

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

“La Ley N° 30933, Ley del Desalojo con Intervención Notarial y el Derecho del Arrendador cuando se produzca la Intervención de un Tercero”

Área de Investigación:
Derecho Procesal .

Autor:
Br. Saavedra Sánchez Adrián Francisco

Jurado Evaluador:

Presidente: Ortecho Aguirre De Infante, Rocio Belu

Secretario: Rincón Martínez, Angela

Vocal: Albornoz Verde, Miguel

Asesor:

Cruz Vegas, Ruben Alfredo

Código Orcid:

orcid.org/0000-0002-8697-4468

TRUJILLO – PERÚ
2022

Fecha de sustentación: 2023/09/21

Tesis

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	11%
2	repositorio.unu.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	repositorio.unc.edu.pe Fuente de Internet	3%
4	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Privada Antenor Orrego Trabajo del estudiante	1%

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Activo

Declaración de Originalidad

Yo, Rubén Alfredo Cruz Vegas, docente del Programa de Estudio de Derecho, de la Universidad Privada Antenor Orrego, asesor de la tesis de investigación titulada “La Ley N° 30933, Ley del Desalojo con Intervención Notarial y el Derecho del Arrendador cuando se produzca la Intervención de un Tercero”, autor Adrian Francisco Saavedra Sánchez, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 18. %. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el (día, mes y año)
- He revisado con detalle dicho reporte y la tesis, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las normas establecidas por la Universidad.

Lugar y fecha: 09/10/2023

Cruz Vegas, Rubén Alfredo
DNI:42664438
ORCID: orcid.org/0000-0002-8697-4468
Firma



Saavedra Sánchez Adrian Francisco
DNI:73215980
FIRMA:



DEDICATORIA

A mis padres: Segundo Saavedra y Juana Sánchez que es lo mejor y más valioso que Dios me ha dado y porque todo lo que hoy soy es gracias a ellos. Se los dedico como una muestra de esfuerzo de mi día a día, por eso les doy mi trabajo como ofrenda de su amor y paciencia.

A mis hermanos: Yan C. Saavedra y Jesús G. Saavedra por haber sido mis guías, mis buenos amigos y mis ejemplos a seguir día a día para esforzarme cada vez más. Quienes han fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida.

De manera especial a mi amor incondicional Andrea Clavijo, por formar parte de mi vida, por confiar siempre en mí, brindarme todo su apoyo, su admirable paciencia, cariño, consejos y motivación constante.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por haberme dado el don de la sabiduría y guiarme en mi etapa universitaria

A mis padres: Segundo Saavedra y Juana Sánchez, agradezco su apoyo incondicional desde el inicio de esta hermosa carrera, por motivarme día a día, para cumplir todas mis metas trazadas y nunca permitir que me de por vencido.

A mi asesor de Tesis Cruz Vegas Rubén Alfredo, quien con su sabiduría ha sabido guiarme por el buen camino académico y profesional y por ser mi guía en esta investigación.

RESUMEN

Nuestra tesis de investigación busca problematizar sobre la ley que regula el proceso de desalojo con intervención notarial a partir de la siguiente pregunta: ¿De qué manera la Ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, afecta al arrendador cuando se produzca la intervención de un tercero en dicho procedimiento especial de desalojo?, la misma que es respondida con la siguiente hipótesis: “La deficiencia que existe al momento de regulación de la intervención de terceros en la ley afecta el derecho de los titulares cuando se suspenda el procedimiento”.

De la misma manera nos hemos propuesto como objetivo general el siguiente: “Determinar la manera que la Ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, afecta al arrendador cuando se produzca la intervención de un tercero en dicho procedimiento especial de desalojo”.

Finalmente, hemos arribado a la siguiente conclusión general: “La ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, no regula en ninguna de sus reglas la intervención de terceros en la etapa notarial; por ello, sostenemos que dicha omisión legislativa atenta gravemente contra el derecho del arrendador a recuperar su bien; puesto que de presentarse tal situación, el notario no va a tener otro camino que aplicar supletoriamente a la ley 26662, que regula la intervención en caso que el notario este conociendo asuntos no contenciosos; por lo que, dicha autoridad notarial, va a tener que ser suspender o detener el proceso y remitirlo al Poder Judicial y ello va a conllevar que el arrendador transite por un proceso plenario (el sumarísimo regulado en el CPC) para recuperar su bien, lo que atenta no solo contra la celeridad y economía procesal; sino, también contra la tan querida y poco alcanzada Tutela Jurisdiccional”.

Palabras Claves: Proceso de Desalojo, Desalojo Notarial, Intervención, Tercero, Procedimiento Especial, Contrato.

ABSTRACT

Our research thesis seeks to problematize the law that regulates the eviction process with notarial intervention based on the following question: How does Law No. 30933, eviction law with notarial intervention, affect the landlord when the intervention occurs? of a third party in said special eviction procedure?, the same one that is answered with the following hypothesis: "The deficiency that exists at the time of regulation of the opposition of third parties in the law affects the right of the owners when the process".

In the same way, we have set ourselves the following general objective: "Determine the way in which Law No. 30933, eviction law with notarial intervention, affects the landlord when a third party intervenes in said special eviction procedure."

Finally, we have reached the following general conclusion: "Law No. 30933, eviction law with notarial intervention, does not regulate in any of its rules the intervention of third parties in the notarial stage; therefore, we maintain that said legislative omission seriously undermines the lessor's right to recover his property; since if such a situation arises, the notary will have no other way than to apply additionally to law 26662, which regulates the opposition in the event that the notary is hearing non-contentious matters; Therefore, said notarial authority will have to suspend or stop the process and refer it to the Judicial Power and this will entail that the lessor go through a plenary process (the summary regulated in the CPC) to recover his property, which that attempts not only against speed and procedural economy; but also against the much loved and little achieved Jurisdictional Guardianship".

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado:

Según lo prescrito por los reglamentos de nuestra superior casa de estudios, pongo a conocimiento de ustedes el trabajo de investigación (Tesis) titulado: **“LA LEY N° 30933, LEY DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y EL DERECHO DEL ARRENDADOR CUANDO SE PRODUZCA LA INTERVENCIÓN DE UN TERCERO”**.

La misma que será objeto de sustentación según cronograma universitario, esperando las pertinentes observaciones acerca de la misma.

Atentamente.

Piura, julio del 2022

Tabla de contenido

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1.2. OBJETIVOS	4
1.2.1. Objetivo General:	4
1.2.2. Objetivo Específicos:	4
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	4
II. MARCO DE REFERENCIA	5
2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO	5
2.2. MARCO TEORÍCO	7
CAPÍTULO I	7
LA POSESIÓN	7
A. LA DEFINICIÓN DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984	7
B. TIPOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984	8
a) La posesión mediata e inmediata:.....	8
b) La Posesión legítima e ilegítima.....	9
c) Posesión de buena y mala fe.....	10
SUBCAPÍTULO I	12
TUTELA POSESORIA	12
A. INTERDICTOS	12
a) Interdicto de recobrar.....	12
b) Interdicto de retener.....	13
B. LA ACCIÓN POSESORIA	13
C. EL TÍTULO POSESORIO	14
D. LA PROPIEDAD	14
CAPÍTULO II	15
DESALOJO	15
1. Concepto	15
1.1. Casos en que procede el desalojo	15
2. SUJETOS DEL DESALOJO	16
2.1. Sujetos activos de desalojo	16
2.2. Sujetos pasivos de desalojo	16

2.3.	Desalojo por vencimiento de contrato	16
2.4.	Desalojo por falta de pago de renta	17
2.5.	Ley N°30201	17
CAPÍTULO III	19
EL PROCESO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL	19
1.	EL NUEVO PROCESO DE DESALOJO: DESALOJO NOTARIAL.....	19
1.1.	CLAUSULAS DE ALLANAMIENTO DE DESALOJO NOTARIAL ..	21
1.2.	INTERVENCIÓN DE TERCEROS EN EL DESALOJO NOTARIAL Y APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY N° 26662	22
2.3.	MARCO CONCEPTUAL	24
2.4.	SISTEMA DE HIPOTESIS	26
III.	METODOLOGÍA EMPLEADA	26
3.1.	Tipo de investigación y Nivel de la investigación	26
3.1.1	De acuerdo a la orientación o finalidad:	26
3.1.2	De acuerdo a la técnica de contrastación:	26
3.2.	Población y muestra	26
3.3.	Métodos	27
3.3.1.	Analítico:.....	27
3.3.2.	Exegético:.....	27
3.3.3.	Dogmático:.....	27
3.4.	Diseño de contrastación:	27
3.5.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos. 28	
3.6.	Procesamiento y análisis de datos.....	28
IV.	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	29
4.1.	ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS.....	29
V.	DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	36
	CONCLUSIONES	39
	Referencias	41

I. INTRODUCCIÓN

1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El tema del proceso de desalojo sigue formando parte del día a día no sólo de los operadores del derecho, por ser muy debatible y preocupante en nuestra legislación peruana; sino también por parte de la mayoría de ciudadanos al haber experimentado la realidad del proceso “sumarísimo” de desalojo que llegan a durar demasiado tiempo.

