UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

EL DESALOJO EXPRESS Y SU EFICACIA EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO AÑO 2022.

Tesis para optar el título profesional de

ABOGADO

SHEYLA DENESI MELÉNDEZ CHOTA

CESAR ALEJANDRO SORIA FERNÁNDEZ

Pucallpa – Perú

2024

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ACTA DE EXAMEN DE GRADO PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

En la ciudad de Pucallpa, Siendo las 08:00am del día viernes 06 de setiembre del año 2024, en el auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, cito en el Pabellón I Segundo Piso, se dio inicio al EXAMEN DE GRADO, correspondiente a la sustentación de la tesis **"EL DESALOJO EXPRESS Y SU EFICACIA EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO AÑO 2022"**; presentado por los bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas: **SHEYLA DENESI MELENDEZ CHOTA y CESAR ALEJANDRO SORIA FERNANDEZ.**

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos, el Secretario Académico de la Facultad procedió a presentar a los Miembros del Jurado integrados por los docentes: **Dr. LIZANDRO LEVEAU PEZO** (Presidente), **Dr. JUAN ARQUIMEDES NUÑEZ TERREROS** (Miembro) y **Soc. WASHINGTON TARCICIO QUINTANILLA OSORIO** (Miembro), designado con Memorando Múltiple Nº 329/2024-UNU/FDyCP/GyT de fecha 04 de setiembre el 2024; luego del cual el señor presidente instó al Secretario Académico a presentar a los bachilleres examinadas.
Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a los bachilleres a iniciar su exposición, de su informe final de tesis; a cuyo término los miembros del jurado las formularon las preguntas y objeciones respectivas, la misma que fue absuelta de forma parcialmente satisfactoria por los ponentes.

Continuando con el desarrollo de la sustentación y de conformidad con el Reglamento de Grados y Títulos, el presidente invitó a los bachilleres examinados y al público asistente a abandonar la Sala para su correspondiente deliberación en forma reservada.

Seguidamente el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que los bachilleres: **SHEYLA DENESI MELENDEZ CHOTA y CESAR ALEJANDRO SORIA FERNANDEZ;** fueron **APROBADOS POR MAYORIA.**

Reiniciando el acto Público se realiza la Juramentación de honor y las felicitaciones de los miembros del Jurado, seguidamente se procedió a la lectura del presente acta, dando por concluido el acto de sustentación siendo a las 9:00am del mismo día, la suscribieron en señal de conformidad; de lo que doy fe.

Dr. **LIZANDRO LEVEAU PEZO**
Presidente

Dr. JUAN ARQUIMEDES NUÑEZ TERREROS
Miembro

Soc. WASHINGTON TARCICIO QUINTANILLA OSORIO
Miembro

Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA
Secretario Académico

ACTA DE APROBACIÓN

La presente tesis fue aprobada por los miembros del Jurado Calificador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Lizandro Leveau Pezo
Presidente

Dr. Juan Arquímedes Núñez Terrenos
Miembro

Dr. Washington Tarcicio Quintanilla Osorio
Miembro

Dr. Jesús Alcibiades Morote Mescua.
Asesor

Bach. Sheyla Dénesi Meléndez Chota
Tesista

Bach. Cesar Alejandro Soria Fernández
Tesista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

CONSTANCIA

ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

N° V/0243-2024.

La Dirección de Producción Intelectual de la Universidad Nacional de Ucayali, hace constar por la presente, que el trabajo académico de investigación, titulado:

"EL DESALOJO EXPRESS Y SU EFICACIA EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE DESALOJO EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO AÑO 2022"

Autor(es)	:	**MELÉNDEZ CHOTA, SHEYLA DENESI**
		SORIA FERNÁNDEZ, CESAR ALEJANDRO
Facultad	:	**DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**
Escuela	:	**DERECHO**
Asesor(a)	:	**Dr. MOROTE MESCUA, JESUS ALCIBIADES**

Presenta un **porcentaje de similitud de 2%,** verificado en el Sistema Antiplagio COMPILATIO,

De acuerdo a los criterios de porcentaje establecidos en el artículo 9 de la DIRECTIVA DE USO DEL SISTEMA ANTIPLAGIO, el cual indica que todo trabajo de investigación no debe superar el 10%. **En tal sentido, se declara, que el presente trabajo de investigación: SI Contiene un porcentaje aceptable de similitud,** procediéndose a emitir la presente Constancia de Originalidad de Trabajo de Investigación (COTI) a solicitud del asesor.

En señal de conformidad se firma y sella el presente documento.

Fecha: 24/05/2024

Mg. JOSÉ MANUEL CÁRDENAS BERNAOLA
Director de Producción Intelectual

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Sheyla Dyanni Hernández Chota

Autor de la tesis titulada : El Derecho a Expresarse y la Libertad en los Procesos de Ejecución de Derechos en la Provincia de Coronel Portillo Año 2022

Sustentada el año 2024

Asesor(a): Dr. Dyron Alcibiades Luna Victres

Facultad: Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 06 / 09 / 2024.

Email: Sheylamelendezchota@gmail.com Firma:

Teléfono: 920 185 465 DNI: 75747720

www.repositorio.unu.edu.pe
repositorio@unu.edu.pe

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Cesar Alejandro Soria Fernandez

Autor de la tesis titulada: El desalojo Express y su eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo Año 2022

Sustentada el año: 2024

Asesor(a): Dr. Teseo Nicomedes Honorio Moscoa

Facultad: Derecho y ciencias Políticas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

Primero: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 06/09/2024

Email: ca7alejandro1997@gmail.com Firma:

Teléfono: 977211364 DNI: 71039581

www.repositorio.unu.edu.pe
repositorio@unu.edu.pe

DEDICATORIA

Esta tesis es el fruto de nuestro esfuerzo y perseverancia, pero no habría sido posible sin el incondicional apoyo de nuestra familia, que nos ha acompañado incansablemente en cada paso de nuestro camino profesional. A ellos, mi eterna gratitud. También, dedico este trabajo a todas aquellas personas que, desde mi infancia, han dejado una huella imborrable en mi ser, enseñándonos el valor de la integridad y el servicio desinteresado a los demás. Su influencia ha sido clave en nuestra formación como individuo comprometido con el bienestar colectivo, sin hacer distinciones. A todos, mi más sincero agradecimiento.

Los Autores

AGRADECIMIENTO

Queremos expresar nuestro más profundo agradecimiento a Dios Todo Poderoso, por ser nuestra guía y fortaleza en cada momento de nuestra vida, concediéndonos la oportunidad de alcanzar nuestros sueños y superar los obstáculos que se nos presentaron en el camino. Un agradecimiento especial va dirigido a nuestros padres y hermanos, cuya fe inquebrantable en nuestras capacidades nunca flaqueó. Su apoyo constante, amor incondicional y sacrificios han sido el pilar fundamental de nuestro éxito. No podemos dejar de mencionar a nuestros maestros, quienes con paciencia y dedicación invirtieron su tiempo y conocimiento en nosotros. Gracias a ellos, hemos adquirido no solo una formación académica de calidad, sino también lecciones de vida que nos han formado como personas íntegras y profesionales competentes. Su sabiduría y ejemplo han sido faros de luz en nuestro camino hacia la excelencia. A todos ustedes, nuestro corazón lleno de gratitud. Este logro no es solo nuestro, sino también suyo.

Los Autores

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA vii

AGRADECIMIENTO viii

ÍNDICE GENERAL ix

ÍNDICE DE TABLAS xi

ÍNDICE DE FIGURAS xii

RESUMEN xiii

ABSTRACT xv

INTRODUCCIÓN xvii

CAPÍTULO I 18

1.1. Planteamiento del problema 18

1.2. Formulación del problema 20

1.2.1. Problema general 20

1.2.2. Problemas específicos 20

1.3. Formulación de objetivos 21

1.3.1. Objetivo general 21

1.3.2. Objetivos específicos 21

1.4. Justificación de la investigación 21

1.5. Delimitación del estudio 22

1.6. Viabilidad del estudio 23

CAPÍTULO II 24

MARCO TEÓRICO 24

2.1. Antecedentes de la investigación 24

2.1.1. Antecedentes internacionales 24

2.1.2. Antecedentes nacionales 26

2.1.3. Antecedentes locales 30

2.2. Bases teóricas 34

2.3. Definición de términos básicos 51

2.4. Formulación de hipótesis 53
2.4.1. Hipótesis general 53
2.4.2. Hipótesis específicas 53
2.5. Variables 54
CAPÍTULO III 57
METODOLOGÍA 57
3.1. Diseño de la investigación 57
3.2. Población y muestra 57
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 58
3.4. Validez y confiabilidad del instrumento 58
3.5. Técnicas para el procesamiento de la información 58
CAPÍTULO IV 59
RESULTADOS 59
4.1. Descripción de resultados 59
4.2. Prueba de hipótesis 66
4.3. Discusión de resultados 69
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 77
ANEXOS 81

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de la variable 56

Tabla 2. Dimensión Incumplimiento del contrato 59

Tabla 3. Dimensión Inscripción de la Partida registral 60

Tabla 4. Dimensión Modificaciones o adendas del contrato 61

Tabla 5. Variable 01 Desalojo Express 61

Tabla 6. Dimensión Notificación al inquilino u ocupante 62

Tabla 7. Dimensión Demanda Judicial 63

Tabla 8. Dimensión Audiencia de conciliación 64

Tabla 9. Dimensión Sentencia Judicial 64

Tabla 10. Variable 02 Procesos de ejecución de desalojo 65

Tabla 11. Nivel de correlación entre Desalojo express y Procesos de ejecución de desalojo 66

Tabla 12. Nivel de correlación entre Incumplimiento del contrato y procesos de ejecución de desalojo 67

Tabla 13. Nivel de correlación entre la inscripción de la partida registral de inmueble y procesos de ejecución de desalojo 68

Tabla 14. Nivel de correlación entre las modificaciones o adendas del contrato y procesos de ejecución de desalojo 69

ÍNDICE DE FIGURA

Figura 1. Dimensión Incumplimiento del contrato 59

Figura 2. Dimensión Inscripción de la Partida registral 60

Figura 3. Dimensión Modificaciones o adendas del contrato 61

Figura 4. Variable 01 Desalojo Express 62

Figura 5. Dimensión Notificación al inquilino u ocupante 62

Figura 6. Dimensión Demanda Judicial 63

Figura 7. Dimensión Audiencia de conciliación 64

Figura 8. Dimensión Sentencia Judicial 65

Figura 9. Variable 02 Procesos de ejecución de desalojo 65

RESUMEN

El Desalojo Notarial Express en Perú es una modalidad procedimental diseñada para agilizar la restitución de propiedades alquiladas a los arrendadores, ante el incumplimiento de los inquilinos. La ley peruana, específicamente la Ley N° 30933, establece un marco legal para este procedimiento, permitiendo una recuperación más rápida de los inmuebles. Este procedimiento involucra dos fases principales: una notarial y otra judicial. En la fase notarial, un notario público verifica el cumplimiento de los requisitos legales y notifica al arrendatario sobre el inicio del procedimiento. Posteriormente, en caso de disputas o incumplimientos no resueltos, el proceso se traslada al ámbito judicial, específicamente ante un Juez de Paz Letrado, quien tiene la autoridad para tomar decisiones finales. Para que un contrato de arrendamiento sea susceptible de desalojo notarial express, debe incluir cláusulas de allanamiento futuro, sometimiento expreso a la Ley de Desalojo con Intervención Notarial, y una indicación clara de una cuenta de ahorros para el depósito de rentas. Las causales que justifican el inicio de este procedimiento son el vencimiento del contrato sin renovación por parte del arrendatario y el incumplimiento en el pago de la renta. Los requisitos para proceder con un desalojo notarial express incluyen una identificación precisa del inmueble, un contrato de arrendamiento formalizado a través del Formulario Único de Arrendamiento (FUA) o en Escritura Pública, y el cumplimiento de cualquier modificación contractual bajo las mismas formalidades del contrato original. El procedimiento ante el notario comienza con la presentación de una solicitud por parte del arrendador, acompañada de los documentos requeridos, como la identificación de las partes, el contrato de arrendamiento y una carta notarial previa enviada al inquilino. El notario luego verifica los requisitos y, de no haber oposición por parte del arrendatario, extiende un acta no contenciosa que sirve como título ejecutivo para proceder con el desalojo. Este expediente se envía al Juez de Paz Letrado para continuar con la fase judicial. El arrendatario tiene derecho a oponerse a la solicitud de desalojo por motivos como la renovación del contrato, constancia de pago de renta o incumplimiento de formalidades legales en el contrato. La oposición debe estar bien fundamentada y respaldada por documentos que justifiquen el rechazo al desalojo. A través

de una metodología rigurosa y un análisis profundo, se han identificado importantes cambios normativos y se han evaluado sus efectos en la práctica legal. Sin duda, esta investigación constituye una contribución valiosa al campo del derecho civil y procesal, y ofrece una base sólida para futuros estudios y debates en este ámbito.

Palabras clave: Desalojo Notarial, Modalidad procedimental, Desalojo express.

ABSTRACT

The Express Notarial Eviction in Peru is a procedural modality designed to expedite the return of rented properties to landlords in the event of tenant non-compliance. Peruvian law, specifically Law No. 30933, establishes a legal framework for this procedure, enabling a faster recovery of properties. This procedure involves two main phases: notarial and judicial. In the notarial phase, a public notary verifies compliance with legal requirements and notifies the tenant about the initiation of the procedure. Subsequently, in case of unresolved disputes or non-compliance, the process moves to the judicial realm, specifically before a Juez de Paz Letrado (Justice of the Peace), who has the authority to make final decisions. For a lease contract to be eligible for express notarial eviction, it must include clauses of future surrender, express submission to the Notarial Eviction Law, and a clear indication of a savings account for rent deposits. The reasons justifying the initiation of this procedure include the expiration of the contract without renewal by the tenant and non-payment of rent. The requirements to proceed with an express notarial eviction include precise identification of the property, a lease contract formalized through the Single Lease Form (FUA) or in a Public Deed, and compliance with any contractual modifications under the same formalities as the original contract. The procedure before the notary begins with the landlord submitting a request, accompanied by the required documents such as the identification of the parties, the lease contract, and a prior notarial letter sent to the tenant. The notary then verifies the requirements and, if there is no opposition from the tenant, issues a non-contentious act that serves as an executive title to proceed with the eviction. This record is sent to the Juez de Paz Letrado to continue the judicial phase. The tenant has the right to oppose the eviction request for reasons such as contract renewal, proof of rent payment, or non-compliance with legal formalities in the contract. The opposition must be well-founded and supported by documents justifying the rejection of the eviction. Through a rigorous methodology and in-depth analysis, significant regulatory changes have been identified and their effects on legal practice evaluated. Undoubtedly, this

research constitutes a valuable contribution to the field of civil and procedural law, providing a solid basis for future studies and debates in this area.

Keywords: Notarial Eviction, Procedural modality, Express eviction.

INTRODUCCIÓN

El estudio realizado sobre la figura del "Desalojo Exprés" dentro del Código Procesal Civil desde el año 2014 es de suma relevancia en el ámbito jurídico. Se destaca la evaluación de si esta herramienta constituye una defensa idónea para los arrendadores frente a los deudores morosos. Aunque se reconoce el aumento en la celebración de contratos de arrendamiento, se señalan vacíos normativos en la regulación de esta figura.

Es esencial considerar que la seguridad jurídica es un principio fundamental en los contratos, por lo que se plantea la necesidad de normativas complementarias para garantizar la eficacia y adecuación del "Desalojo Exprés". La metodología utilizada en este estudio, de carácter básico y descriptivo-correlacional, ha permitido obtener datos relevantes a través de entrevistas a profesionales del derecho.

