emitir su contrato de arrendamiento, dado que, sin dicha mención, de iniciar un proceso de desalojo, tendría que hacerlo sin intervención notarial; siendo un proceso más amplio y complejo tratándose de la complejidad que estime el Juez a cargo del proceso. Otros en muchos casos lo hacen cuando su arrendatario.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

De contener el contrato de arrendamiento, los términos establecidos en la Ley 30933, le da seguridad al Arrendador de que ante cualquier contingencia en el que incurra el Arrendatario, éste pueda recuperar la propiedad de forma rápida y no esperar las dilaciones judiciales que acarrearán este tipo de procesos. Precizando que, la ley 30933, lo que favorece al solicitante (propietario del bien arrendado), es a ser más rápido el proceso de desalojo, dado que, con la intervención notarial de cumplir con los requisitos de procedibilidad, este remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9 y cumpla con la ejecución del Desalojo Notarial.

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**


Pueden haber varios factores, uno de ellos podría ser la negativa de los involucrados a entregar la propiedad aduciendo la existencia de derechos de terceras personas sobre el inmueble, factores los cuales se tendrían que regir mediante un análisis y recursos legales necesarios para aclarar los hechos puntuales a la ejecución del desalojo.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**


Claro que sí.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Ambas vías buscan agilizar el proceso de desalojo, pero la vía notarial está orientada a casos específicos de incumplimiento contractual. Teniendo en consideración que, al ser por vía sumarísima, no permite una defensa tan extensa como en el proceso ordinario, la vía sumarísima podría poner en riesgo el derecho a la defensa de quienes no cuentan con una representación legal adecuada.



Dra. Catherine C. Velázquez Norabuena



ABOGADA  
CAL 78054

Firma



## **GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

### **PREGUNTAS:**

- 1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Mira, en relación a la cláusula de allanamiento futuro en contratos de arrendamiento, permite un desalojo más rápido en caso de incumplimiento del inquilino. Las partes se comprometen expresamente a que antes la configuración de cualquiera de las causales de desalojo prevista por la ley. Se someten eh a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez, porque el desalojo en sí no lo hace el notario, el desalojo lo hace el juez. El notario vendría a ser un ente mediador, porque la norma de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es un nexo, no es que el notario vaya y desaloje al inquilino por incumplimiento, sino que le da, por decir, una aceleración a ese desalojo para que el juez pueda cumplir. En los términos que la norma te dice. Porque pongamos, si tú vas por la vía judicial en un proceso sumarísimo, el desalojo en proceso sumarísimo se demorará no menos de 6 meses. En cambio, en la vía notarial es menos, muchísimo menos. Eso hace que el juez, de repente por la carga procesal, que tenga el sumarísimo, no se cumple en el tiempo que refiere la Ley, sino que lo va a agrandar y eso sabemos por la carga judicial, en cambio, con la intervención notarial, el notario ya le está dando un poquito más de avance para esa intervención. Este procedimiento especial de desalojo, es una ayuda para el juez, para que él pueda ejecutar más rápido ese desalojo.

- 2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

Mira, es necesario hacer algunas mejoras para que sea más expedito, o sea es necesario que los arrendadores siempre incluyan en sus contratos la cláusula de allanamiento a futuro, y legalicen sus firmas ante el notario. Lamentablemente la cláusula no es utilizada en la mayoría de los casos, en muchos de ellos por desconocimiento, o sea, desconocen la cláusula de allanamiento y no lo incorporan a sus

contratos y eso resulta que se les haga complicado ejecutar su demanda desalojo. Hay personas que, por desconocer la cláusula de allanamiento futuro, no la incorporan a su contrato de arrendamiento, y eso al momento de iniciar un proceso judicial, solo va a ser que se alargue más, porque tienes que presentar otras pruebas ya que no basta con la sola presentación de un contrato sin una cláusula de allanamiento y sin la legalización de las firmas, y es en la recolección de otras pruebas donde se alargan su proceso de desalojo. Ya que es lógico, si en tu contrato no incluiste esas cláusulas como puedes esperar que el juez lo valide.

**3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Pienso que deben unificar todos los procedimientos, porque genera confusión en los arrendadores.

**4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

No, es poco usada, como te repito, por falta de conocimiento. A veces las personas, no acuden al profesional en derecho para que les pueda redactar un contrato, con las cláusulas bien detalladas, a veces ni siquiera hacen los contratos.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Por lado porque no quieren pagar el impuesto que se tiene que abonar al Banco de la Nación, otro de los motivos es porque, algunas personas consideran que un abogado le puede cobrar muy caro, del mismo modo con los gastos notariales, en esos casos optan por hacerlo verbalmente. Sí bien es verdad que existen contratos verbales y un contrato verbal es válido, sin embargo, estos no son útiles para un desalojo express. Ahora con la nueva ley del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial la 30933, es que, a partir de esa fecha hacia adelante, se suele incluir en más casos, porque incluso a veces puede hacerse un contrato de arrendamiento sin minuta y lo hacen directamente por la vía notarial porque la ley del notariado sí te lo permite, pero que el notario te redacte un contrato, no, el contrato ya tendría que estar redactado y lo único que haría el notario es legalizar las firmas en ese contrato. Al legalizar las firmas en ese contrato te da fecha cierta del contrato que se está celebrando. Es una fecha fehaciente. Además, si bien hay otras opciones, claro está, como la del testimonio de escritura pública y a su vez también del uso del FUA. También es cierto que este último en muchas notarías no suele ser usada, o sea no lo usamos porque la norma con la que salió te pide que debe tener un registro. O sea, hay que tener un registro de todos los contratos que se hacen por medio de ese formato del FUA. Entonces, no todos los notarios hasta donde yo pueda tener conocimiento o información, no todos los notarios usan ese tipo de contrato por formulario, sino más bien suele usarse el contrato por escritura pública.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Mira, considero que permite proteger la propiedad porque el propietario que recupera su propiedad de