Ya desde hace unos años atrás en nuestro país, el legislador peruano viene intentando darle solución al problema, que no sólo trae consigo la demora entre 3 a 4 años, sino también trae consigo que al finalizar este tedioso proceso “sumarísimo” de desalojo, pueden terminar en nulidad de todo lo actuado no consiguiéndose nada, y perdiendo tiempo y dinero durante todo ese tiempo, quedando la frustración de los arrendadores que vieron, como día tras día, se “dilató” o “prolongó” su proceso sumarísimo de desalojo y no lograron sacar de sus inmuebles a aquel inquilino.

En tal contexto, sabido es que el desarrollo de desalojo en nuestro país, ha sufrido diversos cambios; pues, el Perú ya nos tiene acostumbrados a estas innovaciones legislativas. En tal sentido, desde la promulgación de nuestro Código Procesal Civil hasta la actualidad se ha venido impulsando y agilizando el proceso de desalojo. Por ello, en nuestra normativa peruana se puede reconocer que existen tres tipos de procesos de desalojo:

- a) El primero de ellos, es el “Desalojo Ordinario” el cual se encuentra tipificado en nuestro Código Procesal Civil en su artículo 546 inciso 4 y desde el artículo 585 al 593 del mismo compendio normativo;
- b) El siguiente proceso de desalojo regulado en nuestro país es el “Desalojo Express” que por aplicación de la cláusula de allanamiento futuro se encuentra también tipificado en nuestro Código Procesal Civil y en la Ley N° 30201; asimismo,

- c) Encontramos como tercer tipo al “Proceso Único de Desalojo” el cual se encuentra normado en el Decreto Legislativo N°1177 del “Régimen de Promoción del Arrendamiento” en sus artículos 14 y 15, además de estar regulado en el Decreto Supremo N°017-2015-VIVIENDA en su artículo 13 inciso 5.

Como podemos ver, son diversos mecanismos, innovaciones que se han creado entre nosotros a efectos de lograr óptimos resultados en este tipo de problemas que implica; empero, hoy en día tenemos un nuevo proceso de desalojo o mejor dicho a un cuarto tipo de proceso de desalojo, pero esta vez con la intervención de un notario. No obstante, debemos puntualizar primero, no se debe confundir que en este nuevo proceso de desalojo se le haya atribuido función jurisdiccional al notario; lo que indica la ley es que requiere de la intervención del notario para que este proceso siga su camino.

La dación de fe del notario frente a muchos actos celebrados ante su persona hace posible que la gente considere idóneo, rápido, y seguro realizar actos en diversas notarías. Por ende, por vía notarial se ha buscado celebrar diversos actos entre particulares y a su vez de una manera u otra permitir que el notario realice ciertos actos que ayuden a descongestionar la carga procesal jurisdiccional.

En tal sentido y teniendo en cuenta que la ley de la que venimos hablando tiene algún tiempo ya de vigencia, en nuestro trabajo de investigación no sólo analizaré esta Ley N°30933, sino la manera como esta regulación puede impactar en las relaciones humanas sociales e incluso analizar los pros y contra de dicha Ley para que con ello la población pueda tener un mayor conocimiento de dicha figura jurídica y puedan emplearla en mayor y mejor medida.

En tal sentido, la ley N° 30933 se divide en una etapa notarial y una jurisdiccional. Dentro de la primera etapa, la cual es indispensable para poder acogerse a este proceso de desalojo, se sabe que el contrato de arrendamiento debe celebrarse mediante escritura

pública, entonces, en base a esto, el espíritu de esta iniciativa legislativa es poder obtener un desalojo rápido, dejándolo en manos de dos requisitos que se encuentran dentro del contrato de arrendamiento celebrado vía escritura pública. ante el incumplimiento de pago o el vencimiento de contrato; una vez que se configure una de estas causales el arrendador tranquilamente da paso a este proceso con intervención notarial. En consecuencia, ante este nuevo proceso de desalojo con la intervención del notario, ayuda de una u otra manera al Estado a agilizar el proceso de desalojo que se lleva por la vía ordinaria, permitiendo que la carga procesal existentes en los juzgados se reduzca.

Sin embargo, consideramos que no todo es tan bueno como parece, ya que, así como las normativas anteriores, esta también tiene múltiples cuestiones por plantear; y, una de ellas descansa en la intervención que se realiza por un tercero a este proceso. Es decir que tanto “poder” tiene el notario para seguir con el proceso cuando se vea frente a una intervención de un tercero, ¿podría hacerle frente a este problema y seguir adelante con su acta para correrle traslado al juez? La ley no indica nada al notario de la manera en cómo debe actuar cuando se encuentre frente a la intervención de un tercero, implicando que no se le permitiría o se le estaría atando de manos el no poder efectuar una autentica acta de constatación no contenciosa, llevándolo a terminar el proceso y llevar los actuados al poder judicial.

Finalmente me atrevería a indicar entonces que el legislador con innovaciones como estas, que me parece muy factible para promover un desalojo verdaderamente sumarísimo, busca darles a los ciudadanos una alternativa más de como plantear sus procesos de desalojo, ahora a con ayuda del “fuero” notarial. El espíritu de cada ley siempre es aquel fin para las que fueron creadas, pero en este caso se tienen muchas controversias respecto a su contenido, trayendo a colación un vacío legal sobre que debería hacer el notario ante la intervención de un tercero, si el espíritu de esta ley es buscar un desalojo rápido, siendo así que no exista obstáculo

alguno y nos topamos frente a un tercero que puede frenar todo este proceso, algo que no debería ser, entonces ¿sirvió de algo esta nueva iniciativa legislativa?

Lo que nos conlleva a hacernos la siguiente interrogante: ¿De qué manera la Ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, afecta al arrendador cuando se produzca la intervención de un tercero en dicho procedimiento especial de desalojo?

1.2. OBJETIVOS

1.2.1. Objetivo General:

Determinar la manera que la Ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, afecta al arrendador cuando se produzca la intervención de un tercero en dicho procedimiento especial de desalojo.

1.2.2. Objetivo Específicos:

1. Estudiar el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico y los problemas que se derivan de este contrato en la realidad.
2. Analizar la Ley N° 30933 del Desalojo Notarial a fin de dar a conocer las bondades prácticas de esta norma.
3. Demostrar la importancia de regular legislativamente la intervención de terceros en todo proceso judicial.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Nuestro trabajo de tesis encuentra su justificación en el lado doctrinario; pues, a partir de esta fuente del Derecho vamos a demostrar que la ley 30933 contiene un supuesto de intervención de terceros, el mismo que produce una frontal afectación al derecho de defensa del arrendador.

De ahí que, poder demostrar nuestra hipótesis de estudio permitirá empezar a gestar cierta reflexión a nivel dogmático, la misma que podría repercutir en la práctica jurisprudencial, lo que quizá más adelante pueda traer una modificación legislativa que redunde en

un beneficio para todos los justiciables, específicamente para los arrendadores.

II. MARCO DE REFERENCIA

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

- (Chávez Marmanilo, 2008) realizó su investigación denominada “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato”, Tesis para optar el Grado Académico de Magister en Derecho, por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, en la que arriba a la siguiente conclusión: “Que desalojo por vencimiento de contrato se trámite como proceso de conocimiento sumarísimo, cuando debería ser tramitado por el proceso ejecutivo, para cuyo efecto, el contrato de arriendos vencidos debe servir como título ejecutivo, siempre que cuente con firmas legalizadas por notario, para efectos de la fecha cierta”.
- (Crisol Deza, 2018), investigo “El desalojo por ocupante precario en el Derecho Peruano”, Tesis para Optar el Título Profesional de Abogado, por la Universidad San Pedro, en la que concluye que: “el desalojo por causal de precario solo protege la posesión mediata, pues solo en esta última surge el deber de restitución, entonces el precario es necesariamente un poseedor inmediato. Con este punto de partida es que recién podemos entender el art. 911”
- (Salvatierra Porras & Odicio Del Águila, 2020) investigaron “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel Portillo, año 2019”, Tesis para Optar el Título Profesional de Abogado, por la Universidad Nacional de Ucayali, en la que concluye que:

- “Los procesos de desalojos llevados en el Poder Judicial no son tan eficaces, pues mucho de ellos concluyeron por abandono, y en otros, el arrendador no logró recuperar el inmueble arrendado, porque en la sentencia dictada con alarmante retraso su demanda fue declarada infundada”.
 - “A los arrendadores les conviene acudir al procedimiento especial de desalojo con intervención Notarial, por ser más corto y eficaz”.
- (Solimano, 2088), en su investigación por “La Medida Cautelar sobre el Fondo en el Proceso de Desalojo”, determina “que el proceso de desalojo tiene como propósito exponer un derecho que se mejora mientras se da el avance del proceso judicial; por ende , el progreso del determinado proceso la mayoría de veces en el momento de servicio para impartir justicia transforman en injusta la reposición de la posesión inmediata del inmueble; agrega, que para requerir una medida cautelar relativo al fondo en el proceso de desalojo se necesita atestiguar la probabilidad o aspecto del derecho, que el inmueble se encuentre en estado de abandono”.

