Gunther Hernán Gonzales Barrón

FUNCIÓN NOTARIAL Y PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO

2ª EDICIÓN

JURISTA EDITORES

© **FUNCIÓN NOTARIAL Y PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO**

© Günther Gonzáles Barrón

© Jurista Editores E.I.R.L, 2023

Editado por:
Jurista Editores E.I.R.L.
Jr. Miguel Aljovín Nº 201 Lima - Perú
Telf.: 426 6303 / 428 1072
Cel.: 934 746 247 / 934 421 448
20459059424

Segunda Edición - Diciembre 2023
Tiraje: 1000 ejemplares

Diseño y diagramación: *Carlos García*
Diseño de cubierta: *Marco A. Arcos Paredes*

© Derechos de Autor Reservados conforme a Ley
Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú: N°

ISBN:

Impreso por:
JURISTA EDITORES EIRL
Petit Thouars N° 1207 - Lima - Perú.
Diciembre 2023

ÍNDICE

Prólogo de Marcelo Eduardo Urbaneja 15
Prefacio del autor (2° edición) 17
Prefacio del autor (1° edición) 19

Capítulo I
EL DRAMA DE LA VIVIENDA

1. La vivienda, necesidad esencial del ser humano 25
2. De la necesidad de vivienda al derecho humano a la vivienda 26
3. Derecho humano a la ciudad 37
4. Problemática general de la vivienda 42
5. Problemas específicos en torno a la vivienda 46
   - 5.1 Acceso a la vivienda 47
   - 5.2 Urbanización y Bien común 50
   - 5.3 Vivienda social 55
   - 5.4 Vivienda adecuada 59
   - 5.5 Vivienda con formalización y titulación 64
   - 5.6 Protección jurídica de la vivienda 67
   - 5.7 Protección jurídica de la vivienda contra el fraude inmobiliario 69
   - 5.8 Protección de la vivienda en el ámbito de la recuperación posesoria 79

Capítulo II
EL DRAMA DE LA RECUPERACIÓN POSESORIA DE LA VIVIENDA

1. Conflicto social entre arrendadores y arrendatarios 83
2. Conflicto jurídico entre arrendadores y arrendatarios 87

3. Los procesos especiales como instrumento universal de recuperación posesoria a favor del arrendador 88
4. La demora de los procesos de recuperación posesoria en la experiencia comparada 93
5. La demora de los procesos de recuperación posesoria en la experiencia peruana 97
   5.1 El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil 97
   5.2 Segundo proceso de desalojo: Ley 30201 107
   5.3 Tercer proceso de desalojo: Decreto Legislativo 1177 108
   5.4 Síntesis preliminar 113
   5.5 Cuarto proceso de desalojo: Ley 30933 114
      5.5.1 La falta de soluciones de la doctrina tradicional 114
      5.5.2 La solución de la Ley 30933 116
      5.5.3 Antecedentes sociológicos de la Ley 30933 117
      5.5.4 Antecedentes jurídicos de la Ley 30933 118
      5.5.5 Aprobación de la Ley 30933 122
      5.5.6 Finalidad de la Ley 30933 123

Capítulo III
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEY 30933 Y EN EL D.L. 1177

1. Cuestión social del contrato de arrendamiento 127
2. Aspectos generales del contrato de arrendamiento sujeto a la Ley 30933 y D.L. 1177 130
   2.1 Normas reguladoras 130
   2.2 Ámbito de aplicación 131
   2.3 Definición 131
   2.4 Características 132
   2.5 Sujetos del contrato 137
   2.6 Objeto del contrato: el predio 138
   2.7 Objeto del contrato: renta en dinero 139
   2.8 Temporalidad del contrato 140
3. Obligaciones esenciales del arrendador en el contrato sujeto a la Ley 30933 y D.L. 1177 142
   3.1 Obligación de entrega 143
   3.2 Obligación de mantener al arrendatario en el uso del bien 147

3.3 Obligación de realizar las reparaciones necesarias 148
4. Obligaciones esenciales del arrendatario en el contrato sujeto a la Ley 30933 y D.L. 1177 149
4.1 Obligación de pago de la renta 150
4.2 Obligación de cuidar diligentemente el bien y destinarlo para el uso previsto 151
4.3 Obligación de devolución del bien 152
5. Obligaciones complementarias o secundarias del arrendatario en el contrato sujeto a la Ley 30933 y D.L. 1177 153
6. Extinción de la relación jurídica de arrendamiento sujeta a la Ley 30933 y D.L. 1177 157
6.1 Vencimiento del plazo 158
6.2 Falta de pago 161

Capítulo IV
TÍTULO EJECUTIVO DEL PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO: INTERVENCIÓN DEL NOTARIO