forma inmediato mediante este proceso especial puede disponer nuevamente de su bien y hacer uso y disfrute de sus derechos. O sea, si yo hago un contrato de arrendamiento e incluyo las cláusulas que me van permitir ejecutar un desalojo con intervención notarial. Entonces siempre que hayamos incorporado las cláusulas de allanamiento y sometimiento al proceso de desalojo con intervención notarial se tendrá una mejor expectativa de recuperar el bien de forma más efectiva que en otros tipos de casos.

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

Principalmente son las actuaciones del Poder Judicial que se exceden en los plazos legales. Es más que todo a lo que suelen decir como carga procesal y que no cumple con sus plazos.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Que sea un proceso rápido, a pesar de que el Poder Judicial maneje sus propios plazos la diferencia entre uno y otro es considerable.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Sí, claro. El proceso de desalojo por la vía notario es mucho más rápido. O sea, en un proceso de desalojo por la vía sumarísima, puede demorar en el mejor de los casos, según ley en un aproximado de 6 meses, sin embargo, en la realidad por la carga procesal esos 6 meses se convierte en el mejor de los casos en un año. Entonces, como te lo explicaba, acudiendo por la vía notarial, se le da celeridad, para cuando llega al juez, este tiene días para que pueda ejecutar ese desalojo.

Estamos hablando pues de que, terminada la primera etapa del proceso de desalojo con intervención notarial, en la vía notarial, este solo debe remitir el expediente al juez de paz con un límite por Ley, de creo 5 días, para que se pueda dar ese inicio el lanzamiento. Entonces, para ello el notario ya hizo lo más rápido que era verificar el incumplimiento de alguna causal incurrida para que de ese modo sea más rápido su ejecución.







### GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

**PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

La intención es buena, pero la práctica se vuelve realmente engorroso. Por un lado, tenemos el allanamiento futuro simplemente, en el que el Juez debería efectuar un proceso judicial expeditivo, sin embargo, al mismo tiempo y durante el proceso judicial, el arrendatario tiene todas las prerrogativas y defensas procesales a su disposición para alargar o trabar el proceso judicial. De otro lado, cuando nos dirigimos al desalojo "express" o con intervención notarial, el propósito, en un principio, era que se disponga de un título ejecutivo (que sería el acta no contenciosa del notario) que sirva como instrumento para ejecutar directamente ante el Juzgado, sin embargo, el formalismo pétreo de la normativa no solo eleva los costos de transacción de los arrendadores, sino que, además, en una sociedad altamente informal, es prácticamente un despropósito pedirle a un arrendador que inscriba su FUA en el registro correspondiente o que, peor aún, el contrato se eleve a escritura pública. El gran problema es que el procedimiento continúa posicionando al arrendatario en la esfera de la protección de la norma y lo empuja siempre al proceso judicial, eliminando la posibilidad de autotutela del arrendador.

**2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

Considero que, en los contratos de arrendamiento, se debería de pactar ambos procedimientos, dejando a libretar del arrendador su empleo. Si bien, tanto el allanamiento futuro como el desalojo con intervención notarial tienen un vínculo muy estrecho, porque el primero es requisito para lo segundo, lo cierto es que, en caso el procedimiento ante el notario no prospere y se dé por concluido, sin posibilidad de que el arrendador pueda "ejecutar" acta notarial alguna, solo le quedaría el inicio de un proceso

judicial en vía sumarísima, con todas las defensas previas y demás instrumentos procesales que entramparían el desalojo. Distinto es en caso, el arrendador se agencie de ambos procedimientos en el contrato de arrendamiento, en cuyo supuesto podría tener un mejor escenario de defensa para desalojar a su inquilino.

Además, fuera del tema legal, implica también una concientización de los propietarios que entregan sus inmuebles en alquiler, que deben de conocer a detalle cómo funcionan estos procedimientos antes de arrendar.

3. **¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial? - Sí.**

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1: *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.***

4. **¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Creo que, por un tema de desconocimiento de los propietarios, no. Incluso se suele confundir el allanamiento futuro con el desalojo express, en cuyo caso, las personas suelen incluir redacciones creativas en sus contratos de arrendamiento para lograr una expulsión rápida del inquilino, sin advertir que existen formalidades exigidas por ley.

5. **En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Básicamente, desconocimiento. Las personas suelen descargar formatos de internet o, lo que es peor, tener acuerdo de palabra.

6. **¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Optimizando el procedimiento para el desalojo. De usarse bien el remedio, el arrendador podría fácilmente obtener un título ejecutivo y evitar cuestionar el derecho (fondo) en un proceso judicial ordinario. Con un acta de intervención notarial, podría agilizarse (en teoría) el lanzamiento.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2: *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.***

7. **¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

La mala fe del arrendatario y la carga procesal del juzgado que tenga a su cargo el proceso judicial.

8. **¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Teóricamente sí, influye positivamente.

9. **¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el**

**proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Si el arrendador logra obtener el Acta Notarial sin problemas y sin objeciones de mala fe del arrendatario, sí. Debido a que el proceso judicial que se iniciaría es uno ejecutivo, en donde el Juez únicamente verifica las causales para que prospere el lanzamiento sin entrar a discutir el fondo del asunto, como sí ocurría en los procesos de desalojo convencionales.