2.2. MARCO TEORÍCO

CAPÍTULO I

LA POSESIÓN

En el ambiente legal, la posesión es un escenario de hecho, y no un derecho (como sí lo es la propiedad).

A. LA DEFINICIÓN DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984.

El artículo 896 del Código Civil de 1984 prescribe a la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Cuando nos referimos a la definición dada por nuestro código civil actual, que sigue la vía establecida por el código civil de 1936, por tanto, disminuye la definición posesoria al de un puro poder de hecho, en el cual quien utilice cualquiera de los poderes de uso, disfrute, disposición o reivindicación, en estricto posee. Desde este punto de vista, y al similar que, en el Código Civil alemán de 1900, se omite de cualquier referencia a la noción de tenencia, tan presente en otros códigos, como el español, el argentino, el chileno, el colombiano, etc., de corte subjetivista.

Según (Díez Picazo & Gullón Ballesteros, 1997) “la posesión no sería más que una emanación del derecho que se tiene sobre una cosa. Pero la posesión adquiere una relevancia jurídica propia precisamente porque el ordenamiento jurídico contempla aquel señorío o poder de hecho sobre la cosa desvinculado del derecho. Se fija en la situación jurídica (por los efectos que le atribuye) en la que aparece una persona en una relación fáctica con la cosa. La posesión sería la cara visible de una moneda cuya otra cara estaría representada por el derecho de donde emana aquella posesión. El ordenamiento jurídico, al contemplar la posesión, centra su

atención en la cara visible, sin averiguar si la moneda tiene efectivamente otra cara (el derecho) o se halla en blanco (se posee sin derecho alguno de donde provenga nuestra posesión).

B. TIPOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

El código Civil de 1984 en su libro V sección tercera, título I, capítulo I nos habla referente a la regulación de las clases de posesión que existen y sus importantes efectos que esta tiene y concluye resumiéndolas en posesión mediata e inmediata, posesión legítima e ilegítima y por último es la posesión precaria.

a) La posesión mediata e inmediata:

Al hablar de estas instituciones se explicará desde el momento en que estas circularon y fueron reguladas y organizadas por primera vez. Si bien es cierto en nuestro país en el artículo 825 del Código Civil de 1936, ya que este era el que determinaba que el poseedor temporal en relación de un derecho va a tener que ser poseedor inmediato, concerniendo a la posesión mediata ya que este es quien le otorgará el derecho.

Al referirse de estos dos elementos normativos, entendemos que ambos mantienen coherencia y tienen una misma finalidad respecto a la índole de la institución jurídica.

Por ende, cabe resaltar que cuando hablamos de posesión se entiende que puede ser mediata e inmediata, en el caso de un contrato de arrendamiento, la posesión mediata va a ser ejecutada por el propietario del predio transferirá el uso del bien inmueble a un arrendatario, quien ejercerá dicho oficio como poseedor inmediato o también intermediario posesorio, en cuanto a al periodo de tiempo del contrato. En otras palabras, el poseedor mediato será quien tomara posesión del título jurídico y este va a transferirlo al inmediato por cierto tiempo.

(Díez Picazo & Ponce de León, 2007) señala al respecto que con el nombre de tradición se conoce en el derecho moderno a todo traspaso posesorio que se realiza con la voluntad del anterior poseedor o, si se prefiere, todo medio de adquisición derivativa de la posesión. Este traspaso o sucesión posesoria puede darse de forma real, o mediante el cumplimiento de determinadas condiciones y formalidades legales, que, por su practicidad y seguridad, terminan sustituyendo la aprehensión física de la cosa por el adquirente o accipiente.

(Arias Pezet Schreiber, 1998) para quien la relación jurídica existente entre el poseedor mediato y el inmediato no necesariamente tiene que nacer entre ambos, pues a través de la transmisión de los derechos reales de propiedad o de posesión, la posesión mediata puede ser adquirida por persona distinta a la que originalmente tenía la condición de poseedor superior. Por ejemplo, el arrendador que vende el inmueble a un tercero, convierte a este último en poseedor mediato respecto del arrendatario que ocupa el bien, quien continúa siendo poseedor inmediato.

b) La Posesión legítima e ilegítima

El artículo 906 del Código Civil prescribe que la “ posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

El jurista peruano (Avendaño Valdez, 1986) explica que el artículo 906 del código civil establece que la ilegitimidad de la posición con la presencia de un vicio que invalida el título del poseedor de tal manera que el poseedor ilegítimo será aquel que tendría un título viciado.

El profesor (Castañeda, 1973), “también, distingue a la posesión legítima de la posesión ilegítima en función a la existencia o inexistencia de un título válido, respectivamente. Es decir, mientras el poseedor legítimo será el verus dominus, en el que casualmente coinciden la condición de poseedor y propietario; el poseedor ilegítimo será el poseedor cuyo título posesorio se encuentra viciado”.

c) Posesión de buena y mala fe.

El Código Civil, aun cuando no establezca una clasificación precisa bajo el criterio de buena o mala fe, deja entrever la presencia de estas dos modalidades posesorias, pues como ya se explicó, a partir del artículo 906 y siguientes, se establece los efectos que genera una u otra, como es las responsabilidades derivadas de la pérdida del bien, el aprovechamiento de los frutos, entre otros.

Si bien es cierto cuando nos referimos a la buena fe en la posesión se sostiene en el reconocimiento de legitimidad del derecho invocado por el poseedor y este le servirá como fundamento de su posesión, si bien es cierto se infiere del artículo 906 del Código Civil; de manera que solo y en la medida que esa creencia sea debilitada de cualquier modo, el poseedor de buena fe se transformara en uno de mala fe.

(Arias Pezet Schreiber, 1998), “dado que la buena fe está supeditada a un grado de certeza sobre la legitimidad de la posesión, ella desaparece cuando intervienen componentes perturbadores que causan un estado de duda.

(Gonzales Barrón G. , 2013), explica que la buena fe no es solamente una creencia justificada en un estado psicológico del poseedor, sin embargo, debe contestar a la manera de proceder para ser honesto de una persona, no puede fundarse nunca en un error inexcusable, pues existe un deber social de actual diligentemente.

SUBCAPÍTULO I

TUTELA POSESORIA

A. INTERDICTOS

Como observamos jurídicamente la posesión, en el momento que existe el hecho posesorio, así sea legítima o ilegítima, de buena o mala fe, regulando hechos y acciones relacionadas a ella.

Atreves de la posesión un individuo que se haya tomado posesión de un bien y ejerce control sobre él, sin obligación de poseer un título, puede accionar el amparo de su derecho de posesión a mediante los instrumentos de defensa o remedios que lo tutelan, ante los órganos jurisdiccionales correspondientes, por la privación o perturbación de su posesión sin voluntad.

Al explicar el tema de interdictos es que estos vienen a ser procesos judiciales que tiene como finalidad de proteger la posesión en sí misma.

Su objeto primordial es que con ellos se evitan perturbaciones y despojos injustificados y que las personas pues haga justicia por su propia mano. En conclusión, los interdictos mantienen conservar la paz social.

Ahora bien, cabe mencionar que existen dos tipos de interdictos, el interdicto de recobrar y el interdicto de retener.

a) Interdicto de recobrar

El interdicto de recobrar, está estipulado en el artículo 603° de nuestro Código Procesal Civil, prescribe que el poseedor lograra solicitarlo cuando se vea despojado de su bien, siempre que no exista un proceso previo o que no existiese la voluntad del poseedor primigenio Este interdicto se tramita vía proceso sumarísimo y el demandante solo podrá recuperar la posesión de su bien tras ser despojado si se declara fundada su demanda, no hay otra forma; y si ha solicitado acumulación de pretensiones, podrá recibir el pago de los frutos e indemnización que corresponda.

b) Interdicto de retener

Este tipo de interdicto está regulado en el artículo 606° de nuestro Código Procesal Civil, explica que el poseedor podrá pedirlo cuando se vea perturbado por actos materiales de su posesión. Este interdicto también se usa en vía de proceso sumarísimo y el demandante solo podrá lograr el mandato de finalizar los actos perturbatorios si se declara fundada su demanda, hay una tutela inhibitoria.

Cabe resaltar que , en lo que respecta a ambas clases de interdictos, de conformidad con el artículo 601° del Código Procesal Civil, la demanda interdictal tiene un plazo de prescripción de un año, en el momento de que se haya elaborado el hecho que fundamenta la demanda, entendiendo que el inicio del cómputo de la prescripción extintiva se considera desde que se produce el despojo o la perturbación de la posesión, es decir, desde la ocurrencia del hecho, mas no desde que el poseedor toma conocimiento.

B. LA ACCIÓN POSESORIA

Si bien es cierto cuando hablamos de acción posesoria, se entiende como el elemento jurídico y por medio de este ayuda a una persona física o jurídica a solicitar la posesión de un predio a un tercero que está en posesión de el objeto ilegítimamente.