1. Función notarial y Título ejecutivo 163
1.1 Función social del notariado 163
1.2 Notariado y Jurisdicción 167
1.3 Valor jurídico de la escritura pública y las garantías que lo sustentan 172
1.4 Efectos de la escritura pública y de otros instrumentos notariales 176
1.5 La escritura pública como título ejecutivo 177
1.6 El título ejecutivo notarial en dos fases 184
2. Título ejecutivo en el proceso especial de desalojo: Fase contractual 186
2.1 Escritura pública de arrendamiento 186
2.1.1 Función 186
2.1.2 Formalidades generales de la escritura pública 187
2.1.3 Cláusulas específicas de la escritura pública de arrendamiento 194
2.1.4 Control de legalidad del notario en la escritura pública de arrendamiento 196
2.2 Formulario Único de Arrendamiento de Vivienda (FUA) 202
2.2.1 Función 202
2.2.2 D.L. 1177 y Ley 30933 202

2.2.3 Control de legalidad del notario en el FUA 203
2.2.4 Balance crítico del FUA 205
3. Título ejecutivo en el proceso especial de desalojo: Fase de incumplimiento 206
3.1 Función notarial y Jurisdicción voluntaria 206
3.2 Función notarial en el acta de constatación del incumplimiento 209
3.3 Procedimiento notarial que concluye en el acta de constatación 211
3.3.1 Solicitud: 211
3.3.2 Causales de desalojo: 211
3.3.3 Control de legalidad del notario: 214
3.3.4 Traslado de la solicitud y oposición: 215
3.3.5 Constatación del notario: 216
3.3.6 Finalización del procedimiento sin constatación: 220
3.3.7 ¿Qué ocurre en el caso de oposición de terceros? 221
3.3.8 Acta de constatación: 224
3.4 Precedentes (olvidados) de la actividad notarial que guardan similitud con el procedimiento notarial previo al desalojo 225
3.5 ¿Es constitucional la función notarial en el acta de constatación del incumplimiento? 227
3.6 La diferencia entre el acta notarial de constatación y el acta de declaración de prescripción adquisitiva 230
4. ¿Permite la Ley 30933 que la función notarial sea ejercida por otros funcionarios? 235
5. Balance crítico del título ejecutivo en el proceso especial de desalojo 236

Capítulo V
PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO: EJECUCIÓN SIN OPOSICIÓN DEL ARRENDATARIO

1. El proceso de ejecución: cuestiones generales 239
1.1 Tutela de los derechos 239
1.2 Tutela directa y Tutela jurisdiccional de los derechos 240
1.3 Clases de tutela jurisdiccional 243
1.4 Tutela ejecutiva 244
1.5 La tutela ejecutiva persigue el cumplimiento de una obligación 247

1.6 El tránsito que ocurre desde la tutela ejecutiva hasta el cumplimiento de la obligación 249
2. Proceso de ejecución y constitucionalidad 251
2.1 Procesos de tutela ordinaria y de tutela privilegiada 251
2.2 Proceso de ejecución: único tipo o diversos tipos 253
2.3 Proceso de ejecución: ¿es constitucional? 254
2.4 Proceso especial de desalojo: ¿es constitucional? 255
2.5 Catálogo de procesos de ejecución sin oposición 262
3. Proceso especial de desalojo 269
3.1 Proceso y procedimiento 269
3.2 Demanda ejecutiva o solicitud de lanzamiento 270
3.2.1 Sujetos de la demanda 270
3.2.2 Objeto de la demanda 273
3.2.3 Causales de la demanda 273
a) Vencimiento del plazo 276
b) Incumplimiento del pago de la renta 278
3.2.4 Requisitos de la demanda 280
3.3 Juez competente 281
3.4 Calificación judicial del título ejecutivo 282
3.5 ¿Oposición del ejecutado? 284
3.6 Oposición de terceros 286
3.7 Fraude en el proceso de ejecución 289
3.8 Lanzamiento 293
3.9 Segunda instancia 294
3.9.1 Trámite 294
3.9.2 Resolución de segunda instancia 295
4. Nota conclusiva 297

Bibliografía

Libros y artículos 299
Documentos 307
Enlaces 308

Anexos Operativos

- Contrato de arrendamiento (modelo extenso) 313
- Contrato de arrendamiento (modelo breve) 323

- Carta notarial de requerimiento de restitución de inmueble luego del vencimiento de plazo 328
- Carta notarial de requerimiento de restitución de inmueble luego de resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta 329
- Solicitud de constatación notarial con fines de desalojo por vencimiento del plazo 330
- Solicitud de constatación notarial con fines de desalojo por resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta 333
- Oficio de notifición del notario al arrendatario en vista a la solicitud del arrendador por vencimiento del plazo 336
- Oficio de notifición del notario al arrendatario en vista a la solicitud del arrendador por resolución de contrato por falta de pago de la renta 337
- Acta no contenciosa de constatación notarial de incumplimiento de restitución de inmueble luego de vencimiento del plazo 338
- Acta no contenciosa de constatación notarial de incumplimiento de restitución de inmueble luego de resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta 343
- Demanda de desalojo en proceso ejecutivo especial por vencimiento del plazo 348
- Demanda de desalojo en proceso ejecutivo especial por resolución de arrendamiento por falta de pago de la renta 352
- Auto judicial de lanzamiento (aplicable para las dos causales) 356