FIRMA  
NOMBRES Y APELLIDOS

Rodrigo Guzmán Hernández



## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

**PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Influye de manera positiva, ello debido a que reduce el tiempo para efectuar el lanzamiento de los ocupantes del inmueble.

**2. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**  
Considero que la cláusula de allanamiento a futuro debe redactarse con precisa claridad y de forma específica.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*

**3. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Considero que sí, debido a que la ley contra los inquilinos morosos incluye y deja a potestad del accionante el registro del deudor moroso en el REDJUM. En tal sentido cada una tiene sus propias particularidades.

**4. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

En mi experiencia laboral sí, es muy recurrente.

**5. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Por desconocimiento y falta de asesoría.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2:** *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

**6. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

De forma más dinámica y célere. Permite la restitución del bien inmueble, a su propietario, en menor tiempo.

**7. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Considero que la falta de capacitación en los operadores jurisdiccionales retrasa la ejecución, al margen


de la carga procesal con la que cuentan los Juzgados.

**8. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Si, permite que el lanzamiento sea más rápido.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Por supuesto. La vía sumarísima tiene sus propias características y plazos.


FIRMA NOMBRES Y APELLIDOS Jorge H. Ningle Jimenez



## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble en Lima, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionadas al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

### **PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

1. **En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Facilita significativamente el proceso de desalojo, ya que permite una intervención notarial directa sin la necesidad de un juicio o proceso prolongado, otorga seguridad jurídica al arrendador y reduce tiempo y costos al recuperar el inmueble.

2. **¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

Si, es necesario unificar criterios y establecer un modelo estandarizado de cláusula que cumpla con los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley, evitando interpretaciones ambiguas o rechazos por parte de los notarios.

3. **¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Si, es necesario unificar criterios y establecer un modelo estandarizado de cláusula que cumpla con los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley, evitando interpretaciones ambiguas o rechazos por parte de los notarios.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*

4. **¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Actualmente su uso se está expandiendo, especialmente entre los arrendadores informales o con asesoría legal. Sin embargo, aún no es una práctica generalizada, principalmente por desconocimiento de su eficacia.

5. **En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Considero que el principal motivo es el desconocimiento legal. Muchos arrendadores no conocen el beneficio de esta cláusula además que en algunos casos los arrendadores tienen temor a ser desalojados sin derecho a defensa.

6. **¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Permite una restitución rápida del bien al propietario, evitando la prolongación indebida del uso del bien por parte de inquilinos morosos. Fortalece la seguridad jurídica al arrendador y fomenta la formalización de contratos.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2:** *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

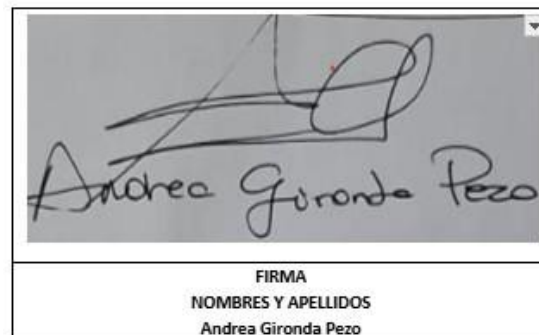
Pueden ser errores en la redacción de la cláusula, falta de uniformidad en los criterios notariales, posición del inquilino durante el procedimiento, etc.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Si, dicha Ley ha mejorado notablemente la celeridad del proceso de desalojo en los casos donde la cláusula está debidamente establecida, reduciendo tiempo.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Si, porque elimina la necesidad de un proceso judicial ordinario la intervención notarial, al estar basada en un acuerdo contractual permite ejecutar el desalojo de manera directa, siempre que se cumplan las formalidades.





## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“LA EFICACIA DE LA NUEVA LEY DE DESALOJO NOTARIAL Y LA EJECUCIÓN DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LIMA, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionada al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

**PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

1. **En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Desde mi punto de vista, la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento tiene un efecto positivo y directo sobre la eficiencia del desalojo con intervención notarial. Dicha cláusula faculta al arrendador a iniciar el proceso de desalojo de forma más rápida y efectiva. Esto elimina la necesidad de recurrir a procedimientos judiciales largos y acelera la recuperación del bien inmueble y reduciendo tanto los tiempos como los costos asociados al desalojo, por lo tanto, esta cláusula ofrece al arrendador una vía más ágil y menos conflictiva para resolver los problemas de desalojo.

2. **¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

En mi opinión considero que la redacción de la cláusula de allanamiento futuro podría tener arreglos para alinearse de forma más precisa con las disposiciones de la Ley N° 30933, Ley de Desalojo con intervención Notarial. Esta ley establece diversas formalidades que deben cumplirse para asegurar la validez y eficacia del desalojo notarial, como la necesidad de una redacción clara de la cláusula, el consentimiento expreso del arrendatario, y el cumplimiento de los procedimientos notariales y registrales. Una cláusula confusa o poco precisa podría generar dificultades en la ejecución del desalojo, complicando la intervención notarial. Por ello, sería conveniente que la cláusula detallara de manera específica los casos de incumplimiento que darán lugar al desalojo, e incluyera una mención clara sobre la formalización notarial y la inscripción del contrato en el registro correspondiente. Esto garantizaría su plena validez y cumplimiento conforme a la ley.