Las acciones posesorias son los mecanismos judiciales que tienden a revertir las lesiones a la posesión, sea el despojo o la perturbación; por tanto, su única finalidad es resguardar el estado posesorio actual, sin pronunciamiento sobre cuestiones petitorias, esto es, nada se dice respecto a la causa legal que justifica esa posesión, lo que no es relevante para resolver la controversia (Gonzales Barrón G. , 2013)

C. EL TÍTULO POSESORIO

Si bien es cierto la palabra título tiene diferentes significados en el derecho. Cabe señalar que cuando nos referimos a título se entiende como el acto jurídico.

El código nos trata de dar a entender que el poseedor a empezado a tener posesión en merito a un negocio jurídico, a un contrato, ya que esto podría ser una compraventa, un arrendamiento o un préstamo.

En uno de los dos casos, existe una relación jurídica, entre el enajenante y el adquirente de la posesión.

(Avenidaño Valdez, 1986) “La concepción del título posesorio como acto jurídico, que da origen a la posesión, se centra en el título posesorio adquirido de forma derivativa, esto es por transmisión de otra persona, de ahí que cuando el artículo 906 del Código Civil establece que el poseedor ilegítimo es aquel que ejerce su posesión respaldada en un título viciado, hace referencia al acto jurídico que da origen a la posesión, el cual puede adolecer de algún vicio de nulidad o anulabilidad”.

D. LA PROPIEDAD

La Propiedad no es por lo tanto una determinación de cosas físicas, ni algo ceñido a una concreta cosa material. También se dice que la propiedad viene a ser la posición de Derecho, que puede referirse a cualquier bien del mundo exterior

Sin embargo, puede decirse que es una noción abstracta o preconcepto ya que se entiende por propiedad o dominio al poder directo e inmediato referente a una cosa, que intuye a su titular la capacidad de gozar y disponer del objeto a excepción de ciertas limitaciones que las que determinen las leyes.

Por consiguiente, la propiedad viene a ser el derecho de gozar y disponer de un bien, siempre y cuando no contravenga la ley, por el cual el propietario podrá tener un poder directo, y también se

podría decir inmediato referente su bien mueble o inmueble y así evitar que nadie pueda reprimirlo.

CAPÍTULO II

DESALOJO

1. Concepto

Según (Palacios Pareja, 1994) explica que “el desalojo viene a ser aquel juicio que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revertir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión”.

Asimismo, cabe resaltar que el desalojo tiene como base fundamental el contrato de arriendos o cualquier

1.1. Casos en que procede el desalojo

Los casos en los que se da el desalojo son los siguientes:

- a) Se da por la falta de retribución de arriendos si caduca dos meses más quince días. Si se acuerda por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo más quince días, si acuerdos periodos menos a un mes, suficiente que se venza tres periodos.
- b) Siempre y cuando se dé destino diferente de aquel que se le ha concedido expresa o tácitamente, o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- c) Por subarrendar más no dar en arrendamiento contra el acuerdo expreso o sin consentimiento autorizado por el arrendador.
- d) Por posesión precaria.
- e) Por fenecimiento de contrato.
- f) Para aponer fin a un pacto o acuerdo de duración indeterminada
- g) Para restaurar el bien para su mejor conservación.

2. SUJETOS DEL DESALOJO

2.1. Sujetos activos de desalojo

Se entiende por este sujeto que se permite demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble (Art. 586 del Código Procesal Civil y Art. 2, primer párrafo de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo 19con intervención notarial).

Sin embargo, se explica que mediante un predio cualesquiera de los copropietarios pueden iniciar el proceso de desalojo, si el plazo esta caducado. Por el hecho de que el usufructuario, está legitimado para accionar contra cualquiera que detente el inmueble, el usuario y el comodante pueden ser sujetos activos del proceso de desalojo.

2.2. Sujetos pasivos de desalojo

Pueden ser demandados en el desalojo el arrendatario, el precario, cualquier otra persona a quien se le exige la restitución. También son sujetos pasivos el comodatario, cuando el comodato no está sujeto a plazo y el comodante pide la restitución del bien, y el depositario que no restituye el bien bajo custodia.

De acuerdo con la regulación de la Ley N° 30933 ya establecida, son sujetos pasivos del desalojo los arrendatarios que se han sometido expresamente al procedimiento establecido por dicha ley. No están comprendidos en el ámbito de la referida ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contrato que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.

2.3. Desalojo por vencimiento de contrato

Como observamos este procedimiento causa una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, ya que estos son los que previamente estuvieron relacionados jurídicamente con fundamentación y sustento a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado.

Se entiende, este tipo de desalojo como que es muy simple, pues todo se remite a que se acredite si el contrato feneció o no y si el demandado está forzado a desocupar el predio arrendado y entregarlo al arrendador. Entonces, este tipo de proceso debe darse solución en un periodo muy breve, por ello se tramita en proceso sumarísimo.

2.4. Desalojo por falta de pago de renta

Mediante el estudio de este tema de investigación, el desalojo en el Perú viene a ser es un proceso que perdura durante muchos años, y es por ello que lo vuelve tedioso y costoso causando hasta el agotamiento emocional en el demandante, por el hecho de que la restitución de su predio o su bien inmueble y falta de renta causa pérdida económica que afecta abiertamente sus intereses.

Sin embargo, se considera que otra de las causales más demandadas por desalojo ante el poder judicial, es la ausencia de pago de la renta, prescrito en el inciso 1 del artículo 1697° del Código Civil, que decreta y explica que cuyo contrato va a resolverse si el arrendatario incurre en morosidad dejando de abonar la renta de dos meses y quince días.

2.5. Ley N°30201

Según (Castillo Freyre, 2002) “quien es gerente general de la empresa Inquilinos Morosos S.AC. manifiesta que, La morosidad de los alquileres está en 26% en lo que va del año, nivel alto que persiste por la elevada informalidad en el mercado de alquileres, muchos de estos sin contrato, y la poca diligencia de los propietarios de evaluar al detalle al potencial arrendatario. Asimismo, del total de inquilinos que caen en mora, un 70% se va de la vivienda sin pagar su deuda”.

Esta Ley especial fue promulgada en fecha 28 de mayo del 2014 en el Diario Oficial El Peruano, la cual estableció el Registro de Deudores Judiciales Morosos, que sirve como una central de riesgos para los acreedores y entidades bancarias; asimismo modificó el artículo 594° del Código Procesal Civil incorporando la “cláusula de allanamiento a

futuro 31 del arrendatario” solo en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con el propósito de instaurar un nuevo proceso de desalojo simplificado.

De tal manera de que esta ley determina que el Juez competente para este tipo de desalojo es el del lugar del inmueble y será el Juez de Paz Letrado o Civil de acuerdo a la cuantía de la renta, es así que cuando el arrendador presente su demanda con los requisitos que establece la Ley N° 30201, el juez una vez admitida la demanda, correrá traslado al arrendatario para que, en un plazo de 6 días computados desde el día siguiente de producido el emplazamiento, cumpla con acreditar la cancelación de la renta adeudada o demostrar la vigencia del contrato; caso contrario, el juez emitirá Sentencia ordenando el lanzamiento en 15 días hábiles contra todos lo que ocupen el bien, aunque no hayan tenido participación en el proceso (los terceros ocupantes), conforme al artículo 593° del Código Procesal Civil. Dicha resolución deberá ser consentida.

CAPÍTULO III

EL PROCESO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

1. EL NUEVO PROCESO DE DESALOJO: DESALOJO NOTARIAL

El desalojo en palabras del maestro Lino Cornejo, citado por Hinostroza, viene a ser una suerte juicio que por objeto tiene una pretensión orientada a la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, el cual se encuentra ocupado por un sujeto que no posee título para ello. (Hinostroza, 2002)

En ese sentido, se tiene que el proceso de desalojo, es aquel que por objeto tiene el de recuperar el bien inmueble que se encuentra en uso y goce por un sujeto que respecto del mismo no tiene título para el ejercicio de tal derecho.

Al respecto, nuestro Código Civil Peruano, regula el proceso de desalojo dentro de los procesos sumarios, por lo cual en su artículo 585 hasta el 596 de dicho cuerpo normativo advierte el tratamiento que se le da a dicho proceso. Es por ello que, en el art. 585 del CPC prescribe:

“La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso de sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo...”. (Código Procesal Civil, 1993, p.200)

Sin embargo, la sobrecarga por parte del órgano jurisdiccional y la dilatación que se generaba respecto del proceso de la parte pasiva de dicha relación jurídica procesal, causó desconfianza por la parte activa del proceso (arrendador), debido a que no se le otorgaba la seguridad jurídica adecuada. Por ello, estando a lo antes mencionado, es necesario precisar que con fecha 25 de abril de 2018, entro en vigencia la famosa ley 30933, la misma que tiene por objeto regular el procedimiento contencioso de desalojo con la intervención del notario, llamada esta “Desalojo notarial” o ley de “Desalojo notarial express”, la cual tiene como finalidad la de brindar celeridad, predictibilidad y seguridad jurídica a aquellos sujetos que se dedican al alquiler de sus bienes.

