

REVISTA OFICIAL DEL PODER JUDICIAL

Vol. 18, n.º 25, enero-junio, 2026, 507-536

ISSN: 2663-9130 (En línea)

DOI: <https://doi.org/10.35292/ropj.v18i25.1209>

El procedimiento de desalojo con intervención notarial en el Perú (Ley n.º 30933): observaciones y propuestas para un modelo eficiente

The Eviction Procedure with Notarial Intervention in Peru (Law No. 30933): Observations and Proposals for an Efficient Model

O procedimento de despejo com intervenção notarial no Peru (Lei nº 30933): observações e propostas para um modelo eficiente

ENRIQUE MENDOZA VÁSQUEZ

Universidad Ricardo Palma

(Lima, Perú)

Contacto: enrique.mendoza@urp.edu.pe

<https://orcid.org/0000-0001-6686-2701>

RESUMEN

Esta investigación examina las deficiencias normativas del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial regulado por la Ley n.º 30933, concebido como un mecanismo expedito para la restitución de inmuebles arrendados. A partir de un enfoque doctrinal, empírico y comparado, se identifican tres limitaciones normativas principales: (i) la exclusión del derecho de oposición de terceros con títulos legítimos; (ii) la exigencia de escritura pública o del Formulario Único de Arrendamiento (FUA) como únicos títulos habilitantes; y (iii) la ausencia de reconocimiento expreso de su naturaleza no contenciosa.

El estudio concluye que estas restricciones reducen la eficacia práctica del procedimiento y generan una brecha entre el diseño normativo y la realidad contractual del mercado de arrendamientos. En consecuencia, se propone un modelo mixto que admita contratos privados con firmas legalizadas, incorpore control judicial sumario frente a oposiciones fundadas y reconozca institucionalmente el procedimiento como mecanismo de jurisdicción no contenciosa, compatibilizando celeridad procesal, garantías jurídicas y la realidad contractual del país.

Palabras clave: desalojo notarial; contratos privados; eficiencia procesal; justicia no contenciosa; tutela efectiva.

ABSTRACT

This research examines the regulatory deficiencies of the special eviction procedure with notarial intervention regulated by Law No. 30933, conceived as a mechanism aimed at the restitution of leased properties. Based on a doctrinal, empirical, and comparative approach, three main regulatory limitations are identified: (i) the exclusion of the right of opposition of third parties holding legitimate title; (ii) the requirement to execute the Single Lease Form (FUA) as the sole valid title; and (iii) the lack of express recognition of its contentious nature.

The study concludes that these restrictions reduce the practical effectiveness of the procedure and create a gap between the legal framework and the contractual reality of the rental market. Consequently, a mixed model is proposed that admits private contracts with legalized signatures, incorporates summary judicial review in the face of well-founded objections, and constitutionally recognizes the procedure as a jurisdictional mechanism rather than a contentious proceeding, ensuring procedural speed, legal safeguards, and alignment with the country's contractual reality.

Keywords: notarial eviction; private contracts; procedural efficiency; contentious justice; effective protection.

RESUMO

Esta pesquisa examina as deficiências regulatórias do procedimento especial de despejo com intervenção notarial, regulamentado pela Lei n.º 30933, concebido como um mecanismo expedito para a restituição de imóveis arrendados. De uma abordagem doutrinária, empírica e comparativa, identificam-se três principais limitações normativas: (i) a exclusão do direito de oposição de terceiros com títulos legítimos; (ii) a exigência de uma escritura pública ou do Formulário Único de Arrendamento (FUA) como únicos títulos habilitadores; e (iii) a ausência de reconhecimento expresse da sua natureza não contenciosa.

O estudo conclui que essas restrições reduzem a eficácia prática do procedimento e criam uma lacuna entre a estrutura regulatória e a realidade contratual do mercado de locação. Consequentemente, propõe-se um modelo misto que permite contratos privados com assinaturas legalizadas, incorpora o controle judicial sumário em caso de oposições bem fundamentadas e reconhece institucionalmente o procedimento como um mecanismo de jurisdição não contenciosa, conciliando a celeridade processual, as garantias legais e a realidade contratual do país.

Palavras-chave: despejo notarial; contratos privados; eficiência processual; justiça não contenciosa; proteção efetiva.

Recibido: 17/4/2025
Aceptado: 9/3/2026

Revisado: 22/8/2025
Publicado en línea: 30/6/2026

1. INTRODUCCIÓN

El procedimiento de desalojo por incumplimiento contractual ha sido históricamente uno de los procesos más complejos y prolongados del sistema judicial peruano, y ha generado costos económicos significativos, demora en la restitución de inmuebles y congestión en los despachos judiciales. Con el objetivo de reducir dicha carga estructural y ofrecer un mecanismo más ágil, la Ley n.º 30933 introdujo en 2019 el procedimiento

especial de desalojo con intervención notarial. Este modelo híbrido divide su trámite en una fase notarial de verificación de causales y una fase judicial de ejecución, a cargo del juez de paz letrado.

No obstante, la aplicación práctica de esta norma ha evidenciado diversas deficiencias normativas y operativas que reducen su eficacia práctica. Entre los principales problemas detectados se encuentra la exclusión del derecho de oposición de terceros legítimos —como adquirentes, subarrendatarios, cesionarios de uso o familiares—, la restricción del procedimiento a contratos formalizados únicamente mediante escritura pública o Formulario Único de Arrendamiento (FUA), y la omisión legal de su carácter no contencioso, lo cual genera inseguridad jurídica respecto de su naturaleza y aplicación.

Diversos estudios doctrinales, así como la práctica de operadores jurídicos, han cuestionado estas limitaciones. La doctrina nacional ha advertido que la exigencia documental impuesta por la ley desconoce la práctica habitual del mercado, donde predominan los contratos privados con firmas legalizadas. Asimismo, modelos extranjeros como el desahucio exprés en España o los mecanismos extrajudiciales en México ofrecen valiosas lecciones sobre cómo diseñar procedimientos de desalojo que combinen celeridad con garantías mínimas, sin excluir derechos legítimos. En ese contexto, resulta necesario realizar una revisión normativa desde un enfoque comparado y empírico.

El objetivo de este artículo es proponer reformas normativas para avanzar hacia un modelo más eficiente de desalojo en el Perú, que sea justo, ágil y compatible con la realidad contractual predominante. Se parte de la convicción de que, más allá del diseño normativo vigente —frecuentemente rígido o desconectado de la realidad social—, el derecho debe conservar su esencia como instrumento de justicia, seguridad jurídica y protección de derechos.