3. **¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Desde mi punto de vista, creo que la vigencia de la Ley N° 30201 sigue siendo relevante, ya que se centra específicamente en la morosidad de los inquilinos, brindando una herramienta para sancionar el impago. Mientras que la Ley N° 30933 facilita el desalojo con intervención notarial, ambas leyes tratan aspectos diferentes del arrendamiento, por lo que su coexistencia ofrece soluciones complementarias y más eficaces para los arrendadores.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*



**4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Considero que la cláusula de allanamiento futuro se ha convertido en un elemento frecuente dentro de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, sobre todo desde la promulgación de la Ley. Es útil y facilita un desalojo más rápido a través de la vía notarial, brindando mayor seguridad jurídica al arrendador. Sin embargo, todavía existen falencias respecto a su implementación práctica.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Desde mi punto de vista, una de las razones por las que un arrendador podría evitar incorporar la cláusula de allanamiento futuro en el contrato es el desconocimiento y la poca información sobre su alcance y utilidad, debido a la falta de orientación legal adecuada. Asimismo, puede existir cierta desconfianza hacia el procedimiento notarial, ya que algunos consideran que no garantiza una solución efectiva ante eventuales desacuerdos con el arrendatario.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Desde mi punto de vista, la Ley de desalojo con intervención notarial contribuye a proteger el derecho de propiedad, ya que permite al propietario recuperar su bien de manera más rápida cuando el arrendatario no cumple con lo estipulado en el contrato establecido por ambas partes. Al prescindir de un proceso judicial especial, se logra una solución más eficiente ante casos de ocupación del bien inmueble.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2: *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.***

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**


Respecto a los varios factores pueden ocasionar demoras en la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el desalojo notarial, como la falta de claridad o errores en la redacción del contrato de arrendamiento, la carga procesal del juzgado el cual se presentó, así como la resistencia del arrendatario a dejar el inmueble usando métodos para dilatar el proceso. También, la sobrecarga de trabajo en las notarías o la falta de familiaridad de los notarios con este tipo de trámite pueden contribuir a retrasos en el proceso.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

La Ley No 30933, que establece el desalojo con intervención notarial a través de la cláusula de allanamiento futuro, tiene un impacto notable en la rapidez del proceso de desalojo. Al permitir que un notario intervenga directamente, sin necesidad de un extenso proceso judicial, se acelera considerablemente el trámite, ofreciendo al arrendador una solución más rápida y efectiva ante el incumplimiento del arrendatario.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

El desalojo con intervención notarial tiende a ser más rápido que el proceso de desalojo por vía sumarísima, dado que este último requiere la intervención de los juzgados, lo que puede ocasionar demoras debido a la carga judicial y los plazos establecidos. En cambio, el desalojo notarial se resuelve de manera más ligero, ya que se lleva a cabo directamente por un notario, evitando los trámites judiciales. No obstante, la eficacia de ambos procesos depende de las particularidades de cada situación.

 Bryan Reynaldo Gallo Tapia
FIRMA NOMBRES Y APELLIDOS



### GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble en Lima, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionadas al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

**PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

Bueno, la cláusula de allanamiento futuro permite que ya no deba ser materia de discusión lo que se constata, por parte del notario respecto a la existencia de las causales que generarían el desalojo por una intervención notarial que son básicamente dos, o sea, la conclusión, el vencimiento del contrato, cuando obviamente se tiene un plazo o la falta de pago. Entonces, el allanamiento lo que está señalando es que -yo me allano-, además que está de la mano del sometimiento, a que se constate y en este caso lo que se va a constatar es un hecho. Entonces, lo que trae, es un elemento, en el cual, el tema probatorio es más sencillo. Oye, que hoy día es hoy y no hace 15 días que venció el mes. Dos, que no se ha aprobado la prórroga del contrato que además tiene una forma especial, que no puede ser cualquiera. O tres que no se ha pagado la renta durante el tiempo establecido 2 meses 15 días, si es que no hay otra estipulación, el pago de la renta en la cuenta que está establecida, es importante esta cláusula. Ahora, llámala allanamiento, podrías llamarla sometimiento a la constatación, podrías llamarla de distintas maneras, porque en verdad lo que estás hablando es de la formación de un título de ejecución, en sede notarial, que eso es lo que hace el notario, porque el notario no hace otra cosa más que formar un título de ejecución y que ese título de ejecución sirve precisamente a que ya no haya que tener que convocar una audiencia, que tenga ese ejecutado -que desalojar- en forma rápida, entonces es ese es el punto de vista.

**2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

Eh, creo que la ley en sí podría tener algunas mejoras, básicamente lo que hay que estar claro es que lo que hace el notario, en primer lugar, no es parte del proceso de desalojo, sino es una etapa previa, que es la formación del título que permite el desalojo y siendo esto así, pues, no importan las alegaciones de terceros que algunas personas dicen, "Oye, pero yo soy un tercero y yo no soy parte del contrato", etcétera, por supuesto, no hay ninguna cuestión. Entonces, dos temas, el que se ha sometido a mí es el que realizó el contrato. entonces, yo por lo tanto sé si ha vencido un contrato que he celebrado con B y si ya venció y no hay una renovación, que sea por la misma escritura pública o por el otro formulario, ese es un hecho que yo puedo constatar. Puedo constatar también que no hay un pago, porque en la cuenta en donde debe obligatoriamente depositarse no figuran los pagos. Entonces, el hecho y obviamente pues la oposición solo puede ser hecha por quien es parte del contrato, el hecho de que pueda admitirse la oposición de un tercero es ilógico, no tiene ningún sentido, porque el tercero no se ha sometido. Eh, y ni eso, tampoco se trata de un asunto no contencioso de competencia notarial, porque en verdad no hay nada más contencioso que el desalojo. O sea, lo que estás confundiendo, un hecho en el notario lo que hace es generar, lo que en España llaman un acta de notoriedad, vale decir, un hecho

notorio, en el cual, vía autorización, incluso de las partes y la verificación a través de documentos fácilmente verificables, se determina la existencia de una situación objetiva. No te puedes meter y que las reglas de asuntos no contenciosos, de hecho, no debe estar en el registro de asuntos no contenciosos de competencia notarial, porque no lo es, simplemente mi tema termina con un acta notarial que debería estar, por ejemplo, en el registro de escrituras públicas y punto, o sea, no más, para evitar problemas y cuestiones de interpretación. Ahora, por ahí podrían decir, "Oye, pero de repente puede ser una maña entre el arrendador y el arrendatario para sacar un tercero". Bueno, para eso se va a enviar todo el expediente. Y se podría dar el derecho que ese tercero pueda hacer sus alegaciones y eventualmente aún desalojado para poder volver, además estaríamos hablando un 0.01%... (...)

### **3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Mire, le soy sincero, yo pienso como en el tema del divorcio puede ser declarado notarialmente, que pueda ser declarado en sede municipal, que pueda ser judicial, sí que sea. Que en un país en el que las instituciones no funcionan necesariamente como quisiéramos y eso no es un tema de desánimo, sino más bien una verificación, que ahorita, por ejemplo, vemos en su mayor expresión que en el país aparentemente ya dos fiscales de la nación, en el que quién debe cumplir la legalidad no la cumple, entonces yo creo que lo que debe hacer la norma es en temas en los que no hay controversia, porque cuando hay controversia pues obviamente solo es el juez o el arbitraje el que debe llevar adelante las cuestiones, deben darse las alternativas al ciudadano. Yo alguna vez me dijeron, "Doctor, pero usted alguna vez pensaría que pueda llevarse a cabo un divorcio, que se lleve en sede judicial y no notarial, si la gente está de acuerdo", yo le diría, "Sí." Porque de repente cuando para entrar en sede notarial ya tengo que haberme adjudicado los bienes. Y muchas veces los bienes se adjudican no 50/50, sino a veces a favor de quien tiene una necesidad de que es el que está pidiendo que le den los bienes. Pero cuando llegue a mí como notario, tiene que haberse hecho esa adjudicación porque ese es el estadio para que recién yo lo vea. Y nada lo obliga que en ese momento esa persona sí después firme. En cambio, si usted no tiene confianza, mejor antes el juez. Entonces, en estos supuestos, yo creo que si bien el procedimiento tiene menor calidad igual ha recaído en algunas cosas de que lo hacen normalmente más lento. Esa directiva que ha hecho el Poder Judicial, si se cumple, -ah porque además es bien dudoso que hay una directiva del Poder Judicial que pueda obligar a los jueces, pero la mayoría lo cumple-. El hecho pues de que se puede hacer con firma legalizada, eso también es una cuestión. Ahora, la cuestión, lo que sí hay que hacer muy claro. Que no se confundan, no, que no me hagan un desalojo con intervención notarial con un contrato con firmas legalizadas porque no les va a servir para una ni una ni para otra cosa. Entonces, yo creo que todavía no es el momento de quedarnos en una sola posibilidad. Oye, si el arbitraje también puede utilizarse, como algunos lo utilizan y es un mecanismo que puede funcionar, como funciona para algunos, con criterio. Lo importante es generar que el ciudadano pueda elegir qué le resulta más conveniente en su caso concreto.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1: *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.***

### **4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

En los que se hacen por escritura pública, sí. Pero los que son con firma legalizada, obviamente, no, además que no servirían, creo que existe poca información. Creo que se utilizan muchos modelos antiguos y que se piensan que es excesivamente cara la escritura pública cuando necesariamente no lo es. Creo que no se sabe que no se requiere minuta, creo que muchas veces es el arrendatario el que paga los gastos y cómo es eso buscan, la opción más económica y lo único que quiere el arrendador es recibir el dinero de la garantía y no tiene las precauciones de este tipo que después posiblemente la va a extrañar cuando quiera después sacar a la persona. Pero yo diría que sí, en los contratos que se hacen para escritura

pública, más o menos, sí, más del 50% tienen las cláusulas de intervención notarial. En los que son con firma legalizada, obviamente no y eso ya depende no se le puede obligar, no se le puede lo contrario. Lo que sí reitero es evitar mezclar indebidamente regímenes que no compatibilizan entre sí, o sea hacerlo por firma legalizada, un allanamiento, un desalojo con intervención notarial, porque no le va a servir.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Porque no sabe cómo se lleva a cabo, dos por gastos porque le dicen que es caro y finalmente como él no quiere asumir los gastos y los gastos los asume normalmente el arrendatario, entonces, el arrendatario lo que va a optar es un documento con firmas legalizadas. Tres, porque finalmente es igual, pues como voy a tener que ir al juez, entonces me voy a demorar cuando no se da cuenta que efectivamente si se optara por un contrato con la cláusula de sometimiento el juez solamente dispondría ya el lanzamiento y sería bastante rápido. Eh, en cuarto lugar, lo más posible es que sea el arrendatario el que esté terminando totalmente la relación o llevando el contrato y como le digo solamente él está interesado en el tema de recibir el dinero de la garantía y punto.

Entonces se dan situaciones y finalmente como le digo, existe esto de que también le llaman exprés, el arrendamiento con la Ley 30201, entonces él piensa que ese es el correcto y el más fácil.

Quizás en ese sentido sí, lo que usted dice que es la derogación de la podría ser útil, pero no, lo que tendría que ocurrir es una buena orientación y también debemos ser sinceros, a veces pues no se les orienta, porque como se tratan de documentos extraprotoculares, las legalizaciones de firma, entonces efectivamente el notario no tendría más por qué meterse, más que en certificar que es la firma de fulano y mengano y no tendría por qué decirle, "Oye, bueno, podrías hacerlo de esta o cual manera, ¿no?" Porque es lícito, es legal. Fundamentalmente por ese lado creo que andamos.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

Lo permite porque es uno de los atributos de la propiedad. En nuestro código es uno de los atributos, pero en verdad es una de las manifestaciones de su defensa, la reivindicación, se entiende en sentido amplio, no es solo para que a mí me reconozca mi titularidad cuando alguien dice también ser propietario, sino que yo pueda recuperar su uso pleno y en un tiempo razonable cuando pues no corresponde a otro porque ha ejercido quizás un detentado la posesión, ha sido un poseedor de directo y de una posesión directa, etcétera. Entonces, si ese regreso, que es ilusorio, tardío, dura 5 años, me priva de las rentas, encuentro un inmueble deteriorado, mejorado.

Entonces, lo que hace es reducir mi derecho de uso y disfrute y que me va a llevar finalmente a conceptualizar o no utilizar el arrendamiento o hacerlo en términos tan caros o tan restringidos que finalmente dañan a la sociedad. Y eso también tiene un ímpetu social. En el Perú hay un déficit cuantitativo de viviendas o de inmuebles de más de un millón. Ese déficit cuantitativo, ni siquiera estoy hablando del cualitativo, que es viviendas que están en malas condiciones, ¿no? Sino el cuantitativo puro. Tiene que ser cubierto, no va a ser cubierto con programas del Estado porque no tiene recursos. No es cubierto por la entidad privada porque, hablando en quintiles, ABCDE, los quintiles D y E de menores recursos no califican para créditos hipotecarios. Es cierto que se establece como una política de subsidios, no se ve que vaya a haber. Entonces, ¿dónde va a vivir esa población?, en muchos lugares, los arrendamientos de viviendas económicas constituyen un negocio que es medianamente importante y en las cuales pues obviamente donde no se gana mucho es importante recuperar rápido. Y si no, lo que condenas es a que haya mayores invasiones anterior urbano, delincuencia o si no ocupaciones ilegales como por ejemplo "okupa" ocurre en otros países, que el término en sí "okupa" con K ya es una indicación de una situación irregular que afecta España, a Nueva York, a otros lugares. En los cuales, por cierto, el desalojo es rapidísimo, o sea, supuestamente era normalmente rápido hasta un Sheriff lo puede realizar o de una manera muy sencilla, entonces Imagínese acá. Está otra realidad.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2: *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de***

*allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

Básicamente que el juez, por una inadecuada conceptualización diga, "Bueno, mira, ¿sabes qué?, yo tengo que revisar todo de nuevo porque a mí lo que ha hecho el notario no me genera convicción. ¿Pero eso es un proceso de ejecución? No, pero yo tengo que verlo, o sea, francamente pues se demora nuevamente en empezar todo con el expediente cuando él debía haber solo puesto atención en los aspectos formales. Ojo, y fíjese que tiene todo el expediente, inclusive, para que no tenga ninguna duda, ¿no?

Dos, la admisión de apersonamiento de terceros que no tienen importancia y que no son parte del proceso. Tres, que él no sepa pues claramente es esto una ejecución, es un desalojo, en verdad, es una ejecución. Entonces, este, como no está muy clara la vía procesal, no se da cuenta de los procedimientos. Y cuarto, hasta un tema puede ser ideológico, o sea, no puede ser tan fácil un procedimiento.

Entonces, bajo estas circunstancias suma a veces al miedo de generar un perjuicio, un fraude procesal, este lo que debería ser manifiestamente fácil no lo es y eso genera inclusive pues el desprestigio del procedimiento. Porque se avanza rápidamente en el procedimiento notarial y termina en que el juez se puede demorar dos, tres meses, incluso devuelve o inclusive ya llega a citar audiencia, lo cual, pues este hace que no tenga ningún sentido haberlo.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Creo que da una alternativa que, si se cumple adecuadamente, tanto por el notario como por la autoridad jurisdiccional, de mi experiencia, pues en dos meses la persona está fuera.

Cuando obviamente ha vencido el contrato y no se ha renovado o no se ha pagado. Eh, y esa alternativa es para propiciar el arrendamiento y la seguridad jurídica tanto de quien arrienda como de quien da en arrendamiento.

El hecho de tener seguridad en poder retornar el inmueble arrendado, también hace más asequibles los arrendamientos, porque en verdad el costo social de que nadie quiere arrendar o que haya pocos arrendamientos o que uno se tenga que pensar de que va a estar 2 años sin arrendar y sin que le paguen, ah lo que hace es subir los costos y reducir la oferta y obviamente una oferta más reducida generar mayores costos, en una sociedad que debería propugnar, o sea, entonces a mí me parece de que es una alternativa que habría que reforzar.

No creo que es la alternativa perfecta. Obviamente la alternativa perfecta es que en algún día el poder judicial funcione rápidamente y para que se diera el desalojo que ya está previsto en el juicio procesal civil y que debería demorar 2 o 3 meses. Tranquilo, pues eso bastaría, ¿no? Pero, el Código Procesal Civil ya tiene más de 20 años de vigencia y nunca hemos tenido jamás en 3 meses y medio un expediente con sentencia. Y el juez, director del proceso, la concepción publicista a fracasado rotundamente, ¿no? Y no creo tampoco que la concepción este privatizar, ¿no? Cambiará demasiado porque tendría que haber una reforma muy grande que quizás mi estimado amigo yo no la voy a ver. Eh, tengo 25 años como notario, de repente la veo usted con sus hijos. Pero mientras tanto algo debemos hacer. Y ese tipo de iniciativas con sus errores y con algunas mejoras podrían ayudar a que la situación de injusticia mejore, no tanto, como digo, para el abogado o para el notario pueda ser no perfecta, pero menos mala sí.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Debería serlo por su propia naturaleza, porque, notarialmente no te debería demorar más de 10 días y si el juez lo cumpliera, pues debería ser en prácticamente en 1 semana, pero seamos realistas, entre que el notario notifica y envía el expediente completo, se demora un mes.

Aunque dice segundo día, pues yo digo dos meses porque estoy diciendo el doble, el triple del tiempo

que se dice y a mí eso me parecería espectacular y me parece buenísimo. En el desalojo a pesar de la directiva del Poder Judicial y todo lo que se dice, yo entiendo que, por lo menos está demorando unos 6 meses a un año.

También podría decirle que hay jueces que simplemente agarran, lo guardan en un cajón y no lo quieren abrir, no quieren esto o comienzan a notificar a todos los terceros o hasta citan audiencia y ahí realmente pues claro, se desvirtúa totalmente la norma, entonces ya hablarle de plazos es absolutamente inviable y francamente entonces la norma no tendrá ningún sentido.

El juez también, como director del proceso, tiene todos los derechos de un código procesal publicista, etcétera. Y por eso yo creo que la norma merecería una mejora. Yo ya hago algunas exposiciones a los 5 años. Hay investigaciones que se han hecho, por ejemplo, en algunos distritos judiciales en el cual se afirma que se reducen los tiempos en un 50%, 70%, 80% y 90% en lugares puntuales.

No he podido revisar la consistencia y validez de los instrumentos ni la fiabilidad de los instrumentos porque no he tenido a vista todos ellos, pero es prácticamente evidente pues que un sistema así establecido, debería por su propia forma hacerlo más rápido. Pero esto es precisamente lo que es materia de la validación de su estudio, mi estimado.


FIRMA DR. JORGE LUIS GONZALES LOLI



## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble en Lima, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionadas al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

### **PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

En mi opinión son 2 mecanismos de tutela del arrendador a fin de obtener la restitución de su bien inmueble ante el incumplimiento de devolución por parte del arrendatario, pero a través de caminos distintos, uno a través del Poder Judicial y otro a través del Notario Público.

**2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

Considero que debe derogarse la Ley N° 30933 ya que un Notario Público no tiene competencia para estos temas que son jurisdiccionales, ampliando la misma debería establecerse en la Ley N° 30201 que lo decidido por el Juez es inimpugnable.

**3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Me remito a la respuesta anterior.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*

**4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Si, en la mayoría de los contratos de arrendamiento se establecen.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

El desconocimiento de las leyes por parte de los arrendadores.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

No protege la propiedad.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2:** *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

No se ha establecido si lo decidido por el Juez es inimpugnable, lo que puede ocasionar que se dilate la ejecución (lanzamiento) de lo decidido por el Juez.



**9. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

No hay influencia.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Si es más rápido y célere que el desalojo clásico, pero en mi opinión es inconstitucional ya que los notarios no pueden ejercer función jurisdiccional.





## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:** *“La eficacia de la nueva ley de desalojo notarial y la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble en Lima, 2024”*

**INDICACIONES:** Con mucho respeto, se indica llenar las siguientes preguntas relacionadas al problema de investigación, dicha información que me servirán para la ejecución de mi tesis de pregrado.

### **PREGUNTAS:**

**OBJETIVO GENERAL:** *Determinar como la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro del contrato de arrendamiento de bien inmueble se relaciona con el proceso de desalojo notarial en Lima, 2024.*

**1. En su experiencia, ¿De qué manera influye la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento en la eficacia del desalojo con intervención notarial?**

La influencia de la cláusula de allanamiento y su inclusión en el contrato a los efectos de poder ser utilizada en el desalojo con intervención notarial es ninguna, ¿por qué? porque la naturaleza de la cláusula de allanamiento está pensada para operar a la luz del 594° del Código Procesal Civil y ser una cláusula auténtica e independiente para ese desalojo. Su inclusión en el contrato para poder hacer uso del desalojo con intervención notarial es inocua, no suma. ¿Por qué? Porque el desalojo con intervención notarial tiene sus propias particularidades, y su propia cláusula, la cláusula de sometimiento a la intervención notarial para el desalojo, en resumen -a tú pregunta-, ¿Cómo influye la cláusula de allanamiento futuro en el desalojo con intervención notarial?, en nada más que gastar renglones en el contrato.

**2. ¿Considera que necesita alguna modificación la redacción de la cláusula de allanamiento futuro para alinearse mejor con la Ley N° 30933, Ley Desalojo con intervención Notarial?**

A la luz de mi primera respuesta, cualquier modificación en dicha cláusula tampoco tiene valor, repito, porque el desalojo con intervención notarial tiene su propia clausula, que es la cláusula de sometimiento y su propio procedimiento, el allanamiento a futuro es otra cosa, de contrabando o por error o por alguna razón que yo no entiendo particularmente o desconozco la incluyen en la ley de desalojo con intervención notarial, pero no es necesario modificación, la cláusula no le aporta no le suma más allá de sumarle una formalidad, que imagínate, que no este, pueden decir que no vas válidamente al desalojo con intervención notarial, cuando es un requisito que no suma, que no aporta, que complejiza, y más bien genera un grave error, porque hay quienes le ponen las cláusulas de desalojo con intervención notarial a los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas y terminan complicando y desnaturalizando el allanamiento a futuro del 524° del Código Procesal Civil.

**3. ¿Considera que es necesario mantener aún en vigencia la Ley N° 30201, Ley contra los Inquilinos Morosos, pese a tener la Ley N° 30933, ¿Ley de Desalojo con intervención Notarial?**

Por supuesto que sí, por varias razones, porque la Ley 30201 que establece el desalojo con clausula con allanamiento a futuro, exige como formalidad la legalización, y el costo de la legalización de firmas es mucho menor a los costos que uno tiene que asumir si desea, o tiene que elevar a escritura pública un contrato de alquiler que lo exige como formalidad la ley de desalojo con intervención notarial, por un tema meramente económico, de plano, por supuesto que es útil, tiene de alguna manera dos tipos de procesos que están diferenciados en la realidad por un tema de costos, entonces si resulta útil.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1:** *Determinar cómo en la fase contractual la constitución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la eficacia jurídica del desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933.*

**4. ¿Considera que la cláusula de allanamiento futuro es utilizada en la mayoría de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles?**

Si por supuesto, porque la mayoría de las personas prefieren hacer solo el gasto de las legalizaciones de firma que es el único gasto y formalidad que te impone el desalojo con cláusula de allanamiento futuro frente al desalojo con intervención notarial que te exige o utilizar un formulario único o tener una escritura pública, sin perjuicios que en ambos FUA o escritura pública y de acuerdo a ley se tiene que colocar de manera expresa la cuenta en la que se hará el depósito, y aun en nuestra realidad somos muy renuentes a que nos paguen los alquileres en depósitos porque supone que SUNAT nos puede perseguir y hay una cultura equivocada de no pagar impuestos, entonces, eso también -presumo- hace que los sujetos se corran de la ley con intervención notarial.

**5. En su opinión. ¿Cuáles son los motivos para que el arrendador opte por no establecer una cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento?**

Que no conozca una cláusula de allanamiento futuro.

**6. ¿De qué forma la Ley de desalojo con intervención notarial permite proteger el derecho a la propiedad?**

La ley no protege el derecho de propiedad, lo que protege es el derecho a poseer, el derecho de posesión que tiene el arrendador y que potencialmente puede perder si el arrendatario no le entrega el bien cuando debe que entregárselo, pero la propiedad no se ve afectada, la ley no tiene por objeto proteger la propiedad y no la protege. Protege la posesión y el derecho a poseer del arrendador que merece recuperar el bien cuando el arrendatario está obligado a entregárselo.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2:** *Determinar cómo en la fase de ejecución de la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso del desalojo notarial, Ley N° 30933.*

**7. ¿Qué factores pueden retrasar la ejecución de la cláusula de allanamiento futuro durante el proceso de desalojo con intervención notarial?**

No tiene nada que ver la cláusula de allanamiento futuro con el desalojo con intervención notarial, la cláusula de allanamiento futuro, como te dije en la primera pregunta, ha sido por ley, insertada en el contrato para que se proceda con el desalojo con intervención notarial, pero no tiene como concepto absolutamente nada que ver, no hay ningún factor que haga demorar el desalojo con intervención notarial, o que tenga que ver con cláusula de allanamiento a futuro, si la cláusula de allanamiento futuro no se insertó en ese contrato y vas donde un notario obviamente que te lo puede observar, porque la ley te dice que lo insertes, pero salvo eso no hay absolutamente nada. La cláusula de allanamiento futuro está hecha para los procesos de desalojo de la Ley 30201 y artículo 594° del Código Procesal Civil y pidieron que se metan en los contratos para poder demandar desalojo con intervención notarial.

**8. ¿Considera que la Ley N° 30933, ley de Desalojo con intervención Notarial mediante la cláusula de allanamiento futuro influye en la celeridad del proceso de desalojo?**

Nuevamente te repito, mi estimado, la cláusula de allanamiento no cumple un rol esencial para el desalojo con intervención notarial. ¿Por qué?, porque la cláusula de allanamiento tiene mérito total cuando se trata de la ley 30201. Pero cuando se trata de la ley de desalojo con intervención notarial, su mérito no es mayor. Podría esa ley permitir un desalojo con intervención notarial sin esa cláusula. Que entiendo se ha colocado ahí para que también se advierta que estamos ante un allanamiento anticipado por parte del inquilino que no paga o cuyo contrato ha vencido, pero su utilidad práctica es ninguna. En ese sentido, este y nuevamente te lo vuelvo a decir, la pregunta, -vincular ambos temas-, para mí no tienen sentido y sin perjuicio de eso, por supuesto, que la sola ley de desalojo con intervención notarial genera un proceso, un tema de mayor seriedad.

**9. ¿Cree usted que el proceso de desalojo con intervención notarial es más célere que el**

**proceso de desalojo por vía sumarísima?**

Si, por supuesto, va ser mucho más célere, porque en la vía sumarísima tú vas a un proceso cognitivo; demanda, contestación, audiencia, sentencia, actuación de medios probatorios aunque este limitada, en cambio en un proceso de desalojo con intervención notarial, el notario constata si se pagó o no se pagó, si se venció el contrato o no, y emitida el acta de constatación notarial la llevas a un juez para que ordene un lanzamiento, de inmediato, es completamente distinto, es un procedimiento más rápido.