Ésta Ley especial, está constituida por dos etapas, la primera es la notarial y la segunda es la judicial, lo cual significa que el notario es parte clave en el proceso de desalojo, pues éste tendrá que verificar, constatar y finalmente extender el acta no contenciosa, quien solo sí tendrá competencia dentro de la provincia donde el inmueble dado en alquiler se encuentra ubicado, éste una vez advertida la causal de desalojo, remitirá todo lo actuado al juez de paz letrado del lugar donde el bien inmueble arrendado se encuentra ubicado – aquí es donde inicia la segunda etapa de la ley in comento – la actividad judicial abarca la de revisión de todo lo que se actuó en sede notarial, y será quien emitirá la resolución de desalojo y lanzamiento.

Al respecto, es necesario hacer precisión que dicho desalojo express, solo procede cuando se haya vencido el plazo del contrato de arrendamiento, o cuando se haya incumplido el pago de la renta convenida, así estipulado en el artículo 7 de la ley bajo análisis. Además, para solicitar dicho desalojo se deberán cumplir tres requisitos, para ello el artículo 4° de ley en comentario, refiere que en principio el inmueble deberá estar individualizado de manera detallada, asimismo, que el contrato esté contenido en escritura pública o en el Formulario único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA) y las adendas del contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad de lo antes señalado.

Este desalojo, a la luz de la ley que le da nacimiento, inicia a pedido del arrendador, quien a través de una solicitud de desalojo la cual contendrá todos los requisitos antes mencionados, después de presentada la misma ante el notario, éste procederá a la verificación de todo lo presentado a efectos de determinar si todo lo estipulado está de acorde a la ley, y le notificará al arrendatario en el domicilio que figura en el contrato, y en el inmueble que se pretende recuperar con el desalojo, se hace ello a efectos de garantizar el derecho a la defensa, pues éste en el plazo de 5 días de recibida la notificación tiene la posibilidad de presentar intervención y referir que no se encuentra inmerso en la causal que señala el sujeto que presenta la

solicitud de desalojo. Ante ello, el notario procederá a revisar si es que se da la configuración de alguna de las causales de desalojo, de ser así, extenderá un Acta No Contenciosa, la misa que dará procedencia al desalojo, es por ello, que protocolizará en el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos, y junto con la copia legalizada del expediente lo remitirá al Juez de Paz letrado para que actúe bajo las atribuciones que se derivan del artículo 09 de la ley; pues, en caso contrario se dará por concluido dicho procedimiento.

Finalizado todo lo que respecta a sede notarial, se da paso a la etapa judicial, para lo cual el solicitante requiere al juez de paz letrado el lanzamiento, siempre que previo a ello haya cumplido con el pago del arancel judicial correspondiente. Siendo así, el magistrado tendrá el plazo de 03 día hábiles a efectos de que éste pueda revisar dicha solicitud y proceder a emitir la sentencia que ordene el lanzamiento dirigido contra el arrendatario y todos aquellos que ocupen el bien. Cabe precisar que dicha resolución (sentencia) puede ser impugnada sin efecto suspensivo, así dispuesto en el artículo 09 de la ley bajo análisis.

De lo dicho en los párrafos precedentes, parece que tenemos una ley perfecta, pues en la letra suena rápida y pacífica, sin embargo, la misma ha sido pasible de críticas, úes ésta contiene ciertas lagunas mentales, siendo una de las más relevantes, la que versa sobre la intervención de terceros.

- 1.1. CLAUSULAS DE ALLANAMIENTO DE DESALOJO NOTARIAL**
Mediante la Ley N° 30211 el legislador le dio origen a la figura de la “Clausula de allanamiento a futuro”, es a través de esta figura que el arrendatario se somete y acepta de manera antelada, aquella demanda futura de desalojo que el arrendador pudiera interponer por dos motivos, ya sea por vencimiento del contrato o por la falta de pago de la renta, con la única finalidad de la restitución del bien.
Nos referimos a esta cláusula, ya que el desalojo notarial exige el cumplimiento como requisito esencial del contrato de arrendamiento,

que se coloque la misma, pues de no ser así, la solicitud de desalojo ante notario será rechazada.

No obstante, se genera la inquietud en cuanto a dicha cláusula, pues la interrogante radica en que si la misma debe ser igual o similar a la que se encuentra estipulada en el artículo 594° del Código Procesal Civil, y la ley del desalojo notarial no lo deja claro. A juicio de nosotros, ambas son diferentes, ergo, no serán de tratamiento igualitario, pues la cláusula regulada por la ley N° 30201 tiene otra regulación y otra aplicación, que no es la misma que la de aquella cláusula que regula la ley bajo comentario.

A razón de ello, es necesario aclarar, que el allanamiento futuro que se desprende del artículo 594 del Código Procesal Civil, le permite contestar al arrendatario de acuerdo con su derecho a la defensa; no obstante, ello genera que se dé la interpretación de que en la ley del desalojo notarial, se da una suerte de limitación al derecho a la defensa, pues, el arrendatario no puede contradecir la solicitud presentada por el arrendador en sede notarial y judicial, ergo, termina por someterse a lo pactado en el contrato y el futuro desalojo; por lo cual, se estaría ante un novedad que resulta interesante y mejor que aquella cláusula que regula la ley N° 30201.

1.2. INTERVENCIÓN DE TERCEROS EN EL DESALOJO NOTARIAL Y APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY N° 26662

El tercero, viene a ser aquella persona que es ajena a la relación sustantiva, que no es sino aquella relación que da origen a la relación jurídica procesal; sin embargo, cuando este tercero tiene intervención en el proceso, se debe advertir que dicho tercero facultado para que pueda intervenir en el juicio debe estar vinculado a la materia que se discute, ya sea por un interés propio o por un interés indirecto respecto de aquellos que se conocen como partes originarias, pues, de otra forma no podría ser correcta su participación. (Palacios Pareja, 1994)

Es por dicha importancia, que tal intervención de terceros, también ha sido pasible de regulación en el proceso de desalojo, pues el artículo 587° del Código Adjetivo, refiere que cuando dicho proceso

se encuentre iniciado, el tercero podrá hacer uso de aquellos mecanismos de defensa cuando su participación haya sido pasible de aceptación por parte del juez, por lo cual ésta en obligación de acreditar ante el mismo que tiene un interés jurídico relevante.

Al respecto, tenemos que a razón de quien proviene la solicitud de ingreso es que se ha generado una clasificación en cuanto a la intervención, siendo que la misma se clasifica en intervención voluntario o espontanea; en cuanto a la primera tenemos que aquí será el propio tercero aquel que pida su incorporación al proceso; y en cuanto a la segunda clasificación, tenemos que aquí el juez o las partes originarias del proceso solicitan el ingreso de dicho tercero. (Palacios Pareja, 1994)

Dicha regulación de la intervención de los terceros, responde a la necesidad de administración de justicia en nuestro país, ello a efectos de que no deje sin protección a quien, si bien no es parte del proceso, por el simple hecho de no haber iniciado de forma originaria en el mismo, pero, que, pese a ello, si tiene intereses ya sean directos o indirectos respecto a lo sustancia que se ventila en el proceso.

Sin embargo, dicha intervención si tiene incidencia negativa en el demandante, ya que el proceso sufre ciertos cambios que lo terminan volviendo más largo y tedioso de lo habitual, que el hecho de permitir que los terceros hagan uso de su derecho a la defensa, genera que la labor del juez se extienda al momento de analizar el caso. Es por ello, que cuando se suscita ello, el actor apela a los principios de celeridad y al de economía procesal a efectos de que en un proceso de desalojo que no es sino uno sumarísimo, se pueda emitir la sentencia en donde la misma se declare fundada, ergo, se procesa al lanzamiento del demandado y de aquellos terceos ocupantes.

Sin embargo, a la luz de la ley in comento no se permite la intervención de los terceros en el procedimiento especial en sede notarial, es por ello que la ley N° 26662 en el artículo 6° la cual se denomina consentimiento unánime, la misma que refiere que cuando

se manifieste intervención, el notario deberá suspender su actuación y remitirle al juez los actuados correspondientes, lo cual genera que se de por finalizado o suspendido el procedimiento especial. Si bien es cierto el artículo pasible de mención se refiere a la intervención en forma general, por lo que se da por entendido que la ley de desalojo notarial si permite la intervención de los arrendatarios, por lo que al suceder dicha intervención no e va a generar la suspensión del procedimiento; sin embargo, al respecto de los terceros no hace mención alguna, lo que da por entendido que de presentarse intervención por parte de aquellos, dicho procedimiento finalizará, para lo cual el arrendador deberá actuar por la vía ordinaria.

En efecto, la suspensión del procedimiento notarial significa una afectación tanto para los derechos e intereses de los terceros, como para aquellos derechos y beneficios del arrendador que podría obtener a razón de la ley in comento.

Es por ello, que ante la no claridad que se advierte del artículo 8 numeral 8.3 de la Ley 30933, es que se hace necesario una modificación del mismo, pues se debería incluir la intervención de los terceros, a efectos de que el arrendador no sea perjudicado por la suspensión del procedimiento de desalojo notarial, por ende, que se cumplan con la finalidad de dicha ley, ergo, se cumpla con la celeridad de dicho desalojo, lo cual tiende a asegurar la seguridad jurídica de las partes.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

- **Buena fe**

Creencia cierta y sincera que mi actuar está siendo conforme a Derecho. Este concepto también puede ser entendido como el buen comportamiento que debe observar una determinada persona.

- **Desalojo**

Mecanismo judicial de defensa de la posesión, mediante el cual se procura la devolución de un bien mueble o inmueble que actualmente se encuentra poseído por una persona distinta al reclamante.

- **Mala fe**

Es un concepto o idea distinta a la buena fe. La mala fe se produce cuando una persona actúa de manera contraria a como actuaría un buen padre de familia; es decir, importa un comportamiento contrario a lo diseñado por el derecho. (Acosta Olivo, 2013)

- **Posesión**

Importa una vinculación de carácter permanente y estable entre una persona y uno o varios determinados bienes, esta posesión puede ser directa o indirecta; de buena o de mala fe; legítima o precaria, entre otras.

- **Posesión de buena fe**

Aquella vinculación que se presenta entre una persona y un bien; empero, se caracteriza porque esta es ejercida en la idea de que mi posesión se encuentra legitimada por un título acorde a ley.

- **Posesión de mala fe**

Aquella posesión que se ejerce en contravención a los cánones del derecho en su conjunto.

- **Posesión ilegítima**

La que se tiene sin título o por uno nulo; la adquirida por un modo insuficiente, o del que no tenía derecho para poseer la cosa o para transmitirla.

- **Posesión legítima**

La que se ejerce acorde con el sistema jurídico objetivo; pues su título se sustenta en un título válido.

2.4. SISTEMA DE HIPOTESIS

La deficiencia que existe al momento de regulación de regulación de la intervención de terceros en la ley afecta el derecho de los titulares cuando se suspenda el procedimiento.

III. METODOLOGÍA EMPLEADA

3.1. Tipo de investigación y Nivel de la investigación

3.1.1 De acuerdo a la orientación o finalidad:

Dogmática ya que, para arribar a las conclusiones en nuestra investigación, hemos hecho una revisión de una serie de documentos legales (la ley del desalojo notarial, el Código Procesal Civil, entre otros), doctrinarios (libros, manuales, tesis y otros) referidos al desalojo y al desalojo notarial.

3.1.2 De acuerdo a la técnica de contrastación:

Nuestro estudio es descriptivo, pues hemos observado el vacío legislativo en la ley del desalojo con intervención notarial; y, a partir de ahí hemos ubicado una problemática, la misma que ha sido el objeto de estudio en la presente investigación.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

Viene a constituir nuestra población de estudio el conjunto de libros, revistas, artículos jurídicos, tesis y cualquier otro material físico o virtual que, sobre el desalojo, la posesión, el desalojo con intervención notarial se han escrito.

3.2.2. Muestra

El conjunto de libros, revistas, artículos jurídicos, tesis y autores que, sobre el desalojo, la posesión, el desalojo con intervención notarial hayan sido utilizados en la presente investigación; los mismos que están citados en nuestras referencias bibliográficas.

3.3. Métodos

3.3.1. Analítico:

Este método de investigación nos permitió entender el vacío que existe sobre la regulación de intervención de un tercero en la etapa notarial del proceso de desalojo con intervención notarial, pues dicha omisión legislativa definitivamente va a acarrear la vulneración del derecho a la restitución del arrendador; en ese sentido, gracias a este método pudimos analizar otras categorías vinculadas con nuestro tema de investigación, tales como la posesión, tipos de posesión, clases de posesión, el arrendamiento, entre otras afines.

3.3.2. Exegético:

Se utilizó este método al analizar exegéticamente el articulado referente al contrato de arrendamiento, a la posesión, institutos recogidos y regulados en la diversa normatividad de nuestro Código Civil; así mismo, también utilizamos este método para entender algunas normas de la ley que regula el desalojo con intervención notarial y la ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos; y, de esta manera nos pudimos dar cuenta que ante el vacío acerca de la regulación de la intervención del tercero en este proceso, durante la etapa notarial, se viene presentando una grave amenaza al derecho del arrendador.

3.3.3. Dogmático:

Nuestra tesis ha utilizado en gran medida este método de investigación; pues, hemos recopilado, organizado y analizado diversas posturas doctrinarias de una variedad de autores a efectos de poder llegar a conclusiones que se relacionen con nuestros objetivos planteados.

3.4. Diseño de contrastación:

Nuestra investigación tiene un diseño no experimental, ya que no ha sido efectuado con la manipulación de las variables; pues, al contrario, hemos observado el problema al advertir el vacío

legislativo de no regular la intervención de terceros en la etapa notarial del proceso de desalojo con intervención notarial.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

- **Análisis de contenido:**

Para nuestro trabajo de investigación esta técnica nos ha sido de utilidad para poder analizar la diversidad de información que hemos recopilado; de ahí que, para estudiar la posesión y los instrumentos de defensa de la posesión; y, la ley del desalojo con intervención notarial hemos tenido que analizar todas estas categorías.

- **Lectura**

Esta técnica de estudio resultó indispensable para poder ponernos en contacto con los libros, manuales, leyes y tesis que nos han servido de objeto de estudio en la presente investigación.

3.6. Procesamiento y análisis de datos

Nosotros procedimos a observar el problema de investigación, luego procedimos a delimitarlo, luego procedimos a recopilar la información correspondiente para armar nuestro marco teórico, posteriormente pasamos presentar y discutir los resultados para finalmente pasar a redactar nuestras conclusiones.

IV. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

- **Estudiar el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico y los problemas que se derivan de este contrato en la realidad.**

Tenemos que los contratos de arrendamiento, vienen a ser aquellos que nacen a razón de acuerdo de voluntades de los contratantes, éstos sujetos de la relación jurídica contractual vienen a ser el arrendador y el arrendatario, lo cuales se obligan por el contrato y se comprometen a respetar el mismo, cabe precisar que es por éste contrato que el arrendador de forma temporal le cede el uso del bien al arrendatario, a cambio de un renta y dicho uso y disfrute de hará por el tiempo que se haya establecido en el contrato.

Es por ello, que la importancia de éste tipo de contrato nominado, radica en el acto de ceder de forma temporal un bien inmueble, y dicha cesión se hace a otra persona que no es titular de un derecho de posesión respecto de dicho inmueble, por ende, para que éste arrendatario pueda ejercer la posesión deberá pagar una renta por un tiempo determinado.

Siguiendo esa línea, Leiva Fernández (2019) sostiene que: “(...) viene a ser un contrato en el cual se retribuye el ejercicio del uso y disfrute del bien inmueble, con el pago de un precio en dinero”.

Asimismo, Beltrán Pacheco (2014) refiere que el arrendamiento “se constituye por la prestación que no es sino, la de ceder el uso de un bien determinado; y, a su vez por la contraprestación, que viene a ser el pago de una renta convenida”.

Respecto de ello, podemos decir que el contrato de arrendamiento nace por el acuerdo privados y es pues a través de este acuerdo que las partes expresan su voluntad respecto de dicho hecho. Cabe precisar que este tipo de contrato, se encuentra regulado en las fuentes de las obligaciones, en la sección segunda que versa sobre contratos nominados; en ese sentido, en el título VI del Código Civil

Peruano, se regulan todas las disposiciones generales, así como también las obligaciones de ambos sujetos que forman parte de la relación contractual. Es así, que el legislador ha definido al contrato de arrendamiento en el artículo 1666, y prescribe:

“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”

Y es pues, que de dicha disposición entendemos que existen dos sujetos que viene a ser el arrendador y el arrendatario, asimismo, existen dos elementos base de dicho contrato que es ceder un bien, y a su vez el recibir una renta por dicha cesión; asimismo, un punto determinante del contrato es la temporalidad; por cuanto, solo sí podrá usar y gozar del bien de forma temporal (plazo).

Uno de los puntos que generan controversia, es la naturaleza del contrato de arrendamiento, pues, respecto de ese punto en la doctrina se cuestiona si estamos frente a un contrato de naturaleza real o a uno de naturaleza personal. Al respecto Gonzales Barrón (2018) sostiene que “estamos frente a un derecho personal, pues éste no afecta a terceros a pesar de que exista la posibilidad de que se recurra a Registros y se inscriba dicho arrendamiento con fines de intervención a terceros adquirentes; sin embargo, no hay matices de un derecho real pues el problema radica en que el arrendatario aun así esté inscrito, no podría éste recuperar el bien de un tercer poseedor”.

En contra posición a lo manifestado por el profesor González Barrón, tenemos a Castillo Freire, quien afirma que el contrato materia de comentario si está dotado del derecho real principal, pues, el derecho a usar se encuentra regulado en el 1026°. (Castillo Freyre, 2002)

No obstante, pese a tener una regulación extensa en nuestro ordenamiento jurídico civil respecto al contrato de arrendamiento, en el fenómeno real su aplicación no resulta pacífica, pues, se presentan una serie de problemas como, por ejemplo: A le alquila a B su casa por 3 años y por una renta de S/1500; sin embargo, al

año y medio de alquilado el bien, B deja de pagarle, entonces como A vive de esa renta, recurre a cobrarle de forma insistente, pero B se niega a pagarle, por ende, A le pide que desocupe el bien debido a que estaba incumpliendo con el contrato (elemento económico: renta), sin embargo, B se niega a salir de bien y manifiesta que ese es su hogar y no lo pueden sacar. Y efectivamente, A recurre a la policía y pide que saquen a B, pero, la policía no puede hacer uso de la vis compulsiva, asimismo, A envía tres cartas notariales para que lo desalojen del bien porque no se cumplía con el pago correspondiente, pero B sale. En este escenario, A en uso de su derecho de acción, recurre a la vía ordinaria, y demanda para que se desocupe el bien y el proceso hasta la actualidad ya va teniendo una duración de 3 años. En ese sentido, ¿Es justo que el propietario del bien, vea afectados los poderes que yacen del derecho a la propiedad, por un contrato de alquiler? La respuesta es NO, y a su vez nos demuestra que, a la actualidad, pese a haber una regulación extensa en cuanto al arrendamiento, no existen soluciones rápidas para desalojar a quien no quiere salir de un bien que no es de su propiedad.

➤ **Analizar la Ley N° 30933 del Desalojo Notarial a fin de dar a conocer las bondades prácticas de esta norma.**

El 25 de abril del presente año, entró en vigencia la famosa ley 30933, la misma que tiene por objeto regular el procedimiento contencioso de desalojo con la intervención del notario, llamada esta y de forma errónea “Desalojo notarial” o ley de “Desalojo notarial express”, hago mención a esta denominación equivocada puesto que si bien es cierto el notario interviene y eso no se cuestiona, pero no es quien va a determinar la decisión en relación al lanzamiento, sino, es el juez quien va a realizar todo lo que ésta relacionado al trámite judicial del lanzamiento para el posterior desalojo.

Cabe precisar, que en relación a dicha ley se han suscitado dos posiciones, aquellos que critican la dación de dicha ley y aquellos

que están a favor de la misma, naciendo una visión notarial y una visión a través del panorama judicial.

Sin embargo, a pesar de que suena tan bonito el hecho de poder contar con una ley que ampare un supuesto desalojo célere, es necesario precisar que la dación de esta norma, se dio con una serie de incongruencias, en primer lugar precisamos que no es obligatorio que las partes involucradas en un arrendamiento puedan acogerse a esta ley, puesto que las partes pueden determinar si se acogen al mismo o modifican sus contratos de arrendamiento con los requisitos de procedibilidad del artículo 4° y con el contenido que debe poseer el contrato especificado en el artículo 5° de la ley en comento, para así poder adecuarse, haciendo una interpretación en contrario, la entrada en vigencia no posee una aplicación automática en todos los contratos; asimismo, el bien inmueble, debe encontrarse “individualizado” según la norma en mención.

Ahora bien, es necesario precisar que este mal denominado “Desalojo Express”, se constituye como otro mecanismo que busca agilizar el desalojo, sin embargo, la entrada en vigencia de la presente ley no deroga, no deja sin efecto otros mecanismos ya existentes para poder realizar el desalojo, es ahí donde radica la preocupación, si ya existen mecanismo para poder realizar el desalojo ¿por qué se da la dación de uno nuevo, pudiéndose modificar los ya existentes? Asimismo, en el caso hipotético, que ya se esté aplicando dicha norma a los contratos de arrendamiento que se están dando desde el día 25 de abril, hasta la fecha, ¿Qué pasaría si se da la dación de un reglamento, el mismo que está siendo aclamado por el sector notarial? Evidentemente, se suscitaría una problemática, puesto que se realiza el contrato bajo la ley, pero no bajo el supuesto reglamento, que muchos lo solicitan a efectos de poder tener un mayor entendimiento de la misma, además de generar correcciones en la misma, está última parte relacionada a las correcciones, mejoras, es lo que generaría el problema, puesto que se tendría que dar el cambio al contrato que se hizo en uso de la ley, para adecuarlo a las correcciones que

genera el reglamento; como lo viene diciendo el jurista Ford, “una lógica bastante desmesurada, puesto que para la aplicación de la ley, no es necesario el reglamento, esto lo podemos descifrar haciendo uso del derecho constitucional, el mismo que precisa que la función del reglamento, no es sino, el hecho de poder facilitar la aplicación de la ley, más no generar la corrección”.

Ahora bien, absolviendo la primera interrogante, actualmente contamos con la ley que tiene por objeto regular a los inquilinos morosos, el desalojo ordinario, entre otros más, los mismos que si han contribuido, por ejemplo la cláusula del allanamiento a futuro del arrendatario, la misma que permite dirigir el desalojo al juez de paz, evitando el hecho de ir hasta el juzgado especializado, en relación a ello, y siguiendo la postura del jurista Ford, porqué mejor no se realizó la modificación para hacer más explícita la competencia del juez de paz, puesto que a la fecha, muchos siguen realizándolo mediante el juzgado especializado, asimismo, se hubiese mejorado que en el proceso de desalojo ordinario, la sentencia de primera instancia sea sin efecto suspensivo; además, la reformar del artículo 679° del CPC, el mismo que dice que las medidas cautelares en los procesos de desalojo implican acreditar indubitablemente el abandono del bien, ahora es un poco ilógico en muchos casos, en donde el bien ya se encuentra abandonado, porqué sería necesario acreditar ese tema, si se supone que el que quiere ingresar al bien es el propietario; este punto en relación a la ley en comento, establece que el todo el trámite que se hace a nivel notarial es revisado posteriormente por el juez, para poder determinar si se da o no la medida cautelar.

La situación se agrava cuando se presenta el supuesto de un tercero quiera oponerse, en ese sentido, ¿podría hacerle frente a este problema y seguir adelante con su acta para correrle traslado al juez? La ley no indica nada al notario de la manera en cómo debe actuar cuando se encuentre frente a la intervención de un tercero, implicando que no se le permitiría o se le estaría atando de manos el no poder efectuar una autentica acta de constatación no

contenciosa, llevándolo a terminar el proceso y llevar los actuados al poder judicial.

➤ **Demostrar la importancia de regular legislativamente la intervención de terceros en todo proceso judicial.**

Por regla general, los efectos que nacen por la existencia de un proceso, afectan solamente a aquellos que son parte de dicha relación jurídica procesal. Sin embargo, como dice el jurista Michelli (1970) la conexión que nace por las relaciones que se dan entre las situaciones jurídicas y el principio de economía procesal, es lo que ha conllevado al legislador a admitir la posibilidad de que un tercero pueda ingresar al proceso, ya sea porque una de las partes haga el llamado o porque el juez lo convoque.

Es pues, a través de la intervención que se busca que una persona que no sea parte originaria del proceso participe en el mismo, dicha intervención puede ser de manera voluntaria para poder ayudar a algunas de las partes que forman la relación jurídica procesal, o porque éste tiene un interés propio que pueda tener afectación de forma indirecta por la decisión judicial a la que se pueda arribar; asimismo, puede intervenir con la finalidad de poder defender derechos propios que se ventilan en el proceso.

En ese sentido, tenemos que a razón de quien proviene la solicitud de ingreso es que se ha generado una clasificación en cuanto a la intervención, siendo que la misma se clasifica en intervención voluntario o espontánea; en cuanto a la primera tenemos que aquí será el propio tercero aquel que pida su incorporación al proceso; y en cuanto a la segunda clasificación, tenemos que aquí el juez o las partes originarias del proceso solicitan el ingreso de dicho tercero. (Palacios Pareja, 1994)

El tercero, viene a ser aquella persona que es ajena a la relación sustantiva, que no es sino aquella relación que da origen a la relación jurídica procesal; sin embargo, cuando este tercero tiene intervención en el proceso, se debe advertir que dicho tercero facultado para que pueda intervenir en el juicio debe estar vinculado

a la materia que se discute, ya sea por un interés propio o por un interés indirecto respecto de aquellos que se conocen como partes originarias, pues, de otra forma no podría ser correcta su participación.

Es por ello, que el instituto procesal materia de comentario, es de trascendente importancia en el proceso civil, ya que dicha regulación responde a la necesidad de administración de justicia en nuestro país, ello a efectos de que no deje sin protección a quien, si bien no es parte del proceso, por el simple hecho de no haber iniciado de forma originaria en el mismo, pero, que, pese a ello, si tiene intereses ya sean directos o indirectos respecto a lo sustancia que se ventila en el proceso. Esa importancia se ve reflejada en nuestra legislación, ya que con anterioridad el Código Procesal Civil vigente, además de la institución de tercería que existían para oponerse a los embargos, tan solo existían ciertas disposiciones y de forma dispersa que permitían a ciertos rasgos la intervención de un tercero, como ejemplo citamos los artículos 33 y 34 del Código de Procedimiento Civiles de 1912¹; asimismo, la ley General de sociedades que regulaba la intervención coadyuvante del accionista.

¹ Regulaba las facultades del representante ausente para que comparezca en procesos en los que éste tenía interés común o coadyuvante.

V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

Tenemos que los contratos de arrendamiento, vienen a ser aquellos que nacen a razón de acuerdo de voluntades de los contratantes, éstos sujetos de la relación jurídica contractual vienen a ser el arrendador y el arrendatario, lo cuales se obligan por el contrato y se comprometen a respetar el mismo, cabe precisar que es por éste contrato que el arrendador de forma temporal le cede el uso del bien al arrendatario, a cambio de un renta y dicho uso y disfrute de hará por el tiempo que se haya establecido en el contrato.

Este tipo de contrato, se encuentra regulado en las fuentes de las obligaciones, en la sección segunda que versa sobre contratos nominados; en ese sentido, en el título VI del Código Civil Peruano, se regulan todas las disposiciones generales, así como también las obligaciones de ambos sujetos que formar parte de la relación contractual. Es así, que el legislador ha definido al contrato de arrendamiento en el artículo 1666, y prescribe:

“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”

Y es pues, que de dicha disposición entendemos que existen dos sujetos que viene a ser el arrendador y el arrendatario, asimismo, existen dos elementos base de dicho contrato que es ceder un bien, y a su vez el recibir una renta por dicha cesión; asimismo, un punto determinante del contrato es la temporalidad; por cuanto, solo sí podrá usar y gozar del bien de forma temporal (plazo).

No obstante, pese a tener una regulación extensa en nuestro ordenamiento jurídico civil respecto al contrato de arrendamiento, en el fenómeno real su aplicación no resulta pacífica, pues, se presentan una serie de problemas en este tipo de contratos, situación que ha generado que el legislador emita una serie de leyes que estén orientadas a desalojar a aquella persona que se quiere quedar en posesión del bien pese a que ya se haya concluido el contrato de

arrendamiento, o aquella persona que no cumpla con la merced conductiva, etc.

Es por ello, que, pese a que el Perú ya se han regulado diferentes tipos de desalojo, el 25 de abril del 2019, entro en vigencia la famosa ley 30933, la misma que tiene por objeto regular el procedimiento contencioso de desalojo con la intervención del notario, llamada esta y de forma errónea “Desalojo notarial” o ley de “Desalojo notarial express”, hago mención a esta denominación equivocada puesto que si bien es cierto el notario interviene y eso no se cuestiona, pero no es quien va a determinar la decisión en relación al lanzamiento, sino, es el juez quien va a realizar todo lo que ésta relacionado al trámite judicial del lanzamiento para el posterior desalojo. Si bien, la esencia de la ley que se promulga en dicha fecha, radica en la regulación de un supuesto de desalojo célere, es pues, también que dicha promulgación trajo consigo un serie de incongruencias, en primer lugar precisamos que no es obligatoria la aplicación de dicha ley, puesto que las partes pueden determinar si se acogen al mismo o modifican sus contratos de arrendamiento con los requisitos de procedibilidad del artículo 4° y con el contenido que debe poseer el contrato especificado en el artículo 5° de la ley en comento, para así poder adecuarse, haciendo una interpretación en contrario, la entrada en vigencia no posee una aplicación automática en todos los contratos; asimismo, el bien inmueble, debe encontrarse “individualizado” según la norma en mención, un punto que ha generado dudas. En segundo lugar, si bien la ley busca constituirse como otro mecanismo que busca agilizar el desalojo, es pues también, que a través de dicha promulgación no se deroga otros tipos de desalojo, sino, muy por el contrario se suma un nuevo tipo de desalojo a los ya existentes, la interrogante es ¿por qué se da la dación de uno nuevo, pudiéndose modificar los ya existentes?; en tercer lugar, porqué mejor no se realizó la modificación para hacer más explícita la competencia del juez de paz, puesto que a la fecha, muchos siguen realizándolo mediante el juzgado especializado. En

cuarto lugar, tenemos que la situación se agrava cuando se presenta el supuesto de un tercero quiera oponerse, en ese sentido, ¿podría hacerle frente a este problema y seguir adelante con su acta para correrle traslado al juez? La ley no indica nada al notario de la manera en cómo debe actuar cuando se encuentre frente a la intervención de un tercero, implicando que no se le permitiría o se le estaría atando de manos el no poder efectuar una autentica acta de constatación no contenciosa, llevándolo a terminar el proceso y llevar los actuados al poder judicial.

En ese sentido, si bien es que el espíritu de la ley reposa en su fin, es decir en la razón por la cual se creó, es pues, frente a esta dación legislativa que lejos de cumplir con su finalidad de legislar, ha traído consigo una serie de problemas en cuanto a su contenido, trayendo a colación un vacío legal sobre que debería hacer el notario ante la intervención de un tercero, si el espíritu de esta ley es buscar un desalojo rápido, siendo así que no exista obstáculo alguno y nos topamos frente a un tercero que puede frenar todo este proceso.

CONCLUSIONES

1. Ley N° 30933, ley del desalojo con intervención notarial, no regula en ninguna de sus reglas la intervención de terceros en la etapa notarial; por ello, sostenemos que dicha omisión legislativa atenta gravemente contra el derecho del arrendador a recuperar su bien; puesto que de presentarse tal situación, el notario no va a tener otro camino que aplicar supletoriamente a la ley 26662, que regula la intervención en caso que el notario este conociendo asuntos no contenciosos; por lo que, dicha autoridad notarial, va a tener que ser suspender o detener el proceso y remitirlo al Poder Judicial y ello va a conllevar que el arrendador transite por un proceso plenario (el sumarísimo regulado en el CPC) para recuperar su bien, lo que atenta no solo contra la celeridad y economía procesal; sino, también contra la tan querida y poco alcanzada Tutela Jurisdiccional.
2. Este proceso de desalojo con intervención notarial, es mal llamado “desalojo notarial”; pues, si bien es cierto el notario interviene y eso no se cuestiona, hay que dejar muy en claro que este personaje no es quien va a determinar la decisión acerca de que se declare fundado o no el desalojo con su respectivo lanzamiento; pues en absoluto respeto de nuestra Carta Magna, los notarios públicos no ejercen función jurisdiccional; toda cuenta que la misma siempre estará a cargo del Juez que ha de conocer el proceso de desalojo una vez que el notario haya terminado con la emisión del acta de constatación no contenciosa.
3. La ley de desalojo con intervención notarial, viene a significar un instrumento que ha nacido para paliar uno de los más grandes problemas que azotan nuestro agobiado Poder Judicial que es el de la recuperación de bienes inmuebles, problema que hasta la fecha no ha sido atendido como la sociedad peruana lo demanda; por tal razón es que actualmente tenemos 4 procesos de desalojos distintos. Sin embargo, el desalojo con intervención notarial ha traído muchas bondades en su regulación; empero, esto no lo exime de algunas falencias, tales como el hecho de no haber regulado el supuesto de la intervención de terceros en este procedimiento, durante la etapa notarial, la que pone en serio riesgo la

ejecución y materialización de la recuperación de bienes que ya se ha hablado.

4. Un proceso judicial, es el debate heterocompositivo que la humanidad ha diseñado para que dos partes contrarias puedan solucionar su conflicto de intereses, de una manera pacífica; sin embargo, muchas veces las decisiones de este debate procesal van a repercutir en sujetos ajenos a las partes; de ahí que resulte de mucha importancia que se regule la forma como estos sujetos llamados “terceros” vayan a influir en un proceso judicial. Por ello; y, teniendo en cuenta que este desalojo con intervención notarial también es un proceso judicial, tuvo que haberse regulado, de manera expresa, dentro de su ley la forma como es que el notario ha de actuar y pronunciarse en los casos que, durante la actividad de este funcionario, exista un tercero queriendo intervenir en el desarrollo y tramitación de este proceso.

Referencias

- Acosta Olivo, C. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Antonio, M. G. (1970). *Curso de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Europa-America.
- Arias Pezet Schreiber, M. (1998). *Compraventa, permuta, suministro, donación, mutuo, arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. *Themis*, 59-63.
- Beltrán Pacheco, J. (2014). *Diagnóstico del Código Civil en materia de arrendamiento*. Lima .
- Castañeda, J. E. (1973). *Los Derechos Reales*. Lima: Talleres Gráficos Villanueva.
- Castillo Freyre, M. (2002). *Tratado de los Contratos Típicos: Contrato de Mutuo y Arrendamiento*. Lima.
- Chávez Marmanillo, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Crisol Deza, H. (2018). *El desalojo por ocupante precario en el Derecho Peruano*. Chimbote : Universida San Pedro.
- Díez Picazo, L., & Gullón Ballesteros, A. (1997). *Sistema de derecho civil*. Madrid: Tecnos.
- Díez Picazo, L., & Ponce de León, L. (2007). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas.
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales. Tomo III*. Lima: Jurista.
- Gonzales Barrón, G. (2018). *Proceso de desalojo de posesión precaria*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Hinostroza, A. (2002). *Derecho Procesal Civil, Procesos Sumarísimos, Tomo IX*. Lima: Jurista Editores.

Leiva Fernandez, L. (2019). *El Contrato de Arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica .

Palacios Pareja, E. (1994). La intervención del tercero en el Proceso Civil Peruano. *PUCP*, 58-91.

Salvatierra Porras, M., & Odicio Del Águila, O. (2020). *El Procedimiento especial de desaljo con intervención notarial acelera el desaljo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019*. Ucayali: Universidad Nacional de Ucayali.