

*Ley que crea el desalojo notarial*

Proyecto de Ley N° ..... **3312/2018-CR**

Los Congresistas de la República que suscriben del Grupo Parlamentario "Peruanos por el Cambio", ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 67° y 76° del Reglamento del Congreso, presentan la siguiente propuesta legislativa:

*Ley que crea el Desalojo Notarial*

*Fórmula Legal*



**Artículo 1°. Objeto de Ley**

*La presente Ley crea el procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo en los bienes inmuebles ocupados por arrendatarios o subarrendatarios morosos o cuyos contratos han vencido.*

**Artículo 2°. Alcances de la Ley**

*2.1. El desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública será aplicable a los contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento de bienes inmuebles, en los casos de resolución del contrato por falta de pago y de vencimiento del plazo pactado.*

*2.2. Son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.*

**Artículo 3°. Requisitos de los contratos**

*3.1. Para acceder al procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública, los contratos deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- a) Celebrarse ante el notario público y ser inscritos en el registro de contratos de arrendamiento creado por cada notaría.*
- b) Los bienes inmuebles deben estar inscritos en el registro de predios de los registros públicos.*

### *Ley que crea el desalojo notarial*

3.2. *Los contratos deberán contener las siguientes cláusulas:*

- a) *Cláusula de allanamiento a futuro al desalojo aplicable si se produce la falta de pago o vencimiento del plazo y no se devuelva el inmueble.*
- b) *Cláusula de autorización expresa de la ejecución del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública.*
- c) *Cláusula que excluye la continuidad del contrato con plazo vencido previsto en el artículo 1700° del Código Civil.*

*Las precitadas cláusulas determinan el consentimiento de las partes contratantes al procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública.*

#### **Artículo 4°. Requerimientos previos**

*El arrendador podrá requerir vía carta notarial al arrendatario o subarrendatario que se encuentre en los siguientes supuestos:*

##### *4.1. Falta de pago*

*Cuando no se pagaron dos (02) o más cuotas, consecutivas o no, y transcurridos quince (15) días desde el último vencimiento, el arrendador requerirá la cancelación total o la devolución del inmueble. En caso contrario, el contrato quedará resuelto automáticamente.*

##### *4.2. Vencimiento del plazo contractual.*

*Si vencido el plazo del contrato no se entregó el inmueble, el arrendador requerirá la devolución del inmueble.*

*En ambos supuestos, el plazo será de dos (02) días calendarios siguientes a la fecha de recepción. La entrega de la carta se realiza bajo cualquiera de las formas permitidas por el Decreto Legislativo del Notariado, decreto legislativo N° 1049 y su Reglamento.*

#### **Artículo 5°. Requisitos del trámite de desalojo notarial**

*Vencidos los plazos anteriores y de no cumplirse los requerimientos, el arrendador podrá presentar la solicitud de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública al notario público, invocando la causal respectiva y acompañando la siguiente documentación:*

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- a) *Certificado notarial del registro del contrato de arrendamiento o subarrendamiento, salvo que se haya registrado en la misma notaría.*
- b) *Vigencia de poder inscrito en los registros públicos, en el caso del representante.*
- c) *Copia certificada de la partida registral del inmueble.*
- d) *Los recibos de arrendamiento SUNAT pendientes de pago, cuando corresponda.*
- e) *Copia de la carta notarial del requerimiento a que se refiere el artículo anterior.*
- f) *Comprobante de pago de gastos notariales.*

#### **Artículo 6°. Inadmisibilidad y subsanación de la solicitud**

*El funcionario designado por el notario público verificará el cumplimiento de los requisitos en el plazo de dos (02) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud. De encontrar observaciones, notificará al arrendador para que efectúe la subsanación respectiva dentro de un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles. Vencido dicho plazo sin haberse realizado la subsanación, se rechazará la solicitud y quedará archivada, pudiendo devolverse la documentación anexa y sin reembolso alguno.*

#### **Artículo 7°. Procedimiento de desalojo notarial**

*Admitida a trámite la solicitud, el notario público dispondrá la tramitación del procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública, realizándose las siguientes actuaciones:*

- i) *Cursará una comunicación notarial al arrendatario o subarrendatario, informando el inicio del procedimiento de desalojo notarial, otorgándole un plazo de dos (02) días hábiles para devolver el inmueble, bajo apercibimiento de solicitar el auxilio de la fuerza pública para ejecutar el desalojo. Asimismo, comunicará la fecha programada para la diligencia de constatación. La carta será notificada a los domicilios de las partes que figuren en el contrato, así como a la dirección del inmueble objeto del contrato.*
- ii) *El funcionario notarial se acercará al inmueble en la fecha programada.*
  - *En caso encontrar al arrendatario, subarrendatario o a alguna persona mayor de edad, reiterará la devolución del inmueble en un plazo perentorio de dos (2) días hábiles siguientes a fecha de la diligencia.*
  - *De no encontrar persona alguna y evidenciar la continuidad de la ocupación, colocará en el inmueble un aviso donde se comunique la devolución en el plazo perentorio antes señalado y tomará fotografías dicho acto.*

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- iii) *Culminada la diligencia, se procederá a levantar el acta con el resultado correspondiente, proporcionando una copia certificada al arrendador.*
  
- iv) *De constatarse que el inmueble se encuentra abandonado, el acta acreditará esta situación y el arrendador podrá solicitar la constatación policial en la Comisaría del sector a fin de proceder con el descerraje, quedando finalizado el procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública. En caso encontrarse en el inmueble bienes ajenos al arrendador, serán consignados en la Comisaría o en algún almacén bajo cuenta, costo y riesgo del arrendatario.*

#### **Artículo 8°. Ejecución del Desalojo con auxilio de la fuerza pública**

8.1. *Vencido el plazo señalado en el artículo anterior y de continuar ocupado el inmueble, el notario público solicitará la ejecución del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública ante el Juez de Paz Letrado del lugar donde se encuentre el inmueble. La solicitud notarial deberá adjuntar copia certificada del acta y las tasas judiciales correspondientes. La ejecución del desalojo notarial se tramita como procedimiento no contencioso.*

8.2. *El Juez expedirá la resolución sin más trámite, ordenando el desalojo con auxilio de la fuerza pública, para lo cual oficiará a la Comisaría de la jurisdicción en un plazo no mayor a tres (03) días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud notarial. No procede ningún tipo de actuación probatoria.*

8.3. *La resolución que ordena el desalojo con auxilio de la fuerza pública es inimpugnable y se ejecutará incluso contra los terceros que ocupen el inmueble, aunque no hayan suscrito el contrato. De no estar ocupado, se procederá a entregar el inmueble al arrendador.*

8.4. *El procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública finalizará cuando se entregue el inmueble a su arrendador en su integridad y totalmente desocupado.*

*Ley que crea el desalojo notarial*

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**PRIMERA.** *Aplicación del procedimiento de desalojo notarial a los contratos vigente y a los regulados por la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177*

*El procedimiento de desalojo notarial resulta aplicable a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento que se encuentren vigentes, incluso a aquellos celebrados en el marco previsto por la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177. Para tal efecto, las partes que suscribieron dichos contratos deberán adecuarlos a los requisitos contemplados en la presente Ley.*

**SEGUNDA.** *Responsabilidad de los jueces*

*Los jueces de paz letrados que incumplan con lo previsto por el artículo 8 de la presente Ley, cometerán falta muy grave y sancionable con destitución, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 55 de la Ley N° 27299, Ley de la Carrera Judicial.*

*Lima, 23 de agosto del 2018.*

## *Ley que crea el desalojo notarial*

### **Exposición de Motivos**

#### **I. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA**

- Los contratos de arrendamiento permiten al propietario de un bien inmueble o predio entregarlo temporalmente al arrendatario o inquilino a fin de que pueda usarlo durante un determinado plazo, a cambio de lo cual el arrendatario deberá pagar una renta periódica conforme a lo pactado. Vencido dicho plazo, el arrendatario se encuentra obligado a devolver el predio en las mismas condiciones recibidas a su respectivo propietario. Sin embargo, existe un problema que surge cuando los propietarios contratan con inquilinos inescrupulosos que no quieren pagar sus rentas pero siguen ocupado gratuitamente el predio, a pesar de los requerimientos de pago y de devolución hechos por los propietarios.

Como señalan los medios de prensa, los inquilinos morosos se han convertido en el dolor de cabeza de miles de propietarios de diversos inmuebles y solo en la ciudad de Lima existen más de 300 mil casos que hasta la fecha no han podido ser solucionados<sup>1</sup>.

Debido a esta situación los propietarios se ven perjudicados económicamente por la pérdida de las rentas devengadas, el deterioro de sus predios y, cuando recurran al poder judicial, por asumir los costos judiciales que genera el desalojo. Esta problemática desalienta la celebración de contratos de arrendamiento en nuestra sociedad que tiene serios déficit de viviendas<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Informe 24 Horas Panamericana TV del 12 de abril de 2018.  
<https://panamericana.pe/24horas/locales/243530-lima-registra-300-mil-inquilinos-morosos>

<sup>2</sup> Pontificia Universidad Católica. "Al derecho y al revés: Ley de inquilinos morosos – PUCP"  
Al derecho y al revés: Ley de inquilinos morosos - PUCP  
<https://www.youtube.com/watch?v=vSsTPqqs8nk>

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- En el Perú, el desalojo es un proceso que durante mucho tiempo se viene ventilado en el Poder Judicial. Si bien en nuestro Código Procesal Civil se ha establecido que el desalojo se tramite a través de la vía procedimental sumaria, es decir, aquel que comprende el menor número de actuaciones procesales, lo cierto es que en la práctica resulta evidente la sobrecarga procesal que vienen afrontando nuestros jueces, quienes en su mayoría ejercen funciones como provisionales y con limitados recursos presupuestarios.
- Al respecto, un Informe elaborado por la Gaceta Jurídica revela los problemas que aquejan al Poder Judicial, dentro de los cuales podemos considerar a la provisionalidad de los jueces, la sobrecarga procesal, así como el Presupuesto del Poder Judicial<sup>3</sup>.
- Según el citado Informe, al año 2015 ejercieron funciones un total de 2,912 jueces a nivel nacional, de los cuales tenemos un total de 40 jueces supremos, 552 jueces superiores, 1,523 son juzgados especializados y 797 son jueces de paz letrados. (Ver Gráfico N° 1).

Gráfico N° 1



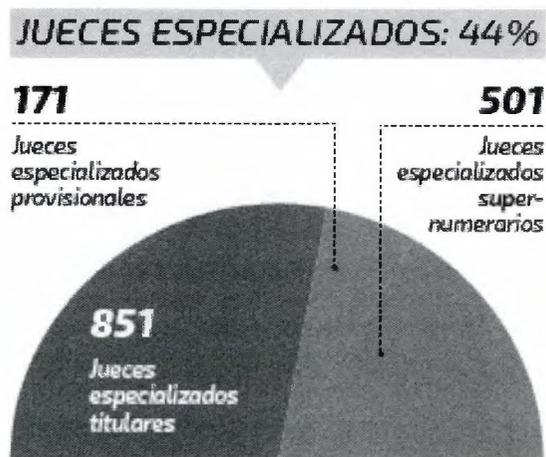
Fuente: Gaceta Jurídica. Informe “La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas”.

<sup>3</sup> Gaceta Jurídica. Informe “La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas”. Lima. 2015  
<http://www.gacetajuridica.com.pe/laley-adjuntos/INFORME-LA-JUSTICIA-EN-EL-PERU.pdf>

*Ley que crea el desalojo notarial*

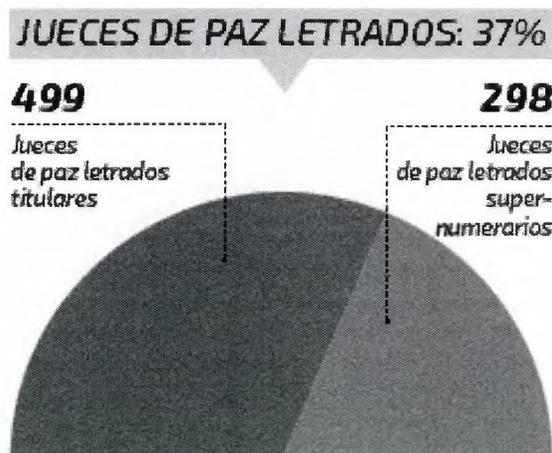
- Con respecto a los **índices de provisionalidad de los jueces**, el Informe revela que del total de juzgados especializados y juzgados de paz letrados a nivel nacional, el índice de provisionalidad de los jueces en ambas instancias representa el 44% y 37%, respectivamente<sup>4</sup>. (Ver Gráficos Nos 2 y 3).

Gráfico N° 2



Fuente: Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

Gráfico N° 3



Fuente: Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

<sup>4</sup> Ibidem. Pág. 9.

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- Cabe precisar que el Informe considera como “índice de provisionalidad” a la suma de jueces supernumerarios y provisionales, entendidos estos últimos como aquellos jueces titulares que temporalmente desempeñan el nivel superior inmediato vacante<sup>5</sup>.
- **Con respecto a la sobrecarga procesal**, el