Los capítulos desarrollados en el trabajo abarcan desde la identificación del problema hasta la formulación de hipótesis, análisis del marco teórico y discusión de resultados. Se concluye con recomendaciones para la aplicación efectiva de la normativa del "Desalojo Exprés". Los anexos proporcionan una visión más detallada de la investigación realizada, incluyendo la matriz, instrumentos y juicios de expertos. Este estudio contribuye significativamente al debate jurídico y sugiere mejoras en la legislación vigente para garantizar la protección de los derechos de todas las partes involucradas en los procesos de desalojo.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

En la investigación titulada "La Eficacia del Desalojo Express en la Provincia de Coronel Portillo en 2022", se analiza un método especial y rápido para desalojar ocupantes ilegales de propiedades. Este proceso, conocido como desalojo express, es utilizado en varios países para expulsar a ocupantes ilegales en plazos más breves que los procedimientos judiciales convencionales. Su efectividad varía según las leyes y su implementación. Se examinará cómo este proceso afecta a propietarios, inquilinos y la sociedad en general, considerando tanto sus beneficios como sus limitaciones. Evaluar la eficacia del desalojo express en los procesos de desalojo implica un análisis de sus implicaciones legales y sociales, ofreciendo una visión completa de su impacto en la comunidad y en las partes involucradas.

El desalojo exprés es más eficiente que el proceso judicial estándar porque es más rápido y económico. Esto es crucial cuando los propietarios necesitan recuperar rápidamente la posesión de su propiedad, como en casos de ocupación ilegal o impago de alquileres. Así, el desalojo exprés permite a los propietarios retomar el control de su propiedad de manera rápida y eficiente, especialmente en emergencias. Además, puede disuadir la ocupación ilegal al amenazar con un desalojo rápido y efectivo, lo que puede hacer que los ocupantes ilegales reconsideren su decisión de ocupar la propiedad.

En áreas urbanas con alta demanda de vivienda y escasa oferta, la ocupación ilegal puede ser un problema común, lo que resalta la importancia del desalojo express. Aunque este proceso ofrece beneficios evidentes, también conlleva desventajas significativas, siendo la falta de protección de los derechos de los inquilinos una preocupación destacada. En ocasiones, los inquilinos pueden ser desalojados sin la oportunidad de defenderse, lo que resulta injusto y puede desembocar en desalojos

forzados, especialmente preocupante cuando los inquilinos son vulnerables o carecen de recursos legales. Además, el desalojo express puede propiciar abusos por parte de los propietarios, sobre todo cuando estos buscan expulsar a los inquilinos sin motivo justificado. Por ejemplo, podría emplearse para evitar que los inquilinos ejerzan sus derechos legales, como solicitar reparaciones o formar una asociación. Es fundamental equilibrar la eficiencia del desalojo express con salvaguardas para los derechos de los inquilinos, garantizando así un proceso justo y equitativo que no sea propicio para abusos.

El desalojo rápido, una práctica legal en Perú para que propietarios recuperen sus propiedades, ha generado debates. Aunque agiliza la recuperación de bienes en casos de impago de alquileres o incumplimiento de contratos, sus implicaciones son discutidas. Esta medida, si bien resuelve rápidamente disputas, puede alimentar la gentrificación y la segregación socioeconómica. En un país donde la ocupación ilegal es una preocupación, el desalojo rápido puede desalentarla al ofrecer una vía expedita para recuperar la posesión legal de una propiedad. No obstante, su uso excesivo podría amenazar los derechos de los inquilinos y contribuir a una mayor polarización social. Su rapidez puede beneficiar a propietarios en situaciones urgentes, pero también plantea dilemas éticos sobre la vivienda y el acceso a la justicia. La eficacia del desalojo rápido es innegable en términos de prontitud, completándose en apenas 10 días hábiles, pero su impacto en la cohesión social y el equilibrio entre derechos de propiedad y habitacionales es motivo de preocupación y debate en la sociedad peruana. Sin embargo, el desalojo rápido en Perú, aunque agiliza el proceso de desocupación, presenta inconvenientes significativos. Una de las principales preocupaciones radica en la ausencia de salvaguardias para los derechos de los arrendatarios. En ocasiones, estos pueden ser desalojados sin oportunidad de una defensa adecuada, generando situaciones de injusticia y posiblemente desalojos forzados. Además, este procedimiento podría agravar la situación de los inquilinos que luchan por cumplir con los pagos debido a la precaria situación económica del país. Otra inquietud importante

es la escasez de recursos para llevar a cabo los trámites del desalojo rápido. Frecuentemente, los propietarios deben asumir los costos legales y honorarios de abogados, lo que supone una carga financiera considerable. Esta falta de protección y recursos puede exacerbar la vulnerabilidad de los inquilinos y desequilibrar aún más la balanza en favor de los propietarios, aumentando la posibilidad de abusos y desigualdades en el sistema de arrendamiento.

El proceso de desalojo rápido en Perú suscita inquietudes respecto al acceso limitado a la justicia y la escasez de recursos legales para inquilinos que no pueden cubrir los costos judiciales. La efectividad de esta medida dependerá de su implementación práctica y del equilibrio entre los derechos de propietarios e inquilinos durante el proceso de desalojo. Es crucial tomar medidas para salvaguardar los derechos de los inquilinos y garantizar la equidad en el proceso de desalojo. Esto implica proporcionar recursos legales y financieros para facilitar a propietarios e inquilinos la realización justa y adecuada de los procedimientos legales. La balanza entre los intereses de ambas partes es fundamental para evitar posibles abusos y asegurar un procedimiento justo y equitativo. En última instancia, se requiere una gestión cuidadosa y una regulación sólida para evitar que el desalojo rápido se convierta en una herramienta de desplazamiento injusto y para garantizar que se respeten los derechos de todas las partes involucradas en el proceso.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

- ¿De qué manera el desalojo express influye en la eficacia de los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera el incumplimiento del contrato de alquiler influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022?

- ¿De qué manera la inscripción de la partida registral de inmueble influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022?
- ¿De qué manera las modificaciones o adendas del contrato influyen en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022?

1.3. Formulación de objetivos

1.3.1. Objetivo general

- Determinar de qué manera el desalojo express influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

1.3.2. Objetivos específicos

- Determinar de qué manera el incumplimiento del contrato de alquiler influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.
- Determinar de qué manera la inscripción de la partida registral de inmueble influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.
- Determinar de qué manera las modificaciones o adendas del contrato influyen en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

1.4. Justificación de la investigación

La justificación de la importancia del desalojo rápido en Perú se fundamenta en la necesidad de contar con un sistema eficaz que proteja los derechos de los propietarios y asegure la recuperación de la posesión de la propiedad en situaciones de incumplimiento contractual, falta de pago de alquileres o finalización del plazo estipulado. Este proceso es vital ya que permite a los propietarios recuperar el control

de su propiedad de manera oportuna y eficiente, evitando así la pérdida de ingresos y la posibilidad de daños a la propiedad. En un contexto donde la situación económica puede ser desafiante para muchos propietarios e inquilinos, el desalojo rápido se convierte en una herramienta esencial para garantizar el cumplimiento de los términos del contrato de arrendamiento y proteger los derechos de ambas partes involucradas.

Además, el desalojo rápido también desempeña un papel crucial en la disuasión de la ocupación ilegal de propiedades, preservando así el derecho de los propietarios a controlar y determinar el uso de sus propiedades. La ocupación ilegal puede acarrear graves consecuencias para los propietarios, como la pérdida de ingresos y la necesidad de incurrir en costos adicionales para recuperar el control de la propiedad. Por tanto, la agilidad en los procesos de desalojo contribuye a evitar estos problemas.

La capacidad del desalojo rápido para reducir tanto el tiempo como los costos asociados con los procedimientos de desalojo tradicionales. Estos procedimientos suelen ser onerosos y prolongados, lo cual puede suponer una carga financiera significativa para los propietarios y ocasionar pérdidas considerables de ingresos. El desalojo rápido posibilita que los propietarios recuperen el control de sus propiedades de forma más expedita y eficaz, lo que a su vez disminuye los costos y el tiempo vinculados a los procedimientos tradicionales de desalojo.

La importancia del desalojo rápido en Perú radica en su capacidad para proteger los derechos de los propietarios, asegurar la observancia de los términos contractuales y reducir tanto los costos como el tiempo asociado con los procedimientos de desalojo, en beneficio de todas las partes involucradas.

1.5. Delimitación del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

El estudio se extenderá geográficamente dentro de la Provincia de Coronel Portillo, lo que significa que estará limitado a esa área específica, por lo tanto, su enfoque será regional.

1.5.2. Delimitación temporal

La investigación abarcará geográficamente la Provincia de Coronel Portillo, lo que implica que se restringirá a esa región en particular, así que su enfoque será regional.

1.5.3. Delimitación teórica

La investigación propuesta se centrará exclusivamente en comprender "El Procedimiento de Desalojo Notarial y la Efectiva Devolución del Inmueble en la Provincia de Coronel Portillo durante el año 2020".

1.6. Viabilidad del estudio

Este estudio de investigación es factible porque hemos identificado varias soluciones que respaldan la efectividad de mi proyecto. Esto permitirá agilizar y simplificar el proceso de recuperación de bienes inmuebles mediante el procedimiento de desalojo notarial, el cual requiere ciertos criterios específicos que solo se aplican en casos particulares. Además, cuento con la orientación de un asesor metodológico que me proporciona las directrices necesarias para llevar a cabo el proyecto de manera efectiva y el respaldo adecuado para completar la investigación de manera adecuada.

Además, este proyecto se basará en investigaciones previas encontradas a través de diversas fuentes de información, lo que fortalece su fundamento. Por último, el financiamiento del proyecto está siendo cubierto con recursos económicos propios, lo que garantiza su viabilidad y compromiso con su ejecución.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Toscani (2018), en esta tesis “Procesos organizativos de los habitantes de hoteles-pensión. Problemática de vivienda y desalojos en Constitución entre los años 2007 y 2018” de la Universidad de Buenos Aires, en el año 2018; Esta tesis ahonda en las características específicas de los hoteles-pensión como una forma de hábitat precario presente en la ciudad. En líneas generales se puede señalar que se trata de inmuebles obsoletos, con escaso mantenimiento y condiciones precarias de habitabilidad, que son subdivididos para ser alquilados por piezas y así aumentar la rentabilidad. El contrato de alquiler se establece verbalmente con el dueño y el precio es fijado por éste y puede ser reactualizado según lo disponga. Si bien estos lugares poseen menores requisitos de acceso que el mercado inmobiliario formal, su ingreso está sujeto a múltiples condicionantes que hacen que el tiempo de permanencia sea relativo y dependa principalmente de la relación que se establezca con los dueños. El no cumplimiento a estos condicionantes lleva implícita la posibilidad de ser desalojado. De esta manera, los habitantes conforman su hogar bajo una permanente incertidumbre. Esta situación generalmente permanece invisibilizada y genera un circuito de inestabilidad habitacional constante para quienes habitan allí. Estas cuestiones “compensan” con su localización en áreas centrales de la ciudad, predominantemente en la zona centro-sur de la misma.

COMBARIZA (2014), en esta tesis “El desalojo en el contrato de arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos” de la Universidad Católica de Colombia, en el año 2014; El estudio nace de la incertidumbre jurídica que ostentan las partes que celebran contratos de

arrendamiento en Colombia, pues de todos es sabido que cuando existe la necesidad de acudir al sistema judicial para que dirima conflictos, se convierte para las partes, en un proceso interminable e incosteable que hace que quienes tengan la capacidad económica de comprar propiedades destinadas a inversión para la renta, desistan de este propósito por considerarlo riesgoso y de poca viabilidad económica, debido a la inseguridad jurídica nacida en el sistema judicial que carece de eficacia objetiva que garantice los derechos de las partes. Finalmente, se establece que la acción de desalojo en el contrato de arrendamiento dentro del sistema judicial norteamericano (Estado de la Florida), es más garantista de los derechos de disposición que en Colombia, siendo en Norte América este derecho de propiedad absoluto, de tal manera que el tenedor a cualquier título no puede ostentar este privilegio, es decir, el uso y goce del inmueble, sin la contraprestación convenida en el contrato.

Yupangui Carrillo & Aneloa Quilumba (2017), en esta tesis “La ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, genera decrecimiento en las áreas de la producción y empleo, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2017” de la Universidad Central del Ecuador, en el año 2017; En la actualidad, en respuesta a los grandes problemas sociales que afectan a la sociedad se han tomado diversas medidas económicas como las consideraciones planteadas en la Declaratoria Hábitat III, la cual fomenta la elaboración de normas adecuadas y ejecutables en el sector de la vivienda, uso del suelo, asumiendo el compromiso expreso de combatir y prevenir la especulación del suelo, los desplazamientos, la falta de vivienda y los desalojos forzosos arbitrarios, factores que pecan de surrealistas para el medio local. En el Ecuador en respuesta a este convenio internacional se expide la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, dicha ley que no se encuentra acorde a la realidad nacional del país, provocando la disminución de plazas laborales, disminución del

mercado inmobiliario, entre otros problemas socio–económicos. Las consecuencias antedichas surgen al aplicar una ley recaudadora de varios impuestos ajenos al termómetro social que vive el País al no encontrarse económicamente estable. Conforme a esta situación el presidente Lenin Moreno ha promulgado dos decretos ejecutivos para lograr estabilizar la economía nacional al encontrarse en terapia intensiva. Por ende, la posible solución al presente proyecto de investigación propondría la reforma total del mecanismo implementado como respuesta al convenio internacional mediante una consulta popular aplicada a la población ecuatoriana

2.1.2. Antecedentes nacionales

SANTOS MANUEL (2019), en esta tesis “El proceso de desalojo exprés: análisis de sus normativas, lima 2018” en la universidad Alas Peruanas, en el año 2019; La Ley N° 30201 introduce una disposición que requiere que el arrendatario cumpla con acreditar la cancelación del alquiler adeudado para poner fin al proceso de desalojo. Este requisito puede cumplirse presentando un certificado de consignación judicial. La creación de un registro de deudores judiciales morosos es crucial para que los propietarios puedan tomar decisiones informadas al arrendar sus propiedades. Esta nueva ley proporciona un medio procesal eficiente que agiliza los procesos de desalojo, brindando alivio a los arrendadores frente al abuso de los arrendatarios. Es importante destacar que esta ley no afecta a los contratos de arrendamiento anteriores a su promulgación, aplicándose solo a aquellos que contienen la cláusula de allanamiento a futuro y firmados ante notario público.

Aylas Oregon (2018), en esta tesis “El proceso de desalojo express y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este 2018” de la Universidad Nacional César Vallejo, en el año 2018; El estudio revela una correlación significativa entre los procesos de desalojo express y la vulnerabilidad del principio de celeridad procesal en los juzgados

de paz letrado de Lima en 2018. Los resultados muestran que a medida que aumentan los procesos de desalojo express, especialmente por conclusión de contrato o falta de pago, se incrementa la vulnerabilidad de este principio. Además, la presencia de cláusulas de allanamiento futuro en estos procesos también está relacionada con una mayor vulnerabilidad de la celeridad procesal. Estos hallazgos destacan la importancia de abordar esta problemática para garantizar una administración de justicia eficiente y equitativa.

Vásquez Reyes (2022), en esta tesis “Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del distrito judicial de Lima 2021” en la Universidad Cesar Vallejo, en el año 2022; El análisis realizado permite visualizar una serie de obstáculos que limitan la aplicación efectiva del desalojo notarial en la práctica legal. Dos factores destacan como principales barreras: la falta de difusión de su regulación y la escasa instrucción de los abogados hacia los ciudadanos, lo que resulta en un desconocimiento generalizado de esta figura jurídica al momento de suscribir contratos de arrendamiento.

Esta falta de conocimiento conlleva a una serie de consecuencias negativas, existe una demora significativa en la obtención de tutela jurisdiccional efectiva para el demandante, así como una restricción en su derecho a disponer del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Esto se debe a que los procesos judiciales convencionales pueden prolongarse durante años, mientras que los desalojos notariales, en teoría, deberían ser más expeditos debido a su naturaleza procedimental simplificada.

Además de las implicaciones en la rapidez de la resolución del conflicto, la restricción en la aplicación del desalojo notarial genera una carga procesal adicional para los juzgados de paz letrados, que ya se enfrentan a una alta demanda de casos. Esto se traduce en una saturación de recursos y una afectación en la calidad del servicio de justicia.

Para superar estos problemas normativos, se plantea la inclusión de cláusulas específicas en los contratos de arrendamiento que establezcan un procedimiento claro y efectivo para el desalojo en caso de incumplimiento contractual, como el no pago de los arriendos. Estas cláusulas podrían agilizar el proceso de ejecución del desalojo, garantizando así una mayor seguridad jurídica para ambas partes involucradas en el contrato de arrendamiento.

El estudio resalta la necesidad de abordar las limitaciones actuales en la aplicación del desalojo notarial mediante medidas que promuevan una mayor difusión y comprensión de esta figura jurídica, así como la implementación de cláusulas contractuales que faciliten su ejecución de manera eficaz y justa.

Cárdenas Gonzales (2021) esta tesis “Implicancias jurídicas de la defensa posesoria y el desalojo Express en el distrito judicial de Ayacucho en el año 2020” en la universidad alas peruanas, en el año 2021; La defensa extrajudicial de posesión es un mecanismo vital para los poseedores, ya sean legales, ilegales o inestables, permitiéndoles proteger sus derechos ante cualquier interferencia o despojo. Sin embargo, la legislación vigente no aborda adecuadamente este tema, generando ambigüedades que deben ser corregidas para garantizar la protección de la propiedad. La autotutela privada justifica la reacción ante ataques previos, respaldando la defensa posesoria contra los desalojos exprés. Esta situación destaca la necesidad de reformas legales para evitar vacíos y contradicciones. El desalojo exprés también otorga al arrendatario la opción de usar la defensa posesoria extrajudicial, siempre y cuando se respeten los límites y plazos establecidos. Es esencial considerar estas cuestiones para preservar la integridad del sistema legal y proteger los derechos de los ciudadanos.

Saravia Garcia (2021) en su tesis “Eficacia del proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención

del notario” en la universidad Señor de Sipán, publicado en el año 2021, nos dice que:

El proceso único de ejecución de desalojo se muestra como una vía efectiva para facilitar la restitución rápida de un bien, asegurando una protección legal adecuada para todos los involucrados en el conflicto. Desde una perspectiva doctrinal y jurisprudencial, el desalojo surge de un conflicto de intereses, donde el arrendador busca recuperar su propiedad ante el incumplimiento del inquilino. En el contexto peruano, se ha buscado agilizar este proceso, pero persisten fallas en los mecanismos procesales, generando retrasos injustificados.

La intervención del notario en el proceso de desalojo presenta una fase final bien estructurada y eficiente en términos procesales. Sin embargo, en la etapa notarial, aunque se asegura cierta celeridad, se plantean dudas sobre la falta de mecanismos legales para impugnar las decisiones del notario. Esto podría conducir a situaciones donde las resoluciones notariales no cuenten con la debida fiscalización, lo que afectaría la equidad y transparencia del proceso.

Es crucial revisar y fortalecer los procedimientos notariales en el contexto del desalojo, garantizando la aplicación justa y equitativa de la ley. Esto implica establecer mecanismos de revisión y apelación que salvaguarden los derechos de todas las partes involucradas. Además, es fundamental promover la capacitación y actualización continua de los notarios en materia de desalojos, para asegurar una interpretación precisa y consistente de la ley.

Si bien el proceso único de ejecución de desalojo en Perú busca agilizar la restitución de bienes y brindar seguridad jurídica, es necesario abordar las deficiencias en la fase notarial para garantizar la eficacia y legitimidad del proceso en su totalidad. Esto contribuirá a una administración de justicia más ágil, transparente y justa para todos los ciudadanos.

2.1.3. Antecedentes locales

Maurtua Cachique & Arenas Fernandez (2022) en su tesis “El desalojo con intervención notarial y el debido proceso, en el distrito de Yarinacocha en el periodo 2020” en la universidad Nacional de Ucayali, publicado en el año 2022, nos dice que:

El desalojo con intervención notarial representa un tema de preocupación en el distrito de Yarinacocha, especialmente en el año 2020. Se han identificado varios aspectos que destacan la significativa afectación al debido proceso. En primer lugar, se observa que el nivel de desalojo con intervención notarial resulta alto, lo que implica una vulneración al principio de igualdad procesal. Esta situación se agrava al constatar que la ejecución del lanzamiento afecta el derecho al juez natural en un grado también alto.

Además, el lanzamiento sin notificación previa impacta negativamente en el derecho de contradicción, otro aspecto crucial del debido proceso. La rapidez con la que se llevan a cabo los procesos de desalojo, impulsada por plazos reducidos establecidos por la Ley Nº 30933, también se manifiesta en un nivel alto, generando preocupaciones sobre la justicia y equidad en dichos procedimientos.

Al realizar un análisis más profundo, se concluye que los contratos con cláusula de intervención notarial son preferidos por los propietarios debido a su eficacia en la resolución de conflictos. Sin embargo, estos resultados también evidencian una vulneración significativa de los derechos de defensa de la parte demandada, así como del derecho al juez natural y el derecho de contradicción. La falta de razonabilidad en los plazos para resolver estos casos, especialmente durante el estado de emergencia, agrava la situación, reflejando una preocupante falta de equilibrio entre la eficiencia del proceso y la protección de los derechos fundamentales de las partes involucradas.

Es imperativo abordar estas preocupaciones para garantizar un proceso justo y equitativo en los desalojos con intervención notarial en el distrito de Yarinacocha. Es necesario encontrar un equilibrio entre la eficiencia del proceso y la protección de los derechos fundamentales de todas las partes involucradas, asegurando así un debido proceso que respete los principios de igualdad, contradicción y acceso a la justicia

SALVATIERRA PORRAS & ODICIO DEL AGUILA (2020) su tesis “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 219” en la universidad nacional de Ucayali, publicado en el año 2020, nos dice que:

Los procesos de desalojo, tanto los llevados en el Poder Judicial como los que siguen el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, presentan diferencias significativas en cuanto a su duración y eficacia. Mientras que los procedimientos judiciales tienden a ser prolongados, los notariales son considerablemente más breves. Esta disparidad se refleja en los resultados: muchos casos judiciales terminan por abandono del proceso o con fallos que no favorecen al arrendador, debido a la demora en la emisión de la sentencia. La preferencia por el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial es comprensible para los arrendadores. La rapidez y eficacia de este método les garantiza una recuperación más ágil de sus propiedades. En contraste, los arrendatarios deben estar alerta para evitar enfrentarse a este proceso, lo cual implica cumplir estrictamente con las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento. El pago puntual de la renta y el respeto del plazo establecido son fundamentales para evitar conflictos legales y el riesgo de desalojo.

Es evidente que la vía notarial ofrece ventajas claras para ambas partes. Los arrendadores disfrutan de una resolución rápida y eficiente de los conflictos, mientras que los arrendatarios tienen la oportunidad de mantener su situación de vivienda sin enfrentarse a desalojos prolongados y costosos. Sin embargo,

esta eficacia no debería ser una excusa para la negligencia por parte de los arrendadores en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales ni para que los arrendatarios descuiden sus compromisos de pago y uso adecuado del inmueble.

La elección entre los procedimientos judiciales y notariales para resolver conflictos de desalojo es una decisión crucial para ambas partes. La agilidad y eficacia del procedimiento notarial hacen de él una opción atractiva, pero el cumplimiento de las obligaciones contractuales sigue siendo la base para una convivencia armoniosa entre arrendadores y arrendatarios.

RODAS QUINTANA, VALDEZ CCOLQUE, & PONCE SALGADO (2018) su tesis “criterios para la determinación del título como fundamento de la posesión y sus incidencias en los procesos de desalojo por ocupación precaria, resueltos por la corte superior de justicia de Ucayali, durante el período 2013 - 2015” en la universidad Nacional de Ucayali, publicado en el año 2018, nos dice que:

La investigación titulada "Criterios para la determinación del título como fundamento de la posesión y sus incidencias en los procesos de desalojo por ocupación precaria, resueltos por la Corte Superior de Justicia de Ucayali durante el periodo 2013-2015" surge de una profunda reflexión sobre el tratamiento procesal de instituciones jurídicas en desalojos. Las sentencias carentes de motivación y fundamentación adecuadas. Esta carencia revela deficiencias en el conocimiento de los institutos jurídicos y en la construcción de sentencias. Los fundamentos jurídicos parecen ignorar los conceptos esenciales del derecho, y se evidencia una desviación del debate hacia aspectos superficiales, como la propiedad. En cuanto a los criterios para determinar el título posesorio, encontramos tres tipos: el formalista, que se limita a la interpretación literal de la norma; el ponderado, que considera los hechos, pero no aborda los institutos procesales específicos; y el discrecional, donde los

jueces aplican su criterio sin base doctrinal ni jurisprudencial. Estas conclusiones destacan la necesidad de mejorar la calidad de las sentencias judiciales, asegurando que estén fundamentadas en un entendimiento sólido de los principios jurídicos y de los conceptos relevantes. Además, resaltan la importancia de una aplicación coherente y justa del derecho, evitando decisiones basadas únicamente en formalidades o en la discreción individual de los jueces. Este estudio no solo identifica problemas, sino que también apunta hacia posibles soluciones, como la capacitación judicial continua y la promoción de una cultura jurídica que valore la coherencia, la profundidad y el respeto por los principios fundamentales del derecho en la administración de justicia. En última instancia, esta investigación contribuye al mejoramiento del sistema judicial, promoviendo la justicia y la seguridad jurídica en la resolución de conflictos relacionados con la posesión y la propiedad.

CÉSPEDES VARGAS & SANCHEZ GUIMARAES (2022) en su tesis “eficacia de la conciliación extrajudicial en la resolución de conflictos civiles, en Callería, 2020” en la universidad Nacional de Ucayali, publicado en el año 2022, nos dice que:

El estudio realizado en el distrito de Callería en 2020 arroja conclusiones significativas sobre la eficacia de la conciliación extrajudicial en la resolución de conflictos civiles. Los resultados muestran una correlación muy alta entre la conciliación y la resolución exitosa de disputas, respaldando así la hipótesis general. Además, se destaca que un alto porcentaje de expedientes de conciliación culminan en acuerdos, lo que contribuye considerablemente a evitar litigios judiciales y promover una cultura de paz. Asimismo, se evidencia que la conciliación ayuda a descongestionar la carga procesal, siendo un recurso significativo para la administración de justicia. Sin embargo, se señala que el conocimiento de los beneficios de la conciliación entre la población es bajo, lo que sugiere la necesidad de campañas educativas para promover este método

alternativo de resolución de conflictos. Aunque este aspecto no muestra una correlación tan alta como otros, se atribuye en parte a las limitaciones del tamaño de la muestra. En conjunto, estos hallazgos respaldan la eficacia y la importancia de la conciliación extrajudicial como una herramienta valiosa para resolver disputas civiles, fomentar la paz y aliviar la carga sobre el sistema judicial. Es esencial considerar estos resultados al diseñar políticas y estrategias destinadas a mejorar el acceso a la justicia y promover una cultura de resolución pacífica de conflictos en la comunidad.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. El Desalojo Express

El procedimiento conocido como desalojo express está establecido en el Código Procesal Civil peruano, específicamente en los artículos 594. Este procedimiento se activa cuando el propietario requiere recuperar el inmueble alquilado debido al impago de rentas, vencimiento del contrato o cualquier otra circunstancia que extinga el derecho del arrendatario a permanecer en la propiedad. El proceso de desalojo express inicia con la presentación de una demanda ante el Juzgado de Paz Letrado correspondiente, solicitando el desalojo del inmueble. La demanda debe estar fundamentada adecuadamente y acompañada de documentos que prueben el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario. Posteriormente, el juez citará al arrendatario para que, en un plazo de tres días, comparezca al juzgado y responda a la demanda. En caso de que el arrendatario no se presente en el plazo indicado, el juez declarará su rebeldía y continuará el proceso sin su participación. Si el arrendatario comparece, pero no impugna la demanda, el juez emitirá una sentencia de desalojo en tres días. Sin embargo, si el arrendatario impugna la demanda, el juez programará una audiencia dentro de los siguientes cinco días, en la cual se evaluarán las pruebas y se tomará una decisión sobre la viabilidad del desalojo.

Una vez emitida la sentencia de desalojo, el arrendatario tendrá un plazo de 10 días para abandonar el inmueble. En caso de no hacerlo, el propietario puede solicitar la intervención de la fuerza pública para llevar a cabo el desalojo de manera efectiva. Este procedimiento, reglamentado por ley, busca agilizar el proceso de desalojo y garantizar el cumplimiento de los derechos tanto del propietario como del arrendatario involucrados.

LACUT LLACSA (2022). Es relevante destacar que el desalojo express es un procedimiento sumario de rápida tramitación, diseñado para asegurar el derecho de los propietarios a recuperar su propiedad de forma eficaz. Sin embargo, es crucial que tanto propietarios como arrendatarios estén al tanto de sus derechos y deberes, y que se sigan los requisitos legales para que el desalojo sea válido y efectivo.

- **Desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento**

El desalojo express por término del contrato de arrendamiento es un procedimiento legal en Perú que permite al propietario recuperar su propiedad cuando el contrato de arrendamiento ha expirado y el arrendatario se niega a desocuparla. Este proceso está regido por el Código Procesal Civil peruano, específicamente en los artículos 594 y siguientes. El desalojo express por término del contrato es un proceso sumario diseñado para asegurar que el propietario recupere su propiedad de manera rápida y eficiente. Para iniciar este proceso, el propietario debe presentar una demanda ante el Juzgado de Paz Letrado correspondiente, demostrando el incumplimiento contractual por parte del arrendatario. El objetivo principal de este procedimiento es garantizar el derecho del propietario a recuperar el control de su propiedad en un plazo oportuno, sin dilaciones innecesarias.

La presentación de la demanda debe incluir una fundamentación adecuada y la presentación de documentos que verifiquen el vencimiento del contrato, como el contrato de arrendamiento y el recibo de la última renta

pagada. Además, el propietario debe demostrar que ha concedido al arrendatario un plazo de 15 días para desocupar voluntariamente el inmueble, el cual ha transcurrido sin que el arrendatario haya cumplido con esta obligación. Tras la presentación de la demanda, el Juzgado de Paz Letrado correspondiente citará al arrendatario para que comparezca en un plazo de tres días y responda a la demanda. En caso de que el arrendatario no se presente dentro del plazo indicado, el juez declarará su rebeldía y proseguirá con el proceso sin su participación.

Vasquez Reyes (2022). Si el inquilino comparece y no objeta la demanda, el juez emitirá una sentencia de desalojo en tres días. En caso de que el inquilino impugne la demanda, el juez programará una audiencia dentro de los próximos cinco días para analizar las pruebas y determinar la validez del desalojo. Tras la emisión de la sentencia de desalojo, el inquilino tendrá un plazo de 10 días para desocupar el inmueble. Si no lo hace, el propietario puede solicitar asistencia de la fuerza pública para llevar a cabo el desalojo. Es importante señalar que el desalojo express por término de contrato de arrendamiento es un proceso legal que debe respetar los derechos del inquilino. Si el inquilino presenta una defensa válida contra la demanda, el juez deberá evaluarla y decidir sobre la procedencia del desalojo en base a las pruebas presentadas por ambas partes.

- **Desalojo Express por falta de pago de la renta**

SANTOS MANUEL (2019). En el derecho peruano, el desalojo express es un procedimiento judicial acelerado diseñado para recuperar un inmueble arrendado cuando el inquilino deja de pagar la renta. Este mecanismo se sustenta en una cláusula especial dentro del contrato de alquiler, donde el inquilino acepta someterse a este proceso simplificado en caso de incumplimiento. Al presentarse la falta de pago, el propietario puede iniciar un juicio rápido, donde el juez, tras comprobar la deuda, ordena el desalojo del

inmueble en un plazo breve, brindando así una solución ágil a los arrendadores ante situaciones de morosidad.

- **Ley N° 30201**

La Ley N° 30201, conocida como la Ley de Desalojo Notarial o Desalojo por Declaración Jurada, fue promulgada en Perú en 2014 con el propósito de simplificar y acelerar el proceso de desalojo de propiedades. En esencia, esta ley permite que, en situaciones de falta de pago de alquiler o finalización del contrato de arrendamiento, el propietario pueda solicitar el desalojo a través de una declaración jurada ante un notario público, sin necesidad de recurrir a un proceso judicial.

La normativa establece que el propietario puede presentar una declaración jurada ante un notario, indicando que el arrendatario ha incumplido con el pago del alquiler o que el contrato ha llegado a su fin, y solicitando el desalojo del inmueble. Para ello, debe presentar la documentación pertinente que respalde el impago o la finalización del contrato, como el contrato de arrendamiento y los recibos de pago, entre otros.

Una vez presentada la declaración jurada, el notario debe notificar al arrendatario para que, en un plazo máximo de 15 días, desaloje la propiedad y entregue las llaves al propietario. Este proceso permite una resolución rápida y eficiente del conflicto, sin necesidad de involucrar a los tribunales judiciales. La Ley N° 30201 busca proporcionar una vía expedita para que los propietarios puedan recuperar la posesión de sus inmuebles en casos de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios.

Cuando el arrendatario se rehúsa a desocupar el inmueble, el propietario puede recurrir a la ayuda de la fuerza pública para llevar a cabo el desalojo. La Ley N° 30201 ha sido objeto de controversia y críticas desde su promulgación, debido a diversas razones. En primer lugar, se argumenta que la ley vulnera el derecho de defensa del arrendatario, ya que no asegura su capacidad para

ejercer su defensa en un proceso judicial. En segundo lugar, se cuestiona la efectividad de la ley, ya que en muchos casos el arrendatario se opone a abandonar el inmueble y se hace necesario el uso de la fuerza pública para concretar el desalojo, lo que puede derivar en situaciones conflictivas.

Se ha señalado que la Ley N° 30201, desde su instauración, ha sido objeto de discusión y crítica por varias razones. En primer lugar, se argumenta que la ley afecta el derecho de defensa del arrendatario al no garantizar su oportunidad para defenderse en un proceso judicial. En segundo lugar, se cuestiona la eficacia de la legislación, ya que en numerosas ocasiones el arrendatario se niega a abandonar la propiedad, lo que lleva al propietario a solicitar la intervención de la fuerza pública para ejecutar el desalojo, situación que puede generar conflictos.

- **Decreto Legislativo N° 1177**

El Decreto Legislativo N° 1177, promulgado el 19 de diciembre de 2014 en el sistema legal peruano, tiene como objetivo simplificar y eliminar obstáculos burocráticos en los procesos administrativos y de gestión de entidades públicas. Este decreto introduce diversas disposiciones para agilizar trámites y mejorar la eficiencia en la administración estatal, en las que encontramos las siguientes:

Los entes estatales tienen la responsabilidad de aplicar acciones que simplifiquen los trámites administrativos y de gestión, eliminando impedimentos superfluos y fomentando la eficacia y claridad en la administración pública. Simplificar los procesos administrativos implica reducir y eliminar requisitos innecesarios o desproporcionados para agilizar los trámites y procedimientos. Los entes estatales tienen la responsabilidad de implementar sistemas de atención al público que garanticen la pronta y eficaz gestión de las solicitudes y trámites ciudadanos. Se busca suprimir trámites administrativos obsoletos o que dificulten el ejercicio de derechos y el cumplimiento de obligaciones ciudadanas.

Se propone establecer un Registro Nacional de Simplificación Administrativa para monitorear y evaluar las medidas de simplificación administrativa adoptadas por entidades públicas, facilitando así su seguimiento y evaluación. El Decreto Legislativo N° 1177 busca fomentar la simplificación administrativa y eliminar barreras burocráticas en la gestión pública del Estado peruano, con el fin de mejorar la eficacia y transparencia en los procedimientos de las entidades estatales.

- **Intervención de terceros en el proceso civil**

En el proceso civil de desalojo express, que es un procedimiento especial y rápido para recuperar la posesión de un inmueble, pueden intervenir terceros que tengan algún tipo de relación con el bien inmueble objeto del proceso. Los terceros que pueden intervenir en un proceso de desalojo express son:

Los ocupantes: En caso de que haya ocupantes en el inmueble sujeto al proceso, estos tienen derecho a intervenir para defender su permanencia en el lugar. El juez analizará la situación de cada ocupante y determinará si debe desalojarlos o no.

Los propietarios: En el caso de que haya múltiples propietarios del inmueble, estos pueden intervenir en el proceso legal para proteger sus derechos de propiedad y contribuir en la determinación de quién debe poseer el bien inmueble.

Los arrendatarios: Si el inmueble sujeto al proceso está ocupado por un arrendatario, este puede participar en la disputa para proteger su derecho de permanencia. Deberá demostrar la validez de su contrato de arrendamiento y su cumplimiento con las obligaciones de pago.

Los acreedores: Si la propiedad en disputa tiene una hipoteca o garantía real a favor de un tercero, este tercero puede participar en el proceso para proteger su derecho a cobrar su crédito mediante la venta del inmueble.

Vasquez Reyes (2022). En toda circunstancia, los terceros involucrados en un procedimiento de desalojo express estarán obligados a demostrar sus derechos y a verificar su conexión con la propiedad en cuestión. Asimismo, el juez deberá examinar minuciosamente la situación de cada tercero y determinar si deben ser parte del proceso y, de ser así, si deben ser desalojados junto con el demandado principal. Es fundamental que los terceros presenten pruebas sólidas que respalden sus reclamaciones y que justifiquen su intervención en el proceso de desalojo. El juez, en su análisis, deberá considerar detenidamente las circunstancias individuales de cada tercero y determinar si su participación es pertinente y si su desalojo es necesario para garantizar una resolución justa y equitativa del caso.

- **Denuncia Civil**

En el procedimiento de desalojo express, la denuncia civil aborda la posibilidad para el demandante de solicitar una compensación por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento o por los gastos en la recuperación del inmueble por parte del demandado. Esta denuncia se presenta junto con la demanda de desalojo, en la que se exponen los detalles que sustentan la reclamación de la compensación, incluyendo la cuantía y los documentos respaldatorios. Es esencial comprender que la presentación de la denuncia civil no es una exigencia en el proceso de desalojo express, y su inclusión dependerá de la estrategia adoptada por el demandante. Si el objetivo primordial es recuperar la posesión del inmueble, puede decidir no presentar la denuncia civil y enfocarse exclusivamente en la demanda de desalojo. De esta manera, se le otorga al demandante la libertad de elegir la mejor estrategia para sus intereses, ya sea centrarse únicamente en la recuperación de la posesión del inmueble o buscar una compensación adicional por los daños sufridos. Esta flexibilidad permite adaptarse a las circunstancias

particulares de cada caso y a las necesidades específicas del demandante, garantizando así un proceso más justo y equitativo.

Sin embargo, si además quiere recuperar una indemnización por los daños y perjuicios causados por el demandado, deberá presentar la denuncia civil correspondiente. El juez, en su resolución, puede admitir la denuncia civil y condenar al demandado al pago de la indemnización solicitada. En este caso, el proceso se convertirá en un proceso mixto, es decir, se tramitará como un proceso de desalojo y al mismo tiempo como un proceso de indemnización. Si el juez no admite la denuncia civil, el proceso seguirá únicamente como un proceso de desalojo. Es importante destacar que el plazo para presentar la denuncia civil en un proceso de desalojo express es de tres días desde que se notifica la demanda, de lo contrario se considerará que se ha renunciado a la misma.

CAJUSOL GARCÍA (2018). No obstante, si el demandante busca recuperar una compensación por los daños ocasionados por el demandado, deberá entablar la acción civil correspondiente. El juez, en su fallo, tiene la facultad de admitir la demanda civil y ordenar al demandado pagar la compensación solicitada. En tal situación, el procedimiento se transformará en un proceso combinado, lo que significa que se gestionará tanto como un proceso de desalojo como uno de compensación. Si el juez rechaza la demanda civil, el procedimiento continuará únicamente como un proceso de desalojo. Es esencial señalar que el plazo para presentar la demanda civil en un procedimiento de desalojo express es de tres días a partir de la notificación de la demanda; de lo contrario, se considerará que se ha renunciado a la misma.

- **Llamamiento Posesorio**

El llamado posesorio dentro del procedimiento de desalojo rápido se refiere a la opción que tiene el demandado de argumentar la protección de su derecho de posesión sobre el inmueble objeto del proceso, lo que conlleva a la

suspensión temporal de la orden de desalojo y la resolución previa de la disputa sobre la posesión. Básicamente, el llamado posesorio habilita al demandado a afirmar que él posee el inmueble y, por ende, no puede ser desalojado de manera inmediata, sino que primero debe resolverse quién tiene el derecho legítimo de posesión. En el caso de que el demandado opte por ejercer este derecho, el proceso de desalojo se detendrá temporalmente y se abrirá un procedimiento separado para resolver la controversia sobre la posesión del inmueble. En esencia, el llamado posesorio ofrece una oportunidad para que el demandado defienda su derecho de posesión y garantiza un proceso más equitativo al permitir que se resuelva la disputa sobre la posesión antes de proceder con el desalojo. Esto significa que el procedimiento de desalojo rápido no implica automáticamente la ejecución del desalojo, sino que ofrece un mecanismo para abordar cualquier disputa legítima sobre la posesión del inmueble antes de tomar medidas drásticas. En resumen, el llamado posesorio en el proceso de desalojo rápido permite una pausa en el proceso para resolver adecuadamente cualquier disputa sobre la posesión del inmueble antes de proceder con el desalojo efectivo.

Durante este procedimiento, el juez examinará tanto la posesión del demandado como la del demandante, así como todas las pruebas presentadas por ambas partes. Si el juez concluye que el demandado tiene el derecho de posesión, el proceso de desalojo se archivará y el demandante deberá iniciar un proceso diferente para recuperar la posesión del inmueble. Sin embargo, si el juez determina que el demandante tiene el derecho de posesión, se procederá con el desalojo y se ordenará al demandado abandonar la propiedad.

Es relevante señalar que el llamado posesorio no puede emplearse de manera arbitraria, sino que debe respaldarse con pruebas sólidas que demuestren el derecho de posesión del demandado sobre el inmueble. Además, el plazo para ejercer este derecho es de tres días a partir de la notificación de la

demanda de desalojo express. Es crucial que este plazo se respete, ya que su vencimiento puede afectar el curso del proceso legal.

Balboa Rivera & Parodi de la Torre (2022). El juez evaluará las pruebas presentadas por ambas partes para determinar quién tiene el derecho de posesión. Si este derecho se concede al demandado, el proceso de desalojo se detendrá, mientras que, si se otorga al demandante, se procederá con el desalojo del demandado. Es fundamental que el llamado posesorio esté respaldado por pruebas sólidas y que se respete el plazo de tres días para su ejercicio, garantizando así un proceso legal justo y equitativo para ambas partes.

- **El nuevo proceso de desalojo notarial**

El procedimiento de desalojo notarial en Perú representa una novedosa alternativa establecida recientemente con el objetivo de simplificar los trámites y acortar los plazos de los procesos judiciales. Esta modalidad está regida por la Ley N° 30933, la cual establece que, en situaciones de ocupación ilegal de un inmueble, el propietario puede dirigirse a un notario público para iniciar el procedimiento correspondiente.

Para dar inicio a este proceso, el propietario debe presentar una solicitud de desalojo notarial ante el notario público, donde debe exponer los fundamentos de su solicitud y proporcionar la documentación que respalde su derecho de propiedad sobre el inmueble. Posteriormente, el notario público debe notificar al ocupante del inmueble sobre la solicitud de desalojo, concediéndole un plazo de cinco días hábiles para presentar sus argumentos de defensa.

En el caso de que el ocupante no presente sus argumentos de defensa en el plazo otorgado, o si estos resultan insuficientes para justificar su permanencia en el inmueble, el notario emitirá una resolución ordenando el desalojo. En situaciones donde el ocupante se niegue a abandonar el inmueble, el propietario tiene la facultad de solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el desalojo.

El procedimiento de desalojo notarial en Perú busca simplificar y agilizar la recuperación de la posesión de un inmueble por parte del propietario en casos de ocupación ilegal, mediante un proceso que involucra la intervención de un notario público y garantiza el derecho de defensa del ocupante.

COTRINA REYES & ZEVALLOS ARIAS (2022). El desalojo notarial en el Perú se reserva para situaciones donde el propietario pueda demostrar claramente su derecho sobre la propiedad y la ocupación ilegal esté comprobada. Esta medida, diseñada para acelerar procedimientos y disminuir los tiempos de litigio judicial en casos de ocupación ilegal, requiere el cumplimiento de condiciones específicas y la verificación fehaciente del derecho de propiedad sobre el inmueble. Este proceso representa una nueva herramienta legal destinada a simplificar y hacer más eficientes los trámites legales en el ámbito de los desalojos, otorgando una vía alternativa a la vía judicial tradicional. Su implementación tiene como objetivo principal agilizar la resolución de conflictos relacionados con la ocupación ilegal de propiedades, al tiempo que garantiza la protección de los derechos legítimos de los propietarios.

- **Cláusula de allanamiento en el proceso de desalojo notarial**

La cláusula de allanamiento express, presente en el proceso de desalojo notarial en Perú, permite al ocupante del inmueble desalojado renunciar a su derecho de defensa y abandonar voluntariamente la propiedad, sin necesidad de esperar la intervención de la fuerza pública. Esta cláusula, una opción que el notario público puede proponer durante el proceso de desalojo notarial, puede ser aceptada voluntariamente por el ocupante. Si el ocupante acepta la cláusula de allanamiento express, el notario emitirá una resolución que declara el desalojo del inmueble y autoriza al propietario a tomar posesión del mismo.

Es relevante destacar que la inclusión de la cláusula de allanamiento express en el proceso de desalojo notarial no es obligatoria y que el ocupante conserva su derecho de defensa, pudiendo presentar sus argumentos durante

el procedimiento. No obstante, optar por esta cláusula podría representar una alternativa más ágil y menos conflictiva para ambas partes. Se sugiere que, en caso de utilizarla, se documente por escrito y se firme por ambas partes para prevenir potenciales disputas futuras.

CAJUSOL GARCÍA (2018). Además, es esencial que el propietario del inmueble asegure que el ocupante haya retirado todos sus bienes y pertenencias antes de tomar posesión del mismo. 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. Esta opción puede agilizar el proceso y reducir conflictos, siempre y cuando se respeten los requisitos establecidos y se formalice adecuadamente por escrito.

- **Intervención de terceros en el desalojo notarial y aplicación supletoria de la Ley N° 26662**

En el desalojo notarial en Perú, la intervención de terceros puede presentarse cuando personas distintas al arrendador o arrendatario tienen algún interés en el inmueble. La Ley N° 30933 regula este procedimiento, pero en caso de vacíos legales, se aplica supletoriamente la Ley N° 26662, Código Procesal Civil.

Esta ley general establece los principios básicos del proceso y permite resolver situaciones no contempladas en la ley específica del desalojo notarial. Sin embargo, es importante destacar que el desalojo notarial es un proceso ágil y célere, diseñado para resolver de manera expedita los casos de falta de pago de rentas.

No hay un artículo específico en la Ley N° 26662 que mencione directamente el "desalojo express", ya que este término es más bien una denominación coloquial para referirse al procedimiento acelerado del desalojo notarial. Sin embargo, diversos artículos de esta ley, como aquellos que regulan

las medidas cautelares, la ejecución de sentencias y los plazos procesales, resultan aplicables de manera supletoria al desalojo notarial, contribuyendo a su desarrollo y eficacia.

2.2.2. Marco conceptual

- **Restitución del bien inmueble**

Pulido Alvarado (2019). La restitución del bien inmueble en un proceso de desalojo express en el derecho peruano constituye un mecanismo ágil diseñado para recuperar la posesión de un inmueble arrendado en casos de incumplimiento contractual, principalmente por falta de pago de rentas. Este procedimiento, regulado principalmente por la Ley N° 30933, permite al propietario o arrendador recuperar su bien de forma expedita, sin necesidad de recurrir a un proceso judicial ordinario, que suele ser más largo y complejo. La característica distintiva del desalojo express radica en su celeridad. Al amparo de una cláusula de allanamiento incluida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario acepta someterse a este procedimiento acelerado en caso de incumplimiento. Ante la falta de pago, el propietario inicia el trámite ante un notario, quien verifica el cumplimiento de los requisitos legales y, en caso de ser procedente, emite una resolución que ordena la restitución del inmueble. Este mecanismo legal busca brindar una solución eficaz a los problemas de morosidad en los alquileres, permitiendo a los propietarios recuperar sus bienes de manera rápida y segura. Sin embargo, es importante destacar que el desalojo express debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley y respetar los derechos de las partes involucradas, garantizando así un equilibrio entre la protección de la propiedad y los derechos del arrendatario.

- **Desalojo notarial express**

En Perú, se ha implementado una forma de desalojo conocida como "Desalojo Notarial express", que se distingue por su agilidad y simplicidad en contraste con el procedimiento judicial convencional. Este método está regulado

por la Ley N° 30201 y se realiza a través de un acta notarial ante un notario público. Para utilizar este enfoque, el contrato de arrendamiento debe especificar que, en caso de incumplimiento del inquilino, el propietario puede recuperar la posesión del inmueble mediante este proceso. Por lo general, el proceso de desalojo notarial implica varias etapas, incluyendo:

- ✓ Notificación al inquilino: Milla Olgado B. (2019). El dueño del inmueble debe comunicar por escrito al arrendatario su intención de finalizar el contrato de alquiler y requerirle que desocupe la propiedad dentro de un período específico. En este aviso, el propietario debe indicar al inquilino que, de no abandonar el inmueble en el plazo señalado, se procederá con el proceso de desalojo notarial.
- ✓ Acta notarial: Jimenez Murillo (2019). En caso de que el inquilino no responda a la notificación, el propietario tiene la opción de recurrir a un notario público para elaborar un acta notarial que documente el incumplimiento del inquilino y le requiera que desaloje la propiedad dentro de un período de 15 días.
- ✓ Desalojo: COTRINA REYES & ZEVALLOS ARIAS (2022). En el caso de que el arrendatario no respete el plazo acordado, el notario tiene la facultad de emitir un documento de desalojo y requerir la intervención policial para ejecutar la salida del arrendatario del inmueble.
- ✓ SANTOS MANUEL (2019). Es crucial considerar que el procedimiento de desalojo notarial solo es aplicable en circunstancias particulares que cumplen con ciertas condiciones legales específicas. Tanto los propietarios como los inquilinos tienen derechos y responsabilidades particulares que deben respetar durante este proceso. Si surge alguna duda acerca del procedimiento de desalojo notarial en Perú, se aconseja buscar asesoramiento legal de un abogado competente o consultar con

las autoridades correspondientes para obtener información precisa y actualizada.

- **Proceso de ejecución de desalojo en el Perú**

En Perú, el proceso de ejecución de desalojo es un procedimiento legal que se lleva a cabo cuando un inquilino u ocupante de una propiedad no cumple con el pago del alquiler o no se retira de la propiedad después de que ha expirado el plazo de arrendamiento.

A continuación, se describen los pasos generales del proceso de ejecución de desalojo en Perú:

- ✓ Notificación al inquilino u ocupante: GONZALES SANCHEZ (2023). El dueño debe comunicarse con el arrendatario mediante un aviso extrajudicial o notarial, solicitando el pago del alquiler pendiente o la desocupación del inmueble. El plazo para este aviso suele ser de 15 días.
- ✓ Demanda judicial: CASSARO RABANAL (2020). En caso de incumplimiento por parte del inquilino u ocupante con la notificación, el propietario puede llevar a cabo una demanda judicial ante el Juzgado de Paz Letrado correspondiente, donde debe proporcionar una descripción detallada de la propiedad y pruebas que respalden la solicitud de desalojo.
- ✓ Audiencia de conciliación: Rodriguez Cruzado (2018). Después de la presentación de la demanda, se establece una audiencia de conciliación para buscar un acuerdo entre el propietario y el inquilino u ocupante. En caso de no alcanzar un acuerdo, se avanza a la siguiente fase del proceso.
- ✓ Sentencia judicial: Alayo Orosco (2022). El juez emite una sentencia judicial en la que se ordena el desalojo de la propiedad y se fija un plazo para que el inquilino u ocupante desaloje la propiedad voluntariamente. Si el inquilino u ocupante no cumple con la sentencia, se procede con la siguiente etapa.

- ✓ Ejecución de la sentencia: Yllaconza Palacios (2017). Si el arrendatario u ocupante no abandona la propiedad de manera voluntaria, se lleva a cabo la ejecución de la sentencia mediante el desalojo forzoso con asistencia policial.

Es relevante señalar que, en Perú, el procedimiento de desalojo está regido por la Ley de Arrendamiento Inmobiliario y puede presentar variaciones según las circunstancias particulares. Se aconseja la consulta con un abogado experto en la materia para garantizar la correcta ejecución del proceso y prevenir cualquier inconveniente potencial.

- **Importancia del proceso de ejecución de desalojo en Perú**

El procedimiento de desalojo en Perú es crucial para que los propietarios recuperen la posesión de sus propiedades ocupadas ilegalmente. Regulado por la Ley N° 30230, este proceso establece los pasos y requisitos necesarios para una ejecución de desalojo legal y segura. Es esencial para proteger los derechos de los propietarios y mantener el orden legal en la tenencia de la tierra. La ejecución de desalojo en Perú es fundamental para garantizar que la propiedad privada sea respetada y que los propietarios puedan ejercer plenamente sus derechos sobre sus activos. Además, ayuda a prevenir conflictos y disputas prolongadas sobre la ocupación ilegal de propiedades, promoviendo así un entorno jurídico y social más justo y seguro para todos los involucrados.

La ejecución de desalojo salvaguarda los derechos de propiedad al permitir que los propietarios recuperen sus bienes, una medida crucial cuando la ocupación ilegal implica el uso no autorizado, la alteración o la depreciación de la propiedad. Este proceso se convierte en un recurso vital para proteger la inversión y la integridad de los propietarios, garantizando que sus derechos sean respetados y que se les devuelva el control sobre su propiedad. La capacidad de tomar medidas legales para abordar la ocupación ilegal no solo restaura el orden y la seguridad en la propiedad, sino que también asegura la preservación

del valor y la integridad de la misma. En resumen, la ejecución de desalojo es un mecanismo esencial para proteger los derechos de propiedad y mantener la justicia en las relaciones propietario-inquilino.

La promoción de la inversión se ve impulsada por la certeza jurídica, esencial para el crecimiento económico. El procedimiento de desalojo proporciona un marco legal que permite a los propietarios garantizar sus derechos y proteger sus inversiones. La seguridad legal en este proceso fomenta la confianza de los inversionistas al ofrecer un entorno donde pueden operar sin temor a disputas prolongadas o incertidumbre legal. Este contexto seguro y estable promueve la inversión al proporcionar a los inversionistas la confianza necesaria para comprometer sus recursos financieros en proyectos y negocios. Además, la certeza jurídica contribuye a la eficiencia del mercado al facilitar la resolución rápida y justa de disputas, lo que ayuda a mantener un entorno empresarial saludable y propicio para el desarrollo económico sostenible.

La protección de la seguridad y la salud pública se asegura mediante el proceso de desalojo en situaciones de ocupación ilegal donde las condiciones habitacionales no son adecuadas. Esto implica que, al desalojar, se previene el riesgo asociado con la presencia de personas en espacios no aptos para vivir, salvaguardando así la integridad física y el bienestar de la comunidad. La ejecución del desalojo garantiza que se restablezcan las condiciones de habitabilidad necesarias para evitar problemas de salud pública, como la propagación de enfermedades o riesgos de seguridad. De esta manera, se promueve un entorno más seguro y saludable para todos los involucrados, cumpliendo con la responsabilidad de velar por el bienestar colectivo y la protección de los derechos individuales.

Evitar la justicia por mano propia es crucial en casos de ocupación ilegal de propiedades, ya que puede desencadenar tensiones y conflictos entre

propietarios y ocupantes. El proceso legal de desalojo proporciona una vía para resolver estas disputas de manera civilizada y prevenir acciones impulsivas. Al recurrir a este procedimiento, las partes involucradas pueden abordar sus diferencias de manera justa y respetuosa, evitando así enfrentamientos violentos o situaciones caóticas. Esta ruta legal ofrece un marco establecido para abordar los problemas de ocupación ilegal, asegurando que se sigan los protocolos legales y se respeten los derechos de todas las partes involucradas. En última instancia, promueve la paz y la armonía social al evitar confrontaciones directas y promover una resolución ordenada de los conflictos relacionados con la propiedad.

El procedimiento de desalojo en Perú desempeña un papel crucial al salvaguardar los derechos de propiedad, estimular la inversión, preservar la seguridad y la salud colectiva, y prevenir la aplicación de la ley por medio de la violencia privada. Esta medida legal ofrece un marco estructurado para resolver disputas de tenencia, asegurando un proceso justo y equitativo para todas las partes involucradas. Además, al facilitar la recuperación de la posesión de una propiedad, se promueve un ambiente propicio para el desarrollo económico y social. La aplicación efectiva de los procedimientos de desalojo también contribuye a mantener el orden público y la estabilidad jurídica, al tiempo que fortalece la confianza en el sistema judicial. En resumen, el proceso de desalojo en Perú se erige como un pilar fundamental para la protección de los derechos individuales y el bienestar común de la sociedad.

2.3. Definición de términos básicos

- **Desalojo**

GONZALES SANCHEZ (2023). La restitución de un predio implica recuperarlo de alguien que lo posee. Los métodos de desalojo incluyen el vencimiento de contrato o falta de pago.

- **Propiedad**

Ravina Sánchez (2021). El concepto de propiedad implica un control inmediato y absoluto sobre un objeto, conferido a su poseedor el derecho de usar y administrar dicho objeto dentro de los límites legales establecidos. Este poder otorgar al titular la autoridad para disfrutar y disponer del objeto según su voluntad, sin restricciones más allá de las normativas vigentes. La propiedad implica una relación directa entre el individuo y el objeto, concediendo derechos exclusivos que abarcan desde su uso hasta su transmisión. En esencia, la propiedad representa un vínculo legal que garantiza a su titular la autoridad y el control sobre el objeto en cuestión, sujeto a las regulaciones y disposiciones legales pertinentes.

- **Inmueble**

Bazan Roncal (2022). Un bien inmóvil, arraigado al terreno por naturaleza, desafía el transporte sin daño. Su esencia radica en su ubicación específica, siendo inseparable de su entorno. Cualquier intento de moverlo resultaría en su destrucción o deterioro, perdiendo así su valor intrínseco. Este tipo de bien, anclado en su lugar, establece una conexión única con su entorno, convirtiéndose en parte integral del paisaje y la historia de la tierra que ocupa. Su inmovilidad no es una limitación, sino una característica que lo define y lo protege de la fragmentación y el desgaste.

- **Notarial**

GARCÍA FIGUEROA (2021). La aplicación amplia del GPT a las actividades legales no litigiosas garantiza certeza jurídica al usuario, previniendo disputas que pueden resolverse mediante mediación legal. Este enfoque es crucial para una administración judicial efectiva, ya que fomenta la resolución pacífica de conflictos y reduce la carga en los tribunales. La mediación legal se convierte así en un recurso esencial para mantener la armonía y la equidad en la sociedad, ofreciendo una alternativa eficaz y menos costosa a los procedimientos judiciales tradicionales. En

conjunto, estas prácticas mejoran significativamente el acceso y la calidad de la justicia para todos los ciudadanos.

- **Restitución**

COMBARIZA (2014). Restituir implica devolver algo a su estado anterior o a su legítimo propietario, restableciendo así su condición original o lugar de pertenencia. Este proceso implica una cuidadosa restauración o retorno a través de acciones específicas, que pueden variar según el contexto y la naturaleza del objeto o individuo involucrado. El resultado final es la recuperación exitosa del estado o posición previa, asegurando que el elemento restituido vuelva a su sitio de origen o a manos de su dueño legítimo**.**

- **Eficaz**

Alayo Orosco (2022). El proceso productivo de una empresa se caracteriza por su eficiencia en la utilización de recursos, buscando maximizar la producción con los mínimos recursos disponibles. Este enfoque se centra en optimizar cada etapa del proceso, desde la adquisición de materias primas hasta la distribución del producto final. La eficiencia se convierte en un objetivo clave, ya que permite a la empresa mantener costos bajos, aumentar la competitividad en el mercado y garantizar la sostenibilidad a largo plazo de sus operaciones.

2.4. Formulación de hipótesis

2.4.1. Hipótesis general

- El desalojo express influye significativamente en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

2.4.2. Hipótesis específicas

- El incumplimiento del contrato de alquiler influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

- La inscripción de la partida registral de inmueble influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.
- Las modificaciones o adendas del contrato influyen significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

2.5. Variables

2.5.1. Identificación de las variables

V1= El desalojo express

V2= Procesos de ejecución de desalojo

2.5.2. Definición conceptual de la variable

Variable 01: El desalojo express

Es un procedimiento legal ágil y simplificado utilizado para expulsar a ocupantes ilegales de una propiedad, generalmente aplicado en casos de morosidad en el pago del alquiler u ocupación sin consentimiento del propietario. Este proceso, también conocido como desahucio express, se caracteriza por su rapidez y eficacia en comparación con los procedimientos judiciales tradicionales, permitiendo al propietario recuperar la posesión de su propiedad de manera expedita y sin complicaciones legales prolongadas, siempre que se respeten los derechos básicos de los ocupantes.

Variable 02: El proceso de ejecución de desalojo

Es un procedimiento legal mediante el cual un arrendador busca recuperar la posesión de una propiedad alquilada de un inquilino que ha incumplido con los términos del contrato de arrendamiento. Inicia con la presentación de una demanda ante un tribunal competente, seguido por un juicio en el cual se determina la validez de la reclamación. Si el arrendador prevalece, se emite una orden de desalojo que obliga al inquilino a abandonar la propiedad.

En caso de resistencia, pueden intervenir autoridades para hacer cumplir la orden judicial.

2.5.3. Definición operacional de la variable

Variable 01: Para este estudio de investigación, la variable “desalojo express”, se divide en 03 dimensiones que son: Incumplimiento de contrato de alquiler, Inscripción de la partida registral del inmueble, Modificaciones o agendas de contrato, cada dimensión se divide en 7 preguntas haciendo un total de 21 preguntas

Variable 02: Para este estudio de investigación, la variable “Proceso de ejecución de desalojo”, se divide en 03 dimensiones que son: Notificación al inquilino y ocupante, Demanda Judicial, Audiencia de conciliación y Sentencia Judicial, cada dimensión se divide en 7 preguntas haciendo un total de 28 preguntas

2.5.4. Operacionalización de la variable

Tabla 1. *Operacionalización de las variables*

Variable	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Desalojo express	• Incumplimiento de contrato de alquiler • Inscripción de la partida registral del inmueble • Modificaciones o adendas **de** contrato	• . Retraso en los pagos • No cumplimiento de obligaciones acordadas • Cambios no autorizados • Violación de términos legales • Tiempo promedio de inscripción • Índice de cumplimiento de requisitos • Número de inscripciones mensuales • Satisfacción del cliente • Cambios de fechas de vencimiento • Alteraciones en las condiciones económicas • Adiciones de cláusulas • Modificaciones de las obligaciones de las partes.	Nunca Casi nunca A veces Casi siempre Siempre
Ejecución de desalojo	• Notificaciones al inquilino y ocupante • Demanda judicial • Audiencia de conciliación • Sentencia judicial	• Tiempo de entrega de notificación • Claridad de la información proporcionada • Cumplimiento de plazos legales • Idioma y formato de la notificación • Número de demandas presentadas • Tasa de aumento de demandas • Tiempo promedio de resolución • Índice de éxito de las demandas • Tasa de acuerdos alcanzados • Tiempo promedio de duración de la audiencia • Grado de satisfacción de las partes • Tasa de recurrencia de conflictos • Cumplimiento de plazos • Fundamentación jurídica • Ejecución efectiva • Protección de derechos	Nunca Casi nunca A veces Casi siempre Siempre

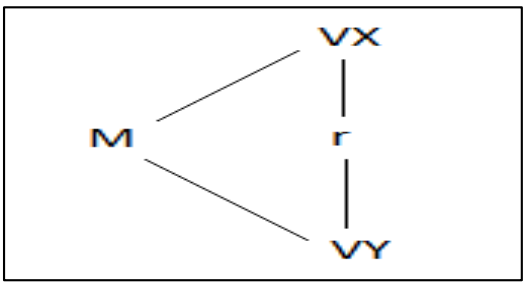
CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño de la investigación

Según los objetivos y las hipótesis establecidas en esta investigación, el estudio se ha direccionado a través del diseño descriptivo correlacional, lo cual va a permitir determinar de qué manera influye el desalojo express en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

3.1.1. Esquema del diseño de investigación



Donde:

M = Muestras tomadas para encuestadas.

Variable 01: Desalojo express

r = Relación de asociación de correlación

Variable 02: Procesos de ejecución de desalojo

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

Arias-Gómez & villasis Keever (2018). La población en un estudio de investigación se refiere al grupo completo de casos, definido, limitado y accesible de individuos o elementos que son objeto de estudio.

Casos registrados en la Provincia de Coronel Portillo en el año 2022**.**

3.2.2. Muestra

Hernadez Sampieri, Fernadez Collado, & Baptista Lucio (2006). La muestra es un subconjunto seleccionado de esta población para llevar a cabo el

análisis y la recolección de datos, que tienen que definirse o delimitarse de antemano y con precisión, éste deberá ser representativo de la población.

La muestra estuvo conformada por 40 operadores de justicia, entre abogados litigantes y trabajadores del poder judicial.

Descripción de los materiales y equipos

Para la investigación se hará uso de materiales de las que nos apoyaremos durante el proceso de ejecución de misma.

- Computadora, papel bond, lapiceros, lápices borrador, impresora, etc.
- También nos apoyaremos en un asesor y encuestadores**.**

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Aplicaremos las principales técnicas tales como la encuesta, el fichaje, la observación sistemática, y el análisis del contenido. Para la técnica de la encuesta se utilizará un cuestionario de 18 preguntas (cerradas).

3.4. Validez y confiabilidad del instrumento

Se validará mediante expertos que formaran parte del proyecto como asesores con grade jerárquico más alto que el de nosotras como un magister o doctor en derecho laboral, en tanto lo que es la validación del cuestionario para aplicar dentro de nuestra investigación y preguntas semi estructuradas para la entrevista en la Provincia de Coronel Portillo.

3.5. Técnicas para el procesamiento de la información

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como la encuesta, se procedió al conteo y el análisis respectivo a través de la estadística descriptiva simple, la frecuencia y el porcentaje; pasándose a realizar la interpretación a partir de nuestro marco teórico y de los mismos resultados para este proceso utilizamos las tablas y gráficos en forma de barras.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Descripción de resultados

Empezaremos a llevar a cabo el estudio descriptivo de los resultados que se obtuvo luego de procesar los datos obtenidos en el software SPSS, se registró y proceso los datos conseguidos de las variables de estudio y se lograron los siguientes resultados:

- **Dimensiones de la Variable Desalojo Express**

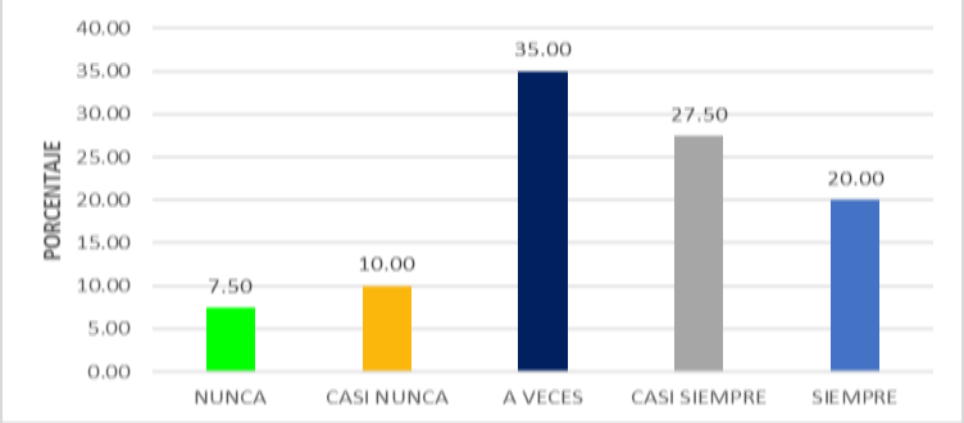
Tabla 2

Dimensión Incumplimiento del contrato

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	3	7.50
Casi nunca	4	10.00
A veces	14	35.00
Casi siempre	11	27.50
Siempre	8	20.00
Total	40	100.00

Figura 1

Dimensión Incumplimiento del contrato



Del resultado mostrado en la tabla 2 interpretado en forma de gráficos según Figura 1, alcanzamos a observar que el incumplimiento del contrato nunca influye en 7,50%, el incumplimiento del contrato casi nunca influye en 10%, el incumplimiento del

contrato a veces influye en 35%, el incumplimiento del contrato casi siempre influye en 27,50% y el incumplimiento del contrato siempre influye con 20,00%.

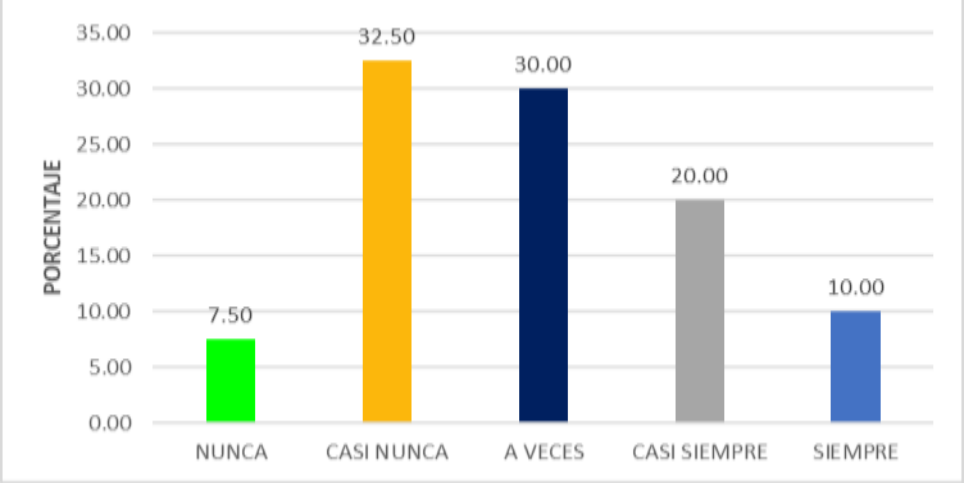
Tabla 3

Dimensión Inscripción de la Partida registral

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	3	7.50
Casi nunca	13	32.50
A veces	12	30.00
Casi siempre	8	20.00
Siempre	4	10.00
Total	40	100.00

Figura 2

Dimensión Inscripción de la Partida registral



Del resultado mostrado en la tabla 3 interpretado en forma de gráficos según Figura 2, alcanzamos a observar que la inscripción de la partida registral nunca influye en 7,50%, la inscripción de la partida registral casi nunca influye en 32,50%, la inscripción de la partida registral a veces influye en 30%, la inscripción de la partida registral casi siempre influye en 20% y la inscripción de la partida registral siempre influye con 10%.

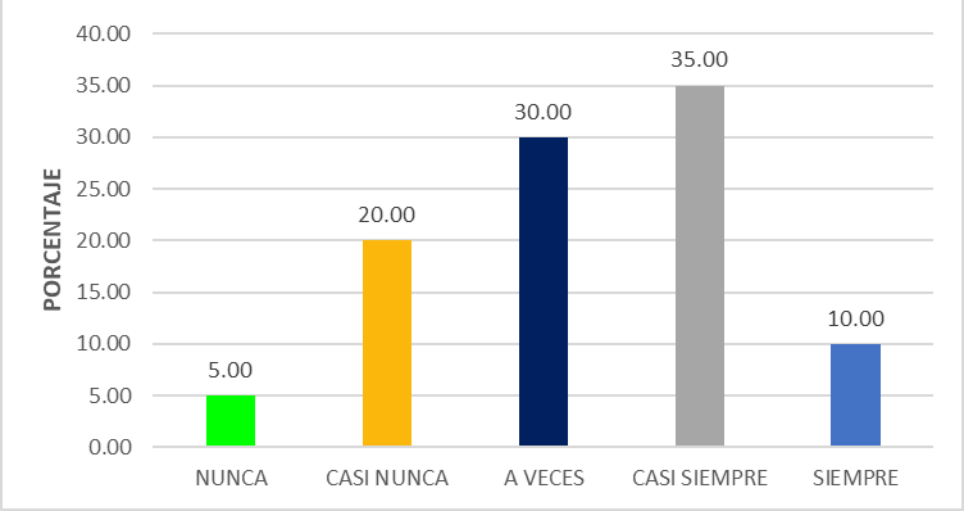
Tabla 4

Dimensión Modificaciones o adendas del contrato

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	2	5.00
Casi nunca	8	20.00
A veces	12	30.00
Casi siempre	14	35.00
Siempre	4	10.00
Total	40	100.00

Figura 2

Dimensión Modificaciones o adendas del contrato



Del resultado mostrado en la tabla 4 interpretado en forma de gráficos según Figura 3, alcanzamos a observar que las modificaciones o adendas del contrato nunca influye en 5,00%, las modificaciones o adendas del contrato casi nunca influye en 20,00%, las modificaciones o adendas del contrato a veces influye en 30%, las modificaciones o adendas del contrato casi siempre influye en 35% y las modificaciones o adendas del contrato siempre influye con 10%.

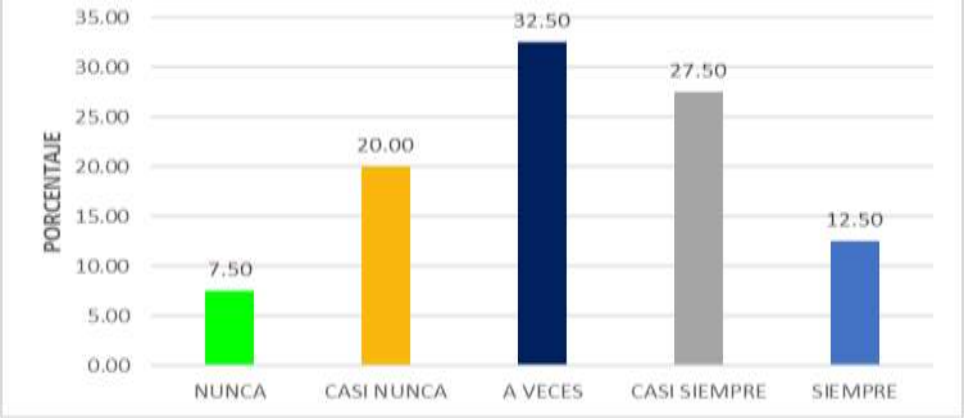
Tabla 5

Variable 01 Desalojo Express

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	3	7.50
Casi nunca	8	20.00
A veces	13	32.50
Casi siempre	11	27.50
Siempre	5	12.50
Total	40	100.00

Figura 3

Variable 01 Desalojo Express



Del resultado mostrado en la tabla 4 interpretado en forma de gráficos según Figura 4, alcanzamos a observar que la variable Desalojo express nunca influye en 7,50%, la variable Desalojo express casi nunca influye en 20,00%, la variable Desalojo express a veces influye en 32,50%, la variable Desalojo express casi siempre influye en 27.50% y la variable Desalojo express siempre influye con 12,50%.

- **Dimensiones de la Variable Procesos de ejecución de desalojo**

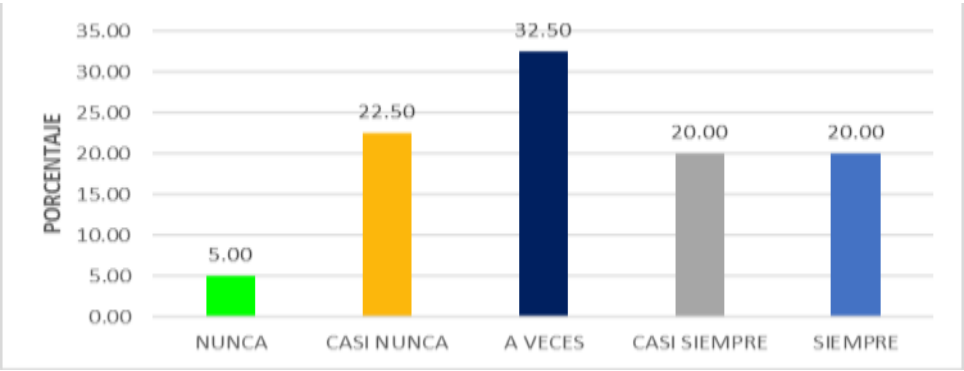
Tabla 6

Dimensión Notificación al inquilino u ocupante

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	2	5.00
Casi nunca	9	22.50
A veces	13	32.50
Casi siempre	8	20.00
Siempre	8	20.00
Total	40	100.00

Figura 4

Dimensión Notificación al inquilino u ocupante



Del resultado mostrado en la tabla 6 interpretado en forma de gráficos según Figura 5, alcanzamos a observar que la notificación al inquilino u ocupante nunca influye en 5,00%, la notificación al inquilino u ocupante casi nunca influye en 22,50%, la notificación al inquilino u ocupante a veces influye en 20%, la notificación al inquilino u ocupante casi siempre influye en 20% y la notificación al inquilino u ocupante siempre influye con 20%.

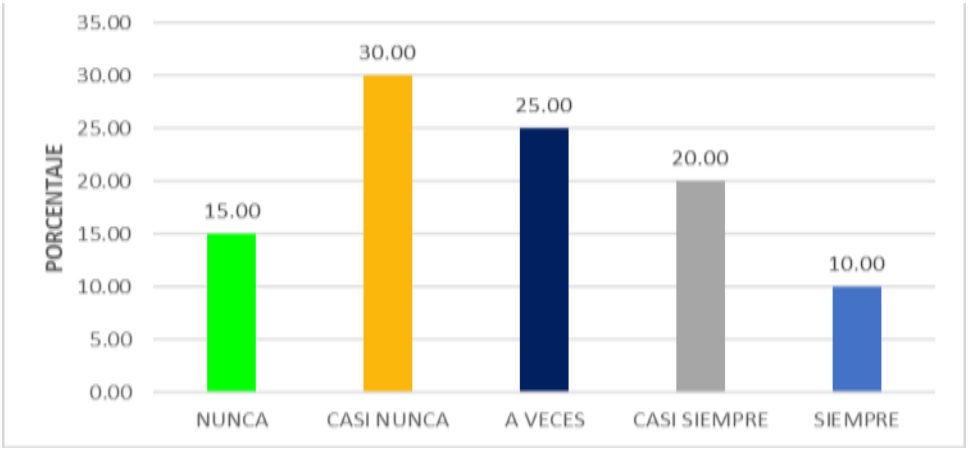
Tabla 7

Dimensión Demanda Judicial

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	6	15.00
Casi nunca	12	30.00
A veces	10	25.00
Casi siempre	8	20.00
Siempre	4	10.00
Total	40	100.00

Figura 5

Dimensión Demanda Judicial



Del resultado mostrado en la tabla 7 interpretado en forma de gráficos según Figura 6, alcanzamos a observar que la demanda judicial nunca influye en 15,00%, la demanda judicial casi nunca influye en 30%, la demanda judicial a veces influye en 25%, la demanda judicial casi siempre influye en 20% y la demanda judicial siempre influye con 10%.

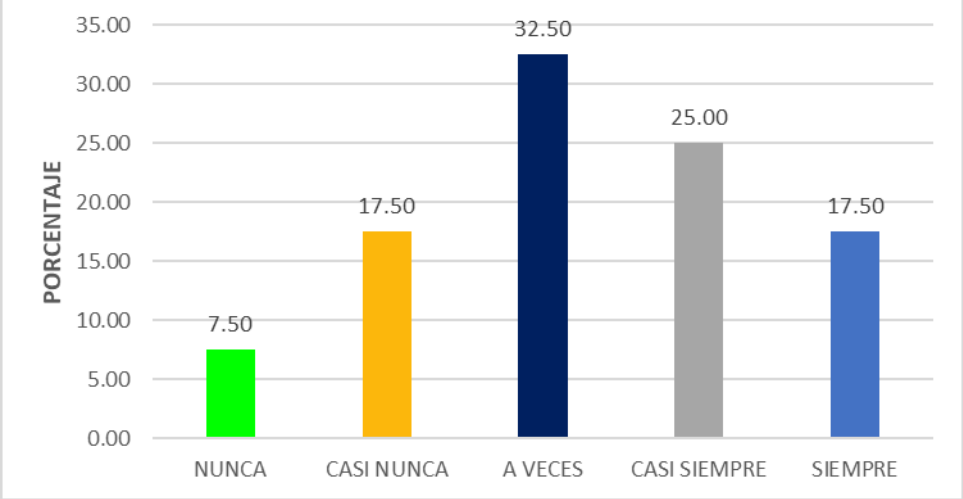
Tabla 8

Dimensión Audiencia de conciliación

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	3	7.50
Casi nunca	7	17.50
A veces	13	32.50
Casi siempre	10	25.00
Siempre	7	17.50
Total	40	100.00

Figura 6

Dimensión Audiencia de conciliación



Del resultado mostrado en la tabla 8 interpretado en forma de gráficos según Figura 7, alcanzamos a observar que la Audiencia de conciliación nunca influye en 7,50%, la Audiencia de conciliación casi nunca influye en 17,50%, la Audiencia de conciliación a veces influye en 32,50%, la Audiencia de conciliación casi siempre influye en 25% y la Audiencia de conciliación siempre influye con 17,50%.

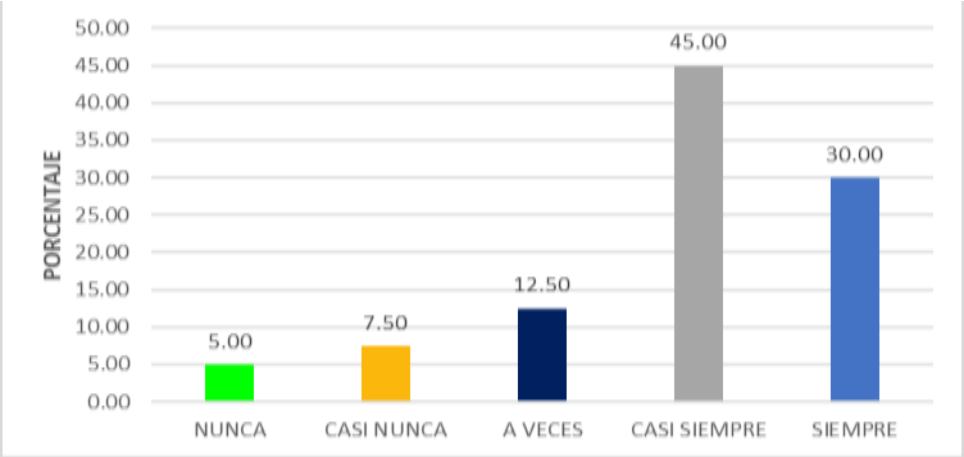
Tabla 9

Dimensión Sentencia Judicial

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	2	5.00
Casi nunca	3	7.50
A veces	5	12.50
Casi siempre	18	45.00
Siempre	12	30.00
Total	40	100.00

Figura 7

Dimensión Sentencia Judicial



Del resultado mostrado en la tabla 9 interpretado en forma de gráficos según Figura 8, alcanzamos a observar que la Sentencia judicial nunca influye en 5,00%, la Sentencia judicial casi nunca influye en 7,50%, la Sentencia judicial a veces influye en 12,50%, la Sentencia judicial casi siempre influye en 45% y la Sentencia judicial siempre influye con 30%.

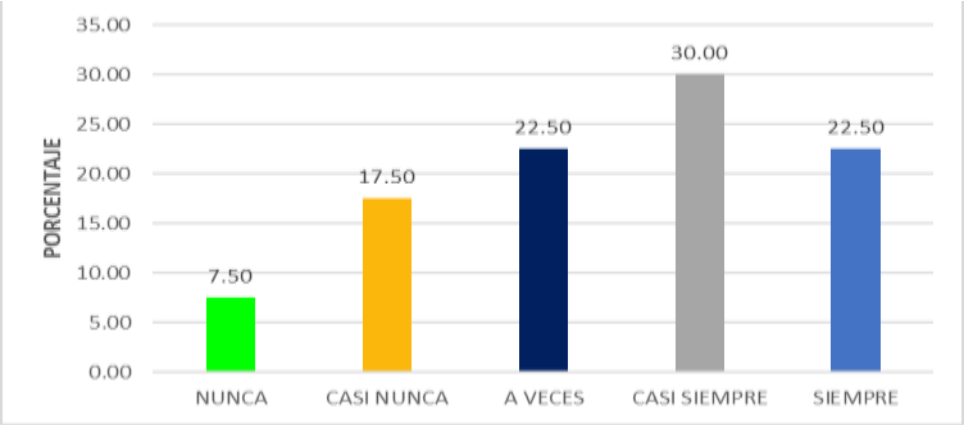
Tabla 10

Variable 02 Procesos de ejecución de desalojo

Niveles	Frecuencia	Porcentaje acumulado
Nunca	3	7.50
Casi nunca	7	17.50
A veces	9	22.50
Casi siempre	12	30.00
Siempre	9	22.50
Total	40	100.00

Figura 8

Variable 02 Procesos de ejecución de desalojo



Del resultado mostrado en la tabla 10 interpretado en forma de gráficos según Figura 9, alcanzamos a observar que la variable Procesos de ejecución de desalojo nunca influye en 7,50%, la variable Desalojo express casi nunca influye en 17,50%, la variable Desalojo express a veces influye en 22,50%, la variable Desalojo express casi siempre influye en 30% y la variable Desalojo express siempre influye con 22,50%.

4.2. Prueba de hipótesis

Hipótesis general de la investigación

H_0: El desalojo express si influye significativamente en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

H_1: El desalojo express influye significativamente en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

Tabla 11

Nivel de correlación entre Desalojo express y Procesos de ejecución de desalojo

Variable			Desalojo express	Procesos de ejecución de desalojo
Rho de Spearman	Desalojo express	Coeficiente de correlación	1000	,760**
		Sig. (bilateral)		,000
		N	40	40
	Procesos de ejecución de desalojo	Coeficiente de correlación	,760**	1000
		Sig. (bilateral)	,000	
		N	40	40

Decisión estadística: En la tabla 11, se observa que al contrastar la variable 1 Desalojo express, se obtiene un coeficiente Rho de Spearman de 0.760 con p-valor = 000 (sig. bilateral) siendo una correlación positiva, por lo que se acepta la hipótesis planteada de la investigación. En conclusión, el desalojo express influye significativamente en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

A continuación, se analizaron las hipótesis específicas que se detallan como sigue:

Hipótesis específica 1

H_o: El incumplimiento del contrato de alquiler si influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

H_o: El incumplimiento del contrato de alquiler si influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

Tabla 12

Nivel de correlación entre Incumplimiento del contrato y procesos de ejecución de desalojo

Variable			Incumplimiento del contrato de alquiler	Procesos de ejecución de desalojo
Rho de Spearman	Incumplimiento del contrato de alquiler	Coeficiente de correlación	1000	,818**
		Sig. (bilateral)		,000
		N	40	40
	Procesos de ejecución de desalojo	Coeficiente de correlación	,818**	1000
		Sig. (bilateral)	,000	
		N	40	40

Decisión estadística: En la tabla 12, se observa que al contrastar la dimensión 1 Incumplimiento del contrato de alquiler se obtiene un coeficiente Rho de Spearman de 0.818 con p-valor = 0.000 (sig. bilateral) siendo una correlación positiva alta, por lo que se acepta la hipótesis planteada de la investigación. En conclusión, el incumplimiento del contrato de alquiler influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

Hipótesis específica 2

Ho: La inscripción de la partida registral de inmueble si influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

Hi: La inscripción de la partida registral de inmueble No influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

Tabla 13

Nivel de correlación entre la inscripción de la partida registral de inmueble y procesos de ejecución de desalojo

Variable			La inscripción de la partida registral de inmueble	Procesos de ejecución de desalojo
Rho de Spearman	La inscripción de la partida registral de inmueble	Coeficiente de correlación	1000	,** 870
		Sig. (bilateral)		,000
		N	100	100
	Procesos de ejecución de desalojo	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	,870** ,000	1000
		N	100	100

Decisión estadística: En la tabla 13, se observa que al contrastar la dimensión 2 La inscripción de la partida registral de inmueble se obtiene un coeficiente Rho de Spearman de 0.870 con p-valor = 0.000 (sig. bilateral) siendo una correlación positiva alta, por lo que se acepta la hipótesis planteada de la investigación. En conclusión, La inscripción de la partida registral de inmueble influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

Hipótesis específica 3

H_o: Las modificaciones o adendas del contrato si influyen significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

H_i: Las modificaciones o adendas del contrato no influyen significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022

Tabla 14

Nivel de correlación entre las modificaciones o adendas del contrato y procesos de ejecución de desalojo

Variable			Las modificaciones o adendas del contrato	Procesos de ejecución de desalojo
Rho de Spearman	Las modificaciones o adendas del contrato	Coeficiente de correlación	1000	,** 844
		Sig. (bilateral)		,000
		N	40	40
	Procesos de ejecución de desalojo	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	,844** ,000	1000
		N	40	40

Decisión estadística: En la tabla 14, se observa que al contrastar la dimensión 3 Las modificaciones o adendas del contrato se obtiene un coeficiente Rho de Spearman de 0.844 con p-valor = 0.000 (sig. bilateral) siendo una correlación positiva alta, por lo que se acepta la hipótesis planteada de la investigación. En conclusión, Las modificaciones o adendas del contrato influyen significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022.

4.3. Discusión de resultados

Analizando los datos presentados en la Tabla 2 e interpretados en forma de gráficos según la Figura 1, observamos la influencia del incumplimiento del contrato sobre un resultado determinado. Los datos indican que el incumplimiento del contrato nunca influye en el resultado un 7,50% de las veces, casi nunca influye un 10% de las veces, a veces influye un 35% de las veces, casi siempre influye un 27,50% de las veces y siempre influye un 20% de las veces. Esto sugiere una tendencia donde el impacto del incumplimiento contractual sobre el resultado varía, con una porción significativa de respuestas indicando que al menos a veces juega un papel, destacando la importancia de adherirse a los acuerdos contractuales para mitigar impactos negativos.

De la información suministrada en la Tabla 3, interpretada a través de la Figura 2, se deduce que la inscripción de la partida registral tiene un grado variable de influencia. Según los datos, la inscripción nunca influye en un 7,50% de los casos, casi nunca influye en un 32,50%, a veces influye en un 30%, casi siempre influye en un 20%, y siempre influye en un 10% de los casos.

Esta distribución indica que, aunque hay una percepción considerable de que la inscripción de la partida registral no es siempre determinante, existe una proporción significativa de situaciones (60%) en las cuales se considera que tiene algún grado de influencia, ya sea de manera esporádica o constante. Este análisis sugiere que la formalidad registral es importante, pero su peso específico puede variar dependiendo del contexto o del tipo de transacción inmobiliaria considerada.

A partir de los datos presentados en la Tabla 4 y su interpretación gráfica en la Figura 3, se observa que las modificaciones o adendas del contrato tienen un impacto variable en los resultados. Según los datos, se percibe que estas modificaciones o adendas nunca influyen en el 5,00% de los casos, casi nunca influyen en el 20,00%, a veces influyen en el 30,00%, casi siempre influyen en el 35,00%, y siempre influyen en el 10,00%.

Este análisis sugiere que las modificaciones o adendas del contrato son consideradas como relevantes en una proporción significativa de casos (75%), ya sea de manera constante u ocasional. Esto resalta la importancia de dichas modificaciones en la ejecución y resultado de los contratos, indicando que su presencia puede tener un impacto significativo en el desarrollo de las transacciones y acuerdos comerciales.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 5 y su interpretación visual en la Figura 4, se observa que la variable "Desalojo express" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta variable nunca influye en el 7,50% de los casos, casi nunca influye en el 20,00%, a veces influye en el 32,50%, casi siempre influye en el 27,50%, y siempre influye en el 12,50%.

Estos resultados indican que la posibilidad de un desalojo express es considerada como relevante en la mayoría de los casos (72,50%), ya sea con mayor o menor frecuencia. Esto sugiere que la existencia de esta opción puede influir significativamente en la toma de decisiones y en los resultados finales en situaciones contractuales, destacando su importancia en el contexto evaluado.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 6 y su representación gráfica en la Figura 5, se observa que la variable "notificación al inquilino u ocupante" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta notificación nunca influye en el 5,00% de los casos, casi nunca influye en el 22,50%, a veces influye en el 20,00%, casi siempre influye en el 20,00%, y siempre influye en el 20,00%.

Estos resultados sugieren que la notificación al inquilino u ocupante es considerada relevante en la mayoría de los casos (60,00%), ya sea con mayor o menor frecuencia. Esto indica que la comunicación formal con el inquilino u ocupante puede tener un impacto significativo en el resultado de situaciones relacionadas con el alquiler de propiedades, destacando su importancia en la gestión y resolución de conflictos.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 7 y su representación gráfica en la Figura 6, se observa que la variable "demanda judicial" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta demanda judicial nunca influye en el 15,00% de los casos, casi nunca influye en el 30,00%, a veces influye en el 25,00%, casi siempre influye en el 20,00%, y siempre influye en el 10,00%.

Estos resultados sugieren que la demanda judicial es considerada relevante en una proporción significativa de casos (55,00%), ya sea con mayor o menor frecuencia. Esto indica que la posibilidad de recurrir a acciones legales tiene un impacto notable en la resolución de conflictos relacionados con el alquiler de propiedades, destacando su importancia en la protección de los derechos legales de las partes involucradas.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 8 y su representación gráfica en la Figura 7, se observa que la variable "Audiencia de conciliación" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta audiencia nunca influye en el 7,50%

de los casos, casi nunca influye en el 17,50%, a veces influye en el 32,50%, casi siempre influye en el 25,00%, y siempre influye en el 17,50%.

Estos resultados sugieren que la audiencia de conciliación es considerada relevante en una proporción significativa de casos (57,50%), ya sea con mayor o menor frecuencia. Esto indica que la posibilidad de recurrir a esta instancia de conciliación tiene un impacto notable en la resolución de conflictos relacionados con el alquiler de propiedades, destacando su importancia en la búsqueda de soluciones amistosas y la reducción de la litigiosidad.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 9 y su representación gráfica en la Figura 8, se observa que la variable "Sentencia judicial" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta sentencia judicial nunca influye en el 5,00% de los casos, casi nunca influye en el 7,50%, a veces influye en el 12,50%, casi siempre influye en el 45,00%, y siempre influye en el 30,00%.

Estos resultados sugieren que la sentencia judicial es considerada relevante en una proporción significativa de casos (75,00%), con un impacto especialmente notable en el 30,00% de los casos donde siempre influye y en el 45,00% donde casi siempre influye. Esto indica que la decisión judicial tiene un peso importante en la resolución de conflictos relacionados con el alquiler de propiedades, destacando su papel en la garantía de los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Basándonos en los datos presentados en la Tabla 10 y su representación gráfica en la Figura 9, se observa que la variable "Procesos de ejecución de desalojo" tiene un impacto variable en los resultados. Según los datos, esta variable nunca influye en el 7,50% de los casos, casi nunca influye en el 17,50%, a veces influye en el 22,50%, casi siempre influye en el 30,00%, y siempre influye en el 22,50%.

Estos resultados sugieren que los procesos de ejecución de desalojo, especialmente aquellos relacionados con el "Desalojo express", son considerados relevantes en la mayoría de los casos (75,00%), ya sea con mayor o menor frecuencia.

Esto indica que la posibilidad de llevar a cabo estos procesos tiene un impacto notable en la resolución de conflictos relacionados con el alquiler de propiedades, destacando su importancia en la implementación efectiva de medidas legales para recuperar la posesión de un inmueble.

CONCLUSIONES

- El desalojo Express influye significativamente en la eficacia de los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo durante el año 2022. La implementación de este procedimiento ha permitido una aceleración considerable en la recuperación de propiedades alquiladas, reduciendo el tiempo de resolución de disputas entre arrendadores e inquilinos. Esto ha contribuido a una mayor seguridad jurídica y a una gestión más eficiente de los inmuebles, beneficiando tanto a propietarios como al mercado de alquiler en general.
- El incumplimiento del contrato de alquiler impacta significativamente la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo durante el año 2022. Los inquilinos que no cumplen con las condiciones acordadas en el contrato contribuyen a la proliferación de disputas legales que dificultan la rápida recuperación de propiedades por parte de los arrendadores. Esto indica la necesidad de mecanismos más estrictos para asegurar el cumplimiento contractual y de herramientas legales que faciliten la resolución eficiente de conflictos de alquiler.
- La inscripción de la partida registral del inmueble influye de manera significativa en la eficacia de los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo en el año 2022. La formalidad y claridad proporcionadas por una inscripción registral adecuada permiten una mayor certeza jurídica, lo cual agiliza los procedimientos de desalojo y reduce las posibilidades de disputas legales prolongadas. Esto demuestra la importancia de mantener registros precisos y actualizados para la gestión de propiedades alquiladas.
- Las modificaciones o adendas del contrato tienen una influencia significativa en la eficacia de los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo en el año 2022. Los cambios contractuales, si no se documentan y acuerdan adecuadamente, pueden generar ambigüedades y disputas que complican los procesos

de desalojo. La precisión y formalidad en la gestión de adendas y modificaciones son cruciales para asegurar la claridad y la efectividad en la ejecución de desalojo.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda continuar fortaleciendo y promoviendo el uso del desalojo Express mediante campañas de información y educación dirigidas a arrendadores e inquilinos. Es crucial asegurar que todos los actores involucrados comprendan los requisitos y beneficios de este procedimiento. Además, se sugiere realizar evaluaciones periódicas y ajustar las normativas según sea necesario para optimizar su aplicación y garantizar que se respeten los derechos de ambas partes, promoviendo así un entorno de alquiler más justo y eficiente.
- Se recomienda implementar programas de educación y concienciación tanto para arrendadores como para arrendatarios sobre la importancia del cumplimiento de los términos del contrato de alquiler. Además, es esencial fortalecer las políticas de seguimiento y penalización por incumplimiento, así como promover la mediación y resolución alternativa de conflictos para reducir la carga sobre los tribunales.
- Se recomienda fomentar la obligatoriedad y la accesibilidad de la inscripción registral de inmuebles para todos los contratos de arrendamiento. Las autoridades locales y registrales deben facilitar y simplificar los procedimientos de registro, proporcionando orientación y recursos para asegurar que todos los arrendadores cumplan con esta práctica, garantizando así una mayor eficacia en los procesos de desalojo.
- Se recomienda establecer protocolos claros y obligatorios para la documentación y formalización de cualquier modificación o adenda a los contratos de arrendamiento. Los arrendadores y arrendatarios deben recibir capacitación sobre la importancia de estas formalidades y contar con acceso a asesoría legal para asegurar que todas las modificaciones contractuales sean claras, precisas y legalmente vinculantes, minimizando así las disputas y mejorando la eficacia de los procesos de desalojo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alayo Orosco, J. (2022). Dificultades para el pago de sentencias judiciales y consecuencias de su incumplimiento, en la Municipalidad de Puente Piedra, Lima, 2022. Lima.

Arias-Gómez, J., & villasis Keever, M. A. (2018). *El protocolo de Investigacion III: La poblacion de estudio.* Mexico: Alergia México.

Aylas Oregon, A. O. (2018). *El proceso de desalojo express y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este 2018.* Lima.

Balboa Rivera, B. J., & Parodi de la Torre, O. L. (2022). *Contravención de los plazos procesales en desalojo express en el Juzgado de paz letrado de Surco, 2021.* Lima.

Bazan Roncal, C. (2022). *EFECTOS JURÍDICOS DE LA OBLIGACIÓN DE ENAJENAR LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ.* Lima .

CAJUSOL GARCÍA, N. (2018). *ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PERÚ Y PROPUESTA LEGISLATIVA QUE ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO .* Chiclayo .

Cárdenas Gonzales, C. (2021). *“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA DEFENSA POSESORIA Y EL DESALOJO EXPRESS EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO EN EL AÑO 2020.* Ayacucho.

CASSARO RABANAL, J. (2020). *ANÁLISIS DEL PERJUICIO POR LA INTERPOSICIÓN DE DEMANDA DE REVISIÓN JUDICIAL, EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA, ARTÍCULO 23 TUO DE LA LEY 26979.* Lima.

CÉSPEDES VARGAS, M., & SANCHEZ GUIMARAES, G. (2022). *EFICACIA DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CIVILES, EN CALLERÍA, 2020.* Pucallpa.

COMBARIZA, J. A. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos.* Bogota.

COTRINA REYES, K. A., & ZEVALLOS ARIAS, E. (2022). *EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LOS CONTRATOS CON DERECHO REAL DE USO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO .* Huancayo .

COTRINA REYES, K., & ZEVALLOS ARIAS, E. (2022). *EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LOS CONTRATOS CON DERECHO REAL DE USO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO .* Huancayo.

Durand Blanco, R. (2019). *El desalojo express y su funcionabilidad en los procesos de ejecución de desalojo (Estudio realizado en el Distrito Judicial del Cusco).* Cusco.

GARCÍA FIGUEROA, S. (2021). *EL VALOR PROBATORIO DEL INSTRUMENTO NOTARIAL EN EL PROCESO CIVIL PERUANO.* Lima.

GONZALES SANCHEZ, J. (2023). *EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO ENTRE FAMILIARES A LA LUZ DEL PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL DEL 2019".* Lima.

Hernadez Sampieri, R., Fernadez Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodologia de la Investigación.* Mexico: Jesus Mares Chacon.

Jimenez Murillo, R. (2019). *La inmatriculación de predios en mérito a la declaración notarial de prescripción adquisitiva de dominio.* Lima.

LACUT LLACSA, A. (2022). *Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020.* Arequipa.

Maurtua Cachique, A., & Arenas Fernandez, V. (2022). *EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y EL DEBIDO PROCESO, EN EL DISTRITO DE YARINACOCHA EN EL PERIODO 2020.* Pucallpa.

Milla Olgado, B. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso de.* Lima.

Milla Olgado, M. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela j urídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato,Lima Norte, 2018.* LIMA.

Milla Olgado, M. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el procceso de desalojo por incumplimiento de contrato, Lima Norte, 2018.* Lima.

Milla Olgado, M. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, Lima 2018.* LIMA.

Pulido Alvarado, I. C. (2019). *El desalojo notarial "express" en la restitución del bien inmueble peruano.* Lima.

Ravina Sánchez, F. (2021). *Entre lo común y lo privado: Derecho de propiedad de las comunidades campesinas, problemática y propuestas.* Lima.

RODAS QUINTANA, K., VALDEZ CCOLQUE, R., & PONCE SALGADO, K. (2018). *CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL TÍTULO COMO FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN Y SUS INCIDENCIAS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, RESUELTOS POR LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE UCAYALI, DURANTE EL PERÍODO 2013 - 2015.* PUCALLPA.

Rodriguez Cruzado, M. (2018). *LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EN EL PROCESO ORDINARIO LABORAL Y LA POSIBLE AFECTACIÓN DEL DERECHO AL PLAZO RAZONABLE Y LA IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS .* Chiclayo .

SALVATIERRA PORRAS, M., & ODICIO DEL AGUILA, O. (2020). *EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL ACELERA EL DESALOJO DE ARRENDATARIOS EN LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, AÑO 2019.* Pucallpa.

SANTOS MANUEL, B. A. (2019). *EL PROCESO DE DESALOJO EXPRÉS: ANÁLISIS DE SUS NORMATIVAS, LIMA 2018.* Lima .

Saravia Garcia, M. (2021). *EFICACIA DEL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJO VS. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO.* Pimentel .

Toscani, M. d. (2018). *Procesos organizativos de los habitantes de hoteles-pensión. Problemática de vivienda y desalojos en Constitución entre los años 2007 y 2018.* Buenos Aires.

Vasquez Reyes, G. (2022). *Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del distrito judicial de Lima 2021.* Lima.

Vásquez Reyes, G. (2022). *Factores que restringen la aplicación del desalojo notarial en los juzgados de paz letrado del distrito judicial de Lima 2021.* Lima.

Yllaconza Palacios, T. (2017). *Ejecución de sentencias a penas limitativas de derechos en los Juzgados Penales y de Paz Letrados de Lima, período 2015 .* Perú.

Yupangui Carrillo, Y. d., & Aneloa Quilumba, P. R. (2017). *La ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, genera decrecimiento en las áreas de la producción y empleo, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2017.* Quito: UCE.

ANEXOS

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
General: ¿De qué manera el desalojo express influye en la eficacia de los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022? PROBLEMAS ESPECIFICOS •¿De qué manera el incumplimiento del contrato de alquiler influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022? •¿De qué manera la inscripción de la partida registral de inmueble influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022? • ¿De qué manera las modificaciones o adendas del contrato influyen en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022?	General: Determinar de qué manera el desalojo express influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 OBJETIVOS ESPECIFICOS Determinar de qué manera el incumplimiento del contrato de alquiler influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 Determinar de qué manera la inscripción de la partida registral de inmueble influye en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 Determinar de qué manera las modificaciones o adendas del contrato influyen en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022	General: El desalojo express influye significativamente en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 HIPOTESIS ESPECIFICAS El incumplimiento del contrato de alquiler influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 La inscripción de la partida registral de inmueble influye significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022 Las modificaciones o adendas del contrato influyen significativa en la eficacia en los procesos de ejecución de desalojo en la Provincia de Coronel Portillo año 2022	**Variable 1:** El procedimiento de desalojo express **Dimensiones:** Incumplimiento del contrato de alquiler Partida registral del inmueble Modificaciones o adendas al contrato **Variable 2:** procesos de ejecución de desalojo **Dimensiones:** Notificaciones al inquilino y ocupante Demanda judicial Audiencia de conciliación Sentencia judicial	**Tipo: No experimental** **Nivel: Correlacionar.** **Diseño:** transversal correlacional simple. **Población y Muestra:** **Población: 300 casos** **Muestra: 40 casos de expedientes** **Técnicas e instrumentos:** **Observación fichaje encuesta** **Técnica de procesamiento de datos:**

ANEXO 2. INSTRUMENTO DE APLICACIÓN

Variable 01: Desalojo Express

Dimensión 01: Incumplimiento de contrato

1. ¿El incumplimiento de contrato por parte del inquilino es una situación frecuente en sus experiencias como arrendador?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

2. ¿Considera que el incumplimiento de contrato es una causa principal de la necesidad de desalojo rápido?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

3. ¿Cree que medidas legales para acelerar el desalojo son necesarias debido al aumento de casos de incumplimiento contractual?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

Dimensión 02: Inscripción de la partida registral

4. ¿Considera importante que la inscripción de la partida registral esté actualizada para facilitar el proceso de desalojo?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

5. ¿Ha enfrentado dificultades en el desalojo debido a problemas con la inscripción de la partida registral?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

6. ¿Cree que una partida registral actualizada agilizaría el proceso de desalojo y protegería sus derechos como arrendador?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

Dimensión 03: Modificaciones o adendas de contrato

7. ¿Ha tenido experiencias donde las modificaciones o adendas de contrato han generado conflictos que han llevado a un desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

8. ¿Considera que las modificaciones o adendas de contrato son comunes en su práctica como arrendador?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

9. ¿Cree que un proceso de desalojo rápido podría ser más efectivo en casos donde hay modificaciones o adendas de contrato?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

10. ¿Las modificaciones o adendas de contrato han influido en su decisión de buscar un proceso de desalojo express en algún momento?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

11. ¿Considera que las modificaciones o adendas de contrato podrían ser un obstáculo para el desalojo express?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

12. ¿Cree que establecer cláusulas específicas para abordar modificaciones o adendas de contrato podría facilitar el proceso de desalojo express?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

Dimensión 04: Proceso de Desalojo

13. ¿Ha tenido experiencia con el proceso de desalojo express en su práctica como arrendador?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

14. ¿Cree que el proceso de desalojo express es una opción efectiva para resolver conflictos rápidamente?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

15. ¿Considera que el proceso de desalojo express protege adecuadamente los derechos del arrendador?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

16. ¿Ha encontrado dificultades con el proceso de desalojo express en términos de su eficacia o tiempo de ejecución?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

17. ¿Cree que el proceso de desalojo express debería ser más accesible o sencillo de aplicar para los arrendadores?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

18. ¿Ha considerado alternativas al proceso de desalojo express para resolver conflictos con inquilinos?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

19. ¿Cree que el proceso de desalojo express debería estar sujeto a más regulaciones o restricciones para evitar posibles abusos?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

20. ¿Considera que el proceso de desalojo express es una herramienta justa y equitativa para ambas partes involucradas?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

21. ¿Recomendaría el proceso de desalojo express como una opción preferida para resolver conflictos de arrendamiento?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

Variable 02: Ejecución de Desalojo

Dimension 01: Notificación al inquilino u ocupante

1. ¿El arrendador/o autoridad competente proporciona una notificación clara y detallada al inquilino u ocupante sobre el proceso de desalojo?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

2. ¿Se entregan los documentos legales pertinentes al inquilino/u ocupante en el momento de la notificación inicial del desalojo?

A) Nunca
B) Casi Nunca
C) A veces
D) Casi Siempre
E) Siempre

3. ¿La notificación al inquilino/u ocupante se realiza respetando los plazos legales establecidos?

A) Nunca
B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

4. ¿Se proporciona al inquilino/u ocupante información clara sobre sus derechos y opciones durante el proceso de desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

5. ¿El inquilino/u ocupante recibe notificación por escrito del desalojo en un idioma que comprende completamente?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

6. ¿Se proporciona al inquilino/u ocupante la oportunidad de responder o presentar alegaciones tras recibir la notificación de desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

7. ¿La notificación al inquilino/u ocupante incluye información clara sobre los plazos y procedimientos a seguir para apelar o impugnar el desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

Dimension 02: Demanda Judicial

8. ¿El arrendador/o autoridad competente presenta una demanda judicial adecuada y conforme a los requisitos legales?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

9. ¿La demanda judicial se presenta ante el tribunal competente en el plazo establecido por la ley?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

10. ¿El contenido de la demanda judicial incluye todos los detalles relevantes y fundamentos legales del desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

11. ¿El inquilino/u ocupante es notificado adecuadamente sobre la demanda judicial en su contra?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

12. ¿Se garantiza al inquilino/u ocupante el derecho a presentar una defensa y comparecer ante el tribunal?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

13. ¿El proceso judicial de desalojo se lleva a cabo de manera imparcial y transparente?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

14. ¿El inquilino/u ocupante recibe asistencia legal o se le informa sobre sus derechos para buscar asesoramiento legal durante el proceso judicial?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

Dimension 03: Audiencia de conciliación

15. ¿Se programa una audiencia de conciliación o mediación entre el arrendador y el inquilino/u ocupante antes de la sentencia judicial?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

16. ¿Se promueve activamente la resolución amigable del conflicto durante la audiencia de conciliación?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

17. ¿Las partes involucradas tienen la oportunidad de expresar sus preocupaciones y llegar a un acuerdo durante la audiencia de conciliación?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

18. ¿La audiencia de conciliación se lleva a cabo de manera justa y equitativa para ambas partes?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

19. ¿Se ofrece asistencia o mediación legal a las partes durante la audiencia de conciliación?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

20. ¿Las decisiones tomadas durante la audiencia de conciliación se documentan adecuadamente y se respetan en el proceso judicial?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

21. ¿La audiencia de conciliación facilita la resolución rápida y eficaz del conflicto de desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

Dimension 04: Sentencia Judicial

22. ¿La sentencia judicial se emite considerando todas las pruebas y argumentos presentados por ambas partes?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

23. ¿La sentencia judicial se pronuncia dentro del plazo establecido por la ley?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

24. ¿La sentencia judicial se comunica de manera clara y comprensible para todas las partes involucradas?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

25. ¿La sentencia judicial ofrece una solución justa y equitativa para resolver el conflicto de desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

26. ¿Se garantiza el cumplimiento de la sentencia judicial por todas las partes involucradas?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

27. ¿La sentencia judicial incluye disposiciones claras sobre los plazos y procedimientos para la ejecución del desalojo?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre

28. ¿El proceso judicial de desalojo culmina con una sentencia que se ejecuta de manera eficiente y oportuna?

A) Nunca

B) Casi Nunca

C) A veces

D) Casi Siempre

E) Siempre