Desde el punto de vista metodológico, la investigación adopta un enfoque mixto que combina análisis jurídico doctrinal y normativo con evidencia empírica obtenida mediante cuestionarios aplicados a abogados litigantes con experiencia en procesos de desalojo notarial. Los datos recogidos fueron sistematizados mediante análisis cuantitativo descriptivo (frecuencias y porcentajes), complementado con la interpretación

cualitativa de las respuestas abiertas proporcionadas por los participantes. Este enfoque permite contrastar la regulación normativa del procedimiento con la experiencia práctica de los operadores jurídicos.

Para ello, el estudio se estructura en seis apartados: tras esta introducción, el segundo capítulo examina el marco conceptual y teórico del procedimiento; el tercero presenta el análisis normativo y doctrinal; el cuarto expone el enfoque comparado; el quinto desarrolla el análisis empírico con base en cuestionarios aplicados a operadores jurídicos del sistema; y el sexto plantea la propuesta normativa. Finalmente, se presentan las conclusiones y las recomendaciones.

2. MARCO TEÓRICO Y NORMATIVO: PRINCIPIOS, FUNCIONES Y LÍMITES DEL DESALOJO NOTARIAL

Este capítulo presenta los conceptos que sustentan la reflexión crítica y normativa en torno al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulado por la Ley n.º 30933. La exposición se enfoca en cuatro ejes teóricos: la relación entre seguridad jurídica y eficiencia procesal, el principio de tutela jurisdiccional efectiva como límite a los procedimientos expeditivos, el rol del notario en el marco de los asuntos no contenciosos, y la configuración híbrida del modelo procesal adoptado. Estos marcos conceptuales permiten comprender los criterios con los que se evaluará la adecuación constitucional, jurídica y funcional del modelo vigente.

2.1. Seguridad jurídica y eficiencia como pilares del diseño normativo

La seguridad jurídica constituye uno de los pilares fundamentales del Estado de derecho. En términos jurídicos, implica certeza normativa, previsibilidad en la aplicación de las normas y estabilidad en las relaciones jurídicas. Jonas (2015, p. 242) sostiene que este principio protege a los ciudadanos frente a decisiones arbitrarias, y les permite anticipar las consecuencias jurídicas de sus actos, asegurando que los compromisos asumidos se cumplirán.

En el caso de los arrendamientos, la seguridad jurídica se materializa en la existencia de mecanismos que garanticen el cumplimiento del contrato y, en caso de incumplimiento, faciliten su resolución conforme a un mecanismo justo y eficaz.

Por otro lado, la eficiencia procesal es un criterio organizativo de los sistemas judiciales que busca evitar dilaciones innecesarias, minimizar los costos del litigio y resolver conflictos sin exceso de formalismos. Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, los procedimientos jurídicos deben diseñarse de manera que incentiven el cumplimiento de las obligaciones, desincentiven el incumplimiento contractual y reduzcan los costos sociales vinculados a la resolución de conflictos.

Ello implica estructurar mecanismos que optimicen el uso de los recursos públicos y privados, y que al mismo tiempo fortalezcan la eficiencia del sistema legal mediante una adecuada asignación de derechos y remedios (Posner, 1998, p. 228).

La Ley n.º 30933 intenta articular estos principios al prever una vía breve de desalojo en la que el notario verifica el incumplimiento y el juez ejecuta la restitución del inmueble. Sin embargo, como señalan Gonzaga y Marquina (2021, p. 170), esta aparente eficiencia puede resultar ilusoria si no se atienden los obstáculos normativos que dificultan su aplicación práctica, como los requisitos documentales o la exclusión de terceros con derechos legítimos.

2.2. Tutela jurisdiccional efectiva y acceso a mecanismos procesales adecuados

El derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva, consagrado en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, implica que todo ciudadano debe poder acceder a un mecanismo idóneo para la protección de sus derechos. Esta garantía no se limita a los procesos judiciales contenciosos, sino que también debe proyectarse a los asuntos no contenciosos, incluyendo aquellos que se desarrollan ante notarios (Trujillo, 2019, p. 172).

La exclusión de contratos privados con firmas legalizadas como título válido para el inicio del procedimiento de desalojo notarial, pese

a ser válidos en el ámbito civil y dotados de fecha cierta (artículo 245 del Código Procesal Civil), configura una barrera normativa significativa que restringe el acceso a un mecanismo más ágil y económico como el procedimiento previsto en la Ley n.º 30933 (Figueroa, 2022, p. 89; Vásquez, 2024, p. 25).

Además, la restricción del derecho de oposición exclusivamente al arrendatario —dejando fuera a subarrendatarios, cesionarios o familiares con posesión legítima— genera escenarios de potencial indefensión jurídica, pues se fuerza a estos terceros a iniciar procesos paralelos, dilatados y costosos (Candia y Llerena, 2020, p. 48; Trujillo, 2019, p. 172).

Desde un enfoque constitucional, esta limitación entra en contradicción con el deber del Estado de asegurar un procedimiento razonable, accesible y efectivo para la defensa de derechos subjetivos, incluso en mecanismos no judiciales.

2.3. El notario como garante de legalidad en procedimientos no contenciosos

El sistema notarial peruano sigue el modelo latino, en el que el notario cumple una función pública delegada, actuando como operador jurídico en procedimientos que no implican controversia entre partes. Esta facultad se encuentra regulada por la Ley n.º 26662 y se ha extendido progresivamente a ámbitos como la prescripción adquisitiva, la rectificación de partidas o las sucesiones intestadas (Becerra, 2020, pp. 138-139).

En este contexto, el notario no actúa como juez, sino como verificador de hechos jurídicos objetivos. Su intervención en el procedimiento de desalojo —limitada a constatar el vencimiento del contrato o el incumplimiento del pago— responde a esta lógica funcional (Candia y Llerena, 2020, p. 48; Gonzales, 2019, p. 30; Villota, 2024, p. 376). Sin embargo, el hecho de que la Ley n.º 30933 no haya sido expresamente incluida en el catálogo de procedimientos no contenciosos debilita su legitimidad normativa e impide que se apliquen reglas supletorias propias de esta clase de procesos, aun cuando un sector (Saavedra, 2023, p. 39) opina que deban aplicarse supletoriamente.

2.4. Naturaleza híbrida del procedimiento: una aproximación procesal

La Ley n.º 30933 configura un modelo híbrido, al dividir el procedimiento en dos etapas: una fase extrajudicial, en la que el notario constata una causal objetiva de desalojo, y una fase judicial, a cargo del juez de paz letrado, limitada a la ejecución del lanzamiento (Agurto, 2020, p. 28; Villota, 2024, p. 375).

Este modelo responde a la necesidad de descongestionar el Poder Judicial, delegando al notario la verificación de hechos no controvertidos y reservando al juez la fuerza coercitiva del Estado. No obstante, su efectividad depende de que el procedimiento no pierda legitimidad por falta de garantías mínimas.

En ese sentido, la exigencia de formalidades excesivas y la ausencia de mecanismos de defensa de terceros sugiere que el modelo, aunque valioso en términos de eficiencia, debe ser evaluado y ajustado a la luz de los principios de seguridad jurídica y tutela efectiva. La doctrina especializada y el derecho comparado coinciden en que los modelos procesales modernos deben ser flexibles, garantistas y adecuados a la realidad contractual y social. El capítulo siguiente desarrollará si estos principios se cumplen en el modelo peruano y qué reformas podrían perfeccionarlo.

3. ANÁLISIS NORMATIVO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL REGULADO POR LA LEY N.º 30933

3.1. Estructura legal del procedimiento: fases, requisitos y título ejecutivo

La Ley n.º 30933 forma parte de una serie de reformas legislativas orientadas a mejorar la eficiencia procesal en el cumplimiento del contrato de arrendamiento (falta de pago o vencimiento del plazo). Su propósito central es ofrecer una alternativa rápida y eficaz para la recuperación de inmuebles arrendados, al mismo tiempo que busca aliviar la carga del Poder Judicial frente a controversias posesorias simples (Gonzaga y Marquina, 2021, p. 170).

Desde la década de 1990, el ordenamiento jurídico peruano ha experimentado una evolución progresiva hacia mecanismos más expeditivos para resolver conflictos de desalojo, pues estos procesos históricamente presentan fallas que generan retrasos injustificados, lo que hace difícil la recuperación eficiente de las propiedades (Cajusol, 2018, pp. 104-105; Saravia, 2021, p. 82).

Esta tendencia comienza con la introducción del proceso sumarísimo mediante el Código Procesal Civil de 1993, que reduce las etapas procesales para acelerar la restitución del bien. Posteriormente, la Ley n.º 30201 incorpora el llamado «proceso express», que modifica el artículo 594 del CPC para facilitar la ejecución en casos de incumplimiento. En 2015, el Decreto Legislativo n.º 1177 establece el uso del Formulario Único de Arrendamiento (FUA) como documento obligatorio para iniciar un proceso único de ejecución. Finalmente, la Ley n.º 30933, promulgada en 2019, introduce un modelo híbrido que articula una fase extrajudicial ante notario con una fase judicial de ejecución, lo que representa un avance normativo sustancial en esta materia.

Tabla 1

Evolución normativa de los procesos de desalojo en el Perú

Año	Tipo de proceso	Norma	Descripción
1993	Proceso sumarísimo	Código Procesal Civil (CPC)	Introduce un procedimiento rápido para resolver conflictos sobre la restitución de inmuebles.
2014	Proceso de desalojo exprés	Ley n.º 30201	Modifica el art. 594 del CPC para agilizar la ejecución del desalojo, evitando dilaciones procesales.
2015	Proceso único de ejecución de desalojo	Decreto Legislativo n.º 1177	Establece el Formulario Único de Arrendamiento (FUA) como requisito de formalización para facilitar el desalojo.
2019	Procedimiento de desalojo notarial	Ley n.º 30933	Introduce un modelo híbrido que combina intervención notarial y ejecución judicial. Busca acelerar los desalojos y aliviar la carga del sistema judicial.

Fuente: Elaboración propia a partir del marco legal vigente.

Este recorrido legislativo demuestra que la Ley n.º 30933 no surge de manera aislada, sino como resultado de una política sostenida de simplificación de procedimientos, en línea con el principio de celeridad procesal y el mandato de una administración de justicia eficiente. Como ya se adelantó, este modelo divide el procedimiento en dos etapas:

- **La fase notarial**, aquí el notario actúa como fedatario público, sin facultades para resolver controversias jurídicas. Su función se limita a verificar objetivamente el cumplimiento de causales específicas de desalojo, como el vencimiento del plazo del contrato o la falta de pago de la renta. Si la causal se verifica, el notario emite un acta con valor de título ejecutivo (Ley n.º 30933, art. 5). La posibilidad de oposición del arrendatario queda estrictamente limitada a tres supuestos: (i) renovación del contrato, (ii) pago de la renta pendiente, y (iii) incumplimiento de formalidades procedimentales (Ley n.º 30933, art. 6), lo que permite evitar dilaciones innecesarias.
- **La fase judicial**, por su parte, está a cargo del juez de paz letrado y se reduce a una función ejecutiva. El juez no revisa la legalidad de la causal ni el fondo del contrato, sino que se limita a verificar el cumplimiento formal de los requisitos del título emitido por el notario. De cumplirse las condiciones, puede ordenar el lanzamiento del arrendatario mediante resolución judicial. Como han señalado Agurto (2020, p. 28) y Villota (2024, p. 375), esta etapa no permite rediscutir la causal de desalojo, lo que refuerza su carácter puramente ejecutivo. Además, la resolución es apelable sin efecto suspensivo, lo que garantiza la continuidad del procedimiento hasta su ejecución final.

Pese a estas ventajas de simplificación y rapidez, el procedimiento enfrenta obstáculos normativos significativos que limitan su aplicación práctica. Estas incluyen, principalmente, la exigencia de escritura pública o Formulario Único de Arrendamiento (FUA), así como la no regulación de la oposición de terceros con legítimo interés. Ambos temas serán desarrollados con mayor detalle en los apartados siguientes.

3.2. Restricciones formales: FUA y escritura pública

Uno de los mayores cuestionamientos a la Ley n.º 30933 es su exigencia de que el contrato de arrendamiento esté formalizado mediante Formulario Único de Arrendamiento (FUA) o escritura pública, excluyendo expresamente los contratos privados con firmas legalizadas, a pesar de su amplia utilización en el mercado peruano (Lex, 2021, párr. 3; Proyecto de Ley n.º 5759/2023-CR).

Este requisito introduce una barrera normativa significativa. Según Vásquez (2024, pp. 25-26), la creencia de que una mayor formalidad garantiza una mejor resolución de conflictos es un error que solo agrega trámites y costos. Figueroa (2022, p. 89) advierte que la escasa adopción de la escritura pública ha impedido medir el impacto real de la ley, mientras que Padilla y Pizarro (2024, p. 78) señalan que la falta de conocimiento entre los arrendadores sobre estos requisitos ha generado incertidumbre e ineficiencia.

La mayoría de los contratos en Perú se celebra de forma privada. Aunque los contratos con firmas legalizadas ofrecen fecha cierta y validez jurídica civil, no son aceptados por el mecanismo notarial. Esto deja fuera a un gran número de arrendadores que, pese a tener contratos válidos, deben recurrir a procesos judiciales tradicionales, más lentos y costosos (Lex, 2021, párr. 3).

En línea con los esfuerzos por mejorar la eficacia del procedimiento de desalojo notarial, el Proyecto de Ley n.º 5759/2023-CR propone que los contratos privados con firmas legalizadas sean aceptados como títulos válidos para iniciar dicho procedimiento. Esta iniciativa legislativa parte del reconocimiento de que la mayoría de los arrendamientos en el Perú se formalizan mediante contratos privados con legalización notarial, los cuales —aunque válidos y con fecha cierta— están actualmente excluidos por la Ley n.º 30933.

3.3. Limitaciones en la oposición: exclusión de terceros

La Ley n.º 30933 restringe el derecho de oposición únicamente al arrendatario, ignorando a terceros con derechos legítimos sobre la posesión, como adquirientes, subarrendatarios, cesionarios de uso o familiares con

autorización. Esta omisión normativa deja a estos ocupantes sin mecanismo procesal para ejercer su defensa, obligándolos a iniciar procesos judiciales paralelos más largos y costosos.

Gonzales (2019, p. 30) resalta que el notario no puede admitir oposiciones fuera de las tres causales previstas, ni aplicar supletoriamente la Ley n.º 26662, que sí permite suspender el trámite ante la existencia de controversia. Esta limitación genera un vacío legal que puede dar lugar a desalojos arbitrarios, incluso frente a derechos válidos.

3.4. Falta de diseño institucional como procedimiento no contencioso

A pesar de su naturaleza extrajudicial, la Ley n.º 30933 no reconoce formalmente al desalojo con intervención notarial como un asunto no contencioso, lo que genera ambigüedades sobre su tratamiento normativo. Si bien cumple con los criterios del artículo 749, inciso 12, del Código Procesal Civil —ausencia de contención entre partes¹— y se desarrolla ante un notario público, no ha sido incorporado expresamente en el catálogo de procedimientos notariales de la Ley n.º 26662 (Saavedra, 2023, p. 39).

Esta omisión debilita la coherencia institucional del procedimiento y afecta su regulación técnica. Como señala Trujillo (2019, p. 172), su reconocimiento formal permitiría aplicar principios propios del derecho notarial —como la buena fe, la imparcialidad y la objetividad—, reforzando la legitimidad del notario como fedatario público. Además, habilitaría una vía opcional judicial o notarial, dependiendo de la complejidad del caso, lo que sería especialmente útil cuando existan terceros involucrados.

3.5. Consideraciones finales sobre la estructura normativa

Es importante considerar, a partir de las conclusiones de Cristóbal et al. (2022, pp. 71-73), que una regulación más flexible y realista del mercado de alquileres —que reconozca la diversidad de prácticas contractuales y

1 Ausencia de contención implica que no hay controversia entre partes, sino solo la necesidad de reconocer, verificar o formalizar un derecho o situación jurídica indiscutida (Lomelí, 2010, pp. 265-266).

agilice los procedimientos de desalojo— no solo fortalecería la seguridad jurídica de los arrendadores, sino que contribuiría también a consolidar un mercado formal de vivienda en alquiler.

Sin embargo, el análisis del marco legal vigente pone en evidencia que si bien la Ley n.º 30933 constituye una innovación normativa relevante, su efectividad está limitada:

- En **primer lugar**, por deficiencias normativas que restringen su alcance práctico, bajo la exigencia de un excesivo formalismo.
- En **segundo lugar**, por la ausencia de mecanismos de oposición para terceros con derechos legítimos, lo cual constituye una omisión crítica que afecta el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.
- En **tercer lugar**, debido a la no inclusión formal del procedimiento dentro del catálogo de asuntos no contenciosos regulados por la Ley n.º 26662, que limita y restringe la aplicación supletoria de principios propios del ámbito notarial.

4. ANÁLISIS COMPARADO: APRENDIZAJES DESDE ESPAÑA Y MÉXICO

Este capítulo analiza dos enfoques representativos: el desahucio exprés en España y los mecanismos extrajudiciales aplicados en México, y extrae de ambos lecciones relevantes para el contexto peruano.

4.1. El desahucio exprés en España: evolución y limitaciones actuales

El desahucio exprés español, introducido por la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), fue inicialmente concebido como un mecanismo rápido y garantista para recuperar inmuebles arrendados ante el impago de rentas. Su diseño favorecía procedimientos breves, permitía al arrendatario evitar el lanzamiento si pagaba la deuda y ofrecía oportunidades procesales de defensa (Ruiz, 2024, pp. 52-53).

Destacó también por su enfoque equilibrado: garantizaba la notificación oportuna, la posibilidad de oposición justificada, y protegía a los arrendatarios vulnerables mediante suspensión del desalojo cuando acreditaban su situación (López Simó, 2023, pp. 94-95).

Sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, se introdujeron exigencias adicionales que complejizan el proceso. Por ejemplo, se obliga al propietario —especialmente si es «gran tenedor»— a acreditar la situación socioeconómica del ocupante, realizar comunicaciones previas con las autoridades y demostrar la necesidad de la posesión (López Simó, 2023, p. 107). Estas cargas, según el Consejo General del Poder Judicial (2023), podrían vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva por entorpecer injustificadamente el acceso a la justicia.

Como respuesta, algunos propietarios han optado por vías extrajudiciales o penales (como denuncias por usurpación), debido a la pérdida de eficacia del mecanismo judicial (López Simó, 2023, p. 118).

4.2. Mecanismos extrajudiciales y flexibilidad normativa en México

A diferencia del modelo judicial español, México ha promovido mecanismos extrajudiciales como la conciliación y la mediación para resolver disputas en materia de arrendamiento. Esta línea se consolidó con la reforma constitucional de 2008, cuyo artículo 17 obliga a las leyes a prever medios alternativos de solución de conflictos.

Un ejemplo destacable es Jalisco, donde la Ley de Justicia Alternativa otorga fuerza ejecutiva a los convenios de mediación, equivalentes a una sentencia judicial. Según datos institucionales, esta modalidad ha reducido en 40 % los procesos judiciales de desalojo (Flores, 2024; Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, s. f.).

En la Ciudad de México también se han impulsado reformas que promueven la mediación obligatoria previa al juicio, en aras de equilibrar el derecho de propiedad y el acceso a una vivienda digna (EY México, 2020).

Aunque el modelo mexicano no prevé un procedimiento notarial con valor ejecutivo como el peruano, su énfasis en soluciones consensuadas y flexibles ofrece valiosas lecciones. Incorporar una fase voluntaria de mediación preprocesal en el Perú podría fortalecer la legitimidad del sistema y reducir la judicialización innecesaria, sin menoscabar garantías.

4.3. Lecciones útiles para el diseño peruano

El análisis comparado permite extraer cuatro conclusiones relevantes:

- **Equilibrio entre celeridad y defensa:** la experiencia española demuestra que un proceso ágil no debe eliminar oportunidades de defensa razonables. En el Perú, la inclusión de un control judicial sumario ante oposiciones de terceros puede garantizar ese balance (López Simó, 2023).
- **Valor de la solución consensuada:** el modelo mexicano evidencia que la mediación puede descongestionar los tribunales y resolver eficazmente los conflictos sin necesidad de ejecución forzada (Flores, 2024; Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, s. f.). En el contexto peruano, una etapa de conciliación previa podría ser gestionada por notarios o centros autorizados.
- **Evitar extremos normativos:** mientras que España ha llegado a una hiperregulación que entorpece el proceso, México muestra riesgos asociados a la informalidad. El Perú necesita superar su rigidez documental (FUA o escritura pública) y permitir títulos como contratos con firmas legalizadas, siempre que se verifique la legitimidad del arrendador.
- **Flexibilidad institucional:** es recomendable permitir que el arrendador elija entre la vía notarial o judicial, según el caso. Este principio de adecuación procesal fortalecería la confianza en la justicia, especialmente en contextos de informalidad contractual.

Tabla 2

Comparación de modelos de desalojo en España, México y Perú

Aspecto	España (desahucio exprés)	México (justicia alternativa)	Perú (Ley n.º 30933)
Naturaleza del procedimiento	Judicial, con trámites sumarios.	Extrajudicial (conciliación y mediación) con respaldo legal.	Híbrido: fase notarial + fase judicial ejecutiva.
Objetivo principal	Acelerar la recuperación de inmuebles por impago de rentas.	Reducir la judicialización y fomentar acuerdos consensuados.	Agilizar desalojos mediante vía rápida y descongestionar el Poder Judicial.

Protección al arrendatario	Alta: permite oposición por vulnerabilidad y regularización de deuda.	Alta: promueve el diálogo y protege el acceso a la vivienda.	Media: el procedimiento limita la oposición del arrendatario a causales cerradas.
Participación de terceros	Regulada: pueden oponerse si acreditan derechos.	Admite participación en mediaciones si son partes interesadas.	No reconocida: los terceros con posesión legítima no pueden oponerse formalmente.
Formalidad del título arrendaticio	Contrato privado con prueba suficiente, admitido.	Amplia aceptación de acuerdos de arrendamiento, incluso preventivos.	Solo admite FUA o escritura pública. Excluye contratos con firmas legalizadas.
Carga procesal sobre el propietario	Alta tras Ley 12/2023: debe acreditar situación del ocupante, titularidad, etc.	Mínima: puede acceder directamente a mediación o convenio con valor ejecutivo.	Alta: debe formalizar el contrato, iniciar trámite notarial y acudir a juez para ejecución.
Eficiencia práctica	Inicialmente alta; reducida tras reformas recientes.	Alta en jurisdicciones con buena implementación.	Limitada por barreras normativas y falta de flexibilidad.
Innovación destacada	Posibilidad de oposición fundada y enfoque garantista.	Convenios con valor de sentencia y mediación obligatoria en algunos estados.	Procedimiento híbrido con acta notarial como título ejecutivo.
Desafíos principales	Exceso de garantías puede dilatar el proceso.	Requiere buena institucionalidad para ser eficaz.	Rigidez formal, exclusión de terceros y falta de reconocimiento como procedimiento no contencioso.

Conclusión del cuadro comparativo

- **España** ofrece un modelo inicialmente eficiente, pero afectado por reformas que aumentan la carga procesal al propietario y dificultan la recuperación del bien.
- **México** destaca por su enfoque consensuado y su flexibilidad normativa, aunque su eficacia depende de la calidad institucional y la buena fe de las partes.
- **Perú**, con la Ley n.º 30933, propone un modelo innovador pero limitado, que requiere reformas para superar barreras documentales, incluir a terceros legítimos y ser reconocido formalmente como procedimiento no contencioso.

5. EVIDENCIA EMPÍRICA DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL

Este capítulo presenta los resultados del trabajo de campo realizado como parte del presente estudio, a fin de evaluar el impacto práctico del procedimiento regulado por la Ley n.º 30933, desde la perspectiva de quienes intervienen directamente en su ejecución: los abogados litigantes.

5.1. Metodología y muestra

Se aplicó un cuestionario estructurado a una muestra de veinte (20) abogados con experiencia directa en procesos de desalojo con intervención notarial, seleccionados mediante muestreo intencional en Lima Metropolitana, entre febrero y marzo de 2025. Todos los entrevistados contaban con al menos cinco años de ejercicio profesional en litigios civiles, y con participación comprobada en uno o más procesos tramitados al amparo de la Ley n.º 30933.

El cuestionario incluyó diez preguntas cerradas y dos abiertas, orientadas a identificar percepciones sobre (i) eficacia del procedimiento, (ii) obstáculos normativos, (iii) barreras de acceso, (iv) garantías procesales, y (v) viabilidad de propuestas de reforma. Las respuestas fueron codificadas y sistematizadas mediante análisis cuantitativo simple (frecuencias y porcentajes), complementado con observaciones cualitativas relevantes.

La muestra utilizada tiene carácter intencional o especializado, pues se seleccionó exclusivamente a abogados con experiencia directa en procesos de desalojo con intervención notarial. Este tipo de muestreo es común en investigaciones jurídicas empíricas cuando el objetivo es recoger percepciones de operadores jurídicos con conocimiento específico del fenómeno estudiado. Si bien el tamaño de la muestra es limitado, permite obtener información cualificada sobre los principales obstáculos prácticos del procedimiento regulado por la Ley n.º 30933.

5.2. Resultados cuantitativos

Los resultados evidencian tendencias claras en cuanto a la percepción de los abogados litigantes sobre el procedimiento:

5.2.1. Participación profesional directa

Tabla 3
Participación en procedimientos de desalojo notarial

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	20	100 %
No	0	0 %

Nota. Todos los entrevistados han participado en procedimientos tramitados conforme a la Ley n.º 30933.

5.2.2. Percepción de celeridad del procedimiento

Tabla 4
Opinión sobre la celeridad del procedimiento

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	14	70 %
No	6	30 %

Nota. Una mayoría percibe mayor celeridad frente al proceso judicial tradicional, aunque persisten limitaciones operativas.

5.2.3. Obstáculos identificados

Tabla 5
Obstáculos percibidos en la aplicación del procedimiento

Obstáculo identificado	Frecuencia	Porcentaje
Requisitos documentales (FUA o escritura)	18	90 %
Oposición de terceros no regulada	12	60 %
Costos notariales elevados	8	40 %
Falta de conocimiento del procedimiento	6	30 %

Nota. Los requisitos formales y la exclusión de terceros son percibidos como los principales impedimentos.

5.2.4. Ampliación de títulos habilitantes

Tabla 6
Aceptación del contrato con firma legalizada como título válido

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	20	100 %
No	0	0 %

Nota. Existe unanimidad en admitir contratos con firmas legalizadas como documentos habilitantes.

5.2.5. Derecho de oposición de terceros

Tabla 7
Derecho de oposición de terceros con posesión legítima

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	20	100 %
No	0	0 %

Nota. Todos los entrevistados coinciden en la necesidad de permitir la oposición fundada de terceros legítimos.

5.2.6. Verificación de legitimidad del solicitante

Tabla 8
Verificación notarial de la legitimidad del arrendador

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	20	100 %
No	0	0 %

Nota. Hay consenso en que debe exigirse al notario una verificación documental de legitimidad antes del inicio.

5.3. Comentarios cualitativos destacados

A continuación, se presentan algunas de las respuestas más representativas recogidas en las preguntas abiertas del cuestionario:

- «El procedimiento es útil, pero muy pocos pueden acceder porque no tienen FUA ni escritura. Casi todos tienen contratos privados».
- «El notario solo certifica, pero no evalúa si el solicitante es el propietario real. Eso abre la puerta a abusos».
- «He visto casos donde hay familiares con autorización de ocupación y no tienen cómo defenderse. No pueden oponerse, y eso es injusto».
- «Una mediación previa podría evitar muchos juicios. En algunos casos, el inquilino está dispuesto a irse si se le da un plazo razonable».

Estas observaciones coinciden con los problemas identificados en el análisis doctrinal y normativo del capítulo anterior, y refuerzan la necesidad de transitar hacia un modelo mixto más flexible, garantista y compatible con la práctica contractual predominante en el Perú.

5.4. Análisis cualitativo: percepciones desde la práctica profesional

Las respuestas cualitativas obtenidas de los abogados litigantes permiten enriquecer la interpretación de los datos cuantitativos, al ofrecer una mirada más detallada sobre la realidad práctica del procedimiento de desalojo con intervención notarial.

Uno de los temas más recurrentes es la desconexión entre el diseño normativo y la realidad contractual del mercado. Varios abogados señalaron que la gran mayoría de arrendamientos en la práctica se formalizan mediante contratos privados con firmas legalizadas, lo que deja fuera del procedimiento a una parte significativa de los arrendadores. Esto refuerza la necesidad de ampliar los títulos habilitantes, como se propone en el capítulo 6.

Asimismo, los participantes manifestaron preocupación por la ausencia de mecanismos de defensa para terceros poseedores legítimos, como subarrendatarios o familiares autorizados. En sus palabras, esta omisión genera escenarios de indefensión e incluso posibles abusos cuando el desalojo se ejecuta contra personas que no fueron parte del contrato, pero que tienen un derecho legítimo de ocupación.

Otro hallazgo relevante es el reconocimiento de que, si bien el procedimiento puede ser ágil, su efectividad está condicionada por factores externos, como la carga notarial, los costos del trámite, y la falta de conocimiento del procedimiento entre usuarios y operadores.

Finalmente, varios entrevistados sugirieron que una etapa de conciliación previa, gestionada por notarios o centros de mediación, podría evitar la judicialización innecesaria de casos que podrían resolverse mediante acuerdo. Esta idea se alinea con modelos comparados y respalda la propuesta de una vía preprocesal opcional.

Este análisis cualitativo refuerza los hallazgos normativos y cuantitativos, y confirma que existe una brecha entre la ley y su aplicación práctica, lo cual justifica plenamente una reforma normativa orientada a la eficiencia con garantías.

6. PROPUESTA NORMATIVA: HACIA UN MODELO MIXTO CON GARANTÍAS MÍNIMAS

Este capítulo plantea una propuesta de reforma integral de la Ley n.º 30933, sustentada en los hallazgos doctrinales, normativos y empíricos recogidos en el presente estudio. El objetivo es consolidar un mecanismo eficiente de resolución de conflictos de arrendamiento que, sin sacrificar la celeridad, garantice el respeto a derechos fundamentales y responda a la realidad del mercado contractual peruano.

La propuesta se articula en seis ejes complementarios, los cuales configuran un modelo mixto que combina flexibilidad procedimental, verificación de legitimidad y mecanismos de control judicial proporcional, alineándose con las mejores prácticas comparadas.

6.1. Procedimiento mixto con contratos privados y verificación previa

El núcleo de la reforma consiste en admitir como títulos habilitantes los contratos privados con firmas certificadas notarialmente, y equiparlos a la escritura pública y al Formulario Único de Arrendamiento (FUA). Esta modificación, respaldada por el 100 % de los abogados entrevistados, permite ampliar el acceso real al procedimiento y adecuar la norma a la práctica predominante en el mercado de alquileres urbanos.

Para preservar la seguridad jurídica, se incorpora como requisito obligatorio la verificación de la legitimidad del arrendador por parte del notario o del juez, en caso de optar por la vía judicial alternativa. Esta verificación deberá basarse en medios documentales fehacientes, tales como:

- Partida registral del inmueble.
- Escritura pública de adquisición.
- Constancia de posesión legítima (para bienes no inscritos).
- Autorización expresa de copropietarios, si corresponde.

Ventajas del modelo propuesto

- Reduce las barreras formales y los costos de acceso.
- Incentiva la formalización progresiva del mercado.
- Amplía la cobertura del procedimiento a contratos válidos, pero actualmente excluidos.
- Refuerza la seguridad jurídica mediante control documental previo.

6.2. Control judicial sumario y filtro antifraude

Con base en el principio de tutela jurisdiccional efectiva, y ante el consenso empírico sobre la necesidad de proteger a terceros legítimos, se propone establecer un control judicial sumario para resolver oposiciones de terceros que acrediten una relación jurídica legítima con el bien arrendado (subarrendatarios, cesionarios, familiares autorizados).

Este control no suspende el trámite, pero permite que el juez evalúe con celeridad la oposición en una audiencia rápida, sin efecto suspensivo. Asimismo, se incorpora un filtro antifraude que habilita al juez a rechazar de plano oposiciones manifiestamente infundadas o maliciosas, lo cual reduce el uso estratégico del proceso para dilatar indebidamente el desalojo.

Impacto normativo

- Fortalece las garantías procesales sin paralizar el procedimiento.
- Evita desalojos arbitrarios contra terceros legítimos.
- Disuade el uso de oposiciones falsas o sin sustento como táctica obstruictiva.

6.3. Reconocimiento expreso del carácter no contencioso

La Ley n.º 30933 no ha sido formalmente incorporada a la Ley n.º 26662 ni al catálogo de procedimientos no contenciosos del Código Procesal Civil, pese a su evidente configuración como trámite no adversarial. Se propone su reconocimiento expreso como asunto no contencioso, lo cual permitiría aplicar supletoriamente principios notariales como:

- Imparcialidad del operador.
- Objetividad en la verificación.
- Celeridad y ausencia de contradictor directo.

Efectos positivos esperados

- Mayor coherencia institucional.
- Seguridad normativa en su aplicación.
- Fortalecimiento del rol del notariado como vía legítima de justicia extrajudicial.

6.4. Vía judicial alternativa como opción no contenciosa

A fin de garantizar accesibilidad y adaptabilidad del procedimiento a distintos contextos, se propone habilitar una vía judicial no contenciosa alternativa ante el juez de paz letrado. Esta opción permitiría que el arrendador opte por iniciar el procedimiento directamente ante el Poder Judicial, sin que esto implique un proceso contencioso.

El juez, previa verificación de requisitos, emitiría una resolución con valor de título ejecutivo, equivalente al acta notarial, que habilite la ejecución inmediata del lanzamiento.

Justificación

- Brinda una opción segura para arrendadores en contextos de riesgo o informalidad.
- Garantiza acceso en zonas sin cobertura notarial adecuada.
- Refuerza el enfoque mixto, adaptado a realidades locales diversas.

6.5. Sanciones a oposiciones maliciosas

Para evitar el uso abusivo del derecho de oposición como herramienta de obstrucción procesal, se propone facultar al juez para imponer sanciones económicas (hasta 5 UIT) cuando se acredite la existencia de mala fe procesal.

La aplicación efectiva de esta medida requiere:

- Regulación de criterios objetivos para calificar la mala fe.
- Capacitación específica a jueces de paz letrados.
- Lineamientos institucionales que promuevan su uso razonado.

Beneficios

- Promueve la lealtad procesal.
- Disuade el uso estratégico de oposiciones sin sustento.
- Contribuye a la eficiencia del sistema sin vulnerar derechos.

6.6. Texto normativo sugerido

Se propone el siguiente articulado, a modo ilustrativo, para reformar la Ley n.º 30933 y consolidar el modelo mixto con garantías mínimas:

Artículo X. Títulos habilitantes para el procedimiento

El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial podrá iniciarse mediante:

- a) Escritura pública;
- b) Formulario Único de Arrendamiento (FUA); o
- c) Contrato de arrendamiento suscrito por todas las partes, con firmas certificadas notarialmente, previa verificación de identidad conforme al artículo 55 de la Ley del Notariado.

Artículo X. Verificación de legitimidad del solicitante

El notario o juez verificará que el solicitante ostente derecho legítimo sobre el inmueble, con base en:

- a) Partida registral vigente;
- b) Escritura pública; o
- c) Documento fehaciente que acredite posesión legítima o autorización de copropietarios.

Artículo X. Control judicial de oposiciones de terceros

Las oposiciones de terceros serán registradas en el acta notarial y remitidas al juez, quien resolverá mediante trámite sumario, sin suspender el procedimiento ni la ejecución. La resolución será apelable sin efecto suspensivo.

Artículo X. Vía judicial alternativa

El arrendador podrá iniciar el procedimiento ante el juez de paz letrado. Verificados los requisitos, el juez emitirá resolución declarativa con valor ejecutivo para el lanzamiento, sin necesidad de acta notarial.

Artículo X. Sanción por mala fe procesal

El juez podrá imponer multa de hasta cinco (5) UIT por oposiciones incausadas, infundadas o maliciosas, considerando criterios objetivos como ausencia de prueba mínima o contradicción evidente. La sanción será motivada y no suspenderá el procedimiento.

7. CONCLUSIONES

La investigación ha cumplido con su objetivo principal: identificar las limitaciones normativas del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, regulado por la Ley n.º 30933, y proponer reformas orientadas a un modelo más eficiente, accesible y garantista.

Desde una perspectiva jurídica, doctrinal y empírica, el análisis demuestra que el modelo vigente presenta deficiencias que comprometen su eficacia y su legitimidad constitucional. En particular, se ha comprobado:

- La exclusión de terceros con derechos legítimos vulnera la tutela jurisdiccional efectiva.
- La exigencia de títulos formalizados mediante escritura pública o FUA desconoce la práctica predominante del uso de contratos privados con firmas legalizadas.
- La falta de reconocimiento expreso del procedimiento como no contencioso genera ambigüedad normativa e institucional.

A partir de estos hallazgos, se propone una reforma normativa integral basada en un modelo mixto, que

- Admita contratos privados con firmas certificadas como título habilitante, garantizando un acceso más amplio y realista al procedimiento.
- Incorpore un mecanismo de control judicial sumario frente a oposiciones formuladas por terceros con derechos legítimos, de modo que, cuando la oposición plantee una controversia jurídica relevante que exceda la función de constatación notarial, el asunto pueda ser examinado por el juez competente. Este control no implica trasladar la resolución del conflicto al notario ni desnaturalizar la función notarial, sino preservar la arquitectura bifásica del procedimiento —constatación notarial y ejecución judicial—, lo cual permite que las controversias sustantivas sean evaluadas por el órgano jurisdiccional correspondiente.
- Reconozca formalmente el carácter no contencioso del procedimiento, lo que fortalece su integración en el sistema de justicia alternativa.

De forma complementaria, se propone habilitar una vía judicial alternativa ante el juez de paz letrado, especialmente relevante en zonas rurales o distritos donde no existe servicio notarial. Esta vía permitiría al arrendador optar por una tramitación judicial no contenciosa, bajo los mismos parámetros del procedimiento notarial, y con efectos equivalentes, generando un título ejecutivo mediante resolución judicial declarativa.

Estas reformas no alteran el espíritu de la Ley n.º 30933 —basado en la eficiencia y la celeridad—, sino que lo perfeccionan al incorporar garantías mínimas que aseguren su constitucionalidad, funcionalidad y legitimidad práctica. El objetivo es consolidar un procedimiento que no solo resulte ágil, sino también justo y sensible a las múltiples realidades contractuales del país.

Finalmente, desde una perspectiva social, se reconoce que un diseño legal deficiente puede generar inseguridad jurídica, desalojos arbitrarios o procesos innecesariamente judicializados. Por ello, también se sugiere explorar figuras complementarias como la mediación, la conciliación o la transacción extrajudicial, siguiendo experiencias como la mexicana. Estas herramientas podrían integrarse como etapas facultativas o

preprocesales, ello enriquecería el sistema de justicia no contenciosa y fomentaría una cultura de solución dialogada de conflictos.

REFERENCIAS

- Agurto Moreno, J. F. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15-35.
<https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/iusVocatio/article/view/426>
- Becerra Palomino, C. E. (2020). La competencia notarial en asuntos no contenciosos. Análisis crítico de la legislación peruana. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, (3), 111-139.
- Cajusol García, N. J. (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* [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional USAT. <https://repositorio.usat.edu.pe/items/0265fefb-0c6b-4af0-b5b1-8d1309aa1d6e>
- Candia Figueroa, J. C., y Llerena Maravi, A. M. (2020). *La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley n.º 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*. Universidad Tecnológica del Perú. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/3726>
- Consejo General del Poder Judicial (2023). *Informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda*.
- Cristóbal, A. G., Jaime, F. M., y Chillcce, J. L. G. (2022). *Determinantes del crecimiento de viviendas en alquiler en asentamientos informales de Lima (1993-2017)*. Lincoln Institute of Land Policy.
- EY México (2020, 14 de julio). *Iniciativa de reforma al Código Civil en materia de arrendamiento*. https://www.ey.com/es_mx/technical/tax/boletines-fiscales/iniciativa-de-reforma-al-codigo-civil-en-materia-de-arrendamient
- Figueroa Correa, C. A. W. (2022). *Incidencias legales y administrativas del desalojo con intervención notarial en el Perú* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/32279>

- Flores, M. (2024, 11 de noviembre). Justicia alternativa reduce 40% desalojos. *Mural*. <https://www.mural.com.mx/justicia-alternativa-reduce-40-desalojos/ar2904921>
- Gonzaga Alcalde, I. I., y Marquina Benites, G. L. (2021). *Viabilidad de la Ley n.º 30933 y su incidencia en la descarga procesal jurisdiccional* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Trujillo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.unitru.edu.pe/entities/publication/b4be0327-4764-4c3d-96c7-5b6478e5e72a>
- Gonzales, J. L. (2019). El desalojo con intervención notarial regulado por la Ley 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 72, 25-34.
- Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco (s. f.). *Normativa y convenios IJA*. <https://ija.gob.mx/>
- Jonas, H. (2015). *El principio de responsabilidad: ensayo de una ética para la civilización tecnológica*. Herder.
- Lex (2021, 22 de septiembre). ¿Cómo alquilar un inmueble de forma segura? *LP Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/contrato-arrendamiento-seguro/>
- Lomelí Enríquez, N. P. (2010). La competencia notarial en asuntos no contenciosos. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, (123), 245-286.
- López Simó, F. (2023). Las reformas introducidas en el procedimiento de «desahucio exprés de okupas» por la Ley 12/2023 sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo. *Revista Jurídica de las Illes Balears*, (25), 89-119.
- Padilla López, L. P., y Pizarro Vasquez, A. M. F. (2024). *Procedimiento especial de desalojo con intervención de notario y el incumplimiento del contrato de arrendamiento - Santa Anita - 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. UPLA Repositorio Institucional. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/7500>
- Posner, R. A. (1998). Utilitarismo, economía y teoría del derecho. *Estudios Públicos*, (69), 207-258. <https://estudiospublicos.cl/index.php/cep/article/view/1046>

- Ruiz Bravo Pasco, A. (2024). *El procedimiento de desalojo notarial y la afectación a la función jurisdiccional, al principio de consensualidad y a la tutela jurisdiccional efectiva* [Tesis de maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/13990>
- Saavedra Sánchez, A. F. (2023). *La Ley n.º 30933, ley del desalojo con intervención notarial y el derecho al arrendador cuando se produzca la intervención de un tercero* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional de Investigación Universidad Privada Antenor Orrego. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/11261>
- Saravia García, M. A. (2021). *Eficacia del proceso único de ejecución de desalojo vs. el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario* [Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/9874>
- Trujillo Blas, E. (2019). La quimera de un desalojo ultrasumarísimo: análisis crítico a la Ley n.º 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (72), 149-173.
- Vásquez, M. (2024). No me iré de tu casa, demándame si quieres. ¿Qué hacer con los cinco procesos de desalojo o se debe seguir legislando nuevos procesos? *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (132), 13-28.
- Villota Cerna, M. (2024). Comentarios a la legislación y a la jurisprudencia del contrato de arrendamiento en el Perú a los 40 años de vigencia del Código Civil. *THEMIS Revista de Derecho*, (85), 341-378. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/29772>

Fuentes normativas y jurisprudenciales

- Decreto Legislativo n.º 1177. Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. *Diario Oficial El Peruano* (18 de julio de 2015).
- Ley n.º 26662. Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos. *Diario Oficial El Peruano* (22 de septiembre de 1996).

Ley n.º 30201. Ley que Crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. *Diario Oficial El Peruano* (28 de mayo de 2014).

Ley n.º 30933. Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial. *Diario Oficial El Peruano* (24 de abril de 2019).

Proyecto de Ley n.º 5759/2023-CR, Ley que Modifica la Ley de Desalojo Notarial Exprés, para Facilitar su Acceso al Ciudadano. Congreso de la República del Perú (24 de agosto de 2023).

Financiamiento

Autofinanciado.

Conflicto de intereses

El autor declara no tener conflicto de intereses.

Contribución de autoría

Concepción del estudio, revisión bibliográfica, análisis normativo, trabajo empírico, redacción, revisión final y formulación de propuestas.

Uso de herramientas de inteligencia artificial

Durante la preparación del presente manuscrito se utilizó la herramienta ChatGPT (OpenAI) exclusivamente como apoyo auxiliar y supervisado, sin sustituir la actividad intelectual ni producir el contenido científico o jurídico del artículo. La herramienta fue utilizada para tareas de revisión lingüística, mejora de redacción y organización del texto. El autor revisó y validó íntegramente el contenido final del manuscrito y asume plena responsabilidad por este.

Agradecimientos

El autor agradece la valiosa colaboración de la bachiller en Derecho de la Universidad Ricardo Palma y asistente de cátedra Yesika Quispe Fernández, quien brindó un importante apoyo en el diseño metodológico y la estructuración de los cuestionarios aplicados en el marco de esta investigación.

Biografía del autor

Enrique Mendoza Vásquez es abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, doctor por la Universidad de San Martín de Porres. Es profesor ordinario asociado en la Facultad de Derecho de la Universidad Ricardo Palma. Fue magistrado titular del Poder Judicial del Perú, donde se desempeñó como juez superior. Actualmente ejerce como notario en Lima. Ha publicado artículos en materia civil, registral y notarial, y colabora activamente en la formación jurídica universitaria.

Correspondencia

enrique.mendoza@urp.edu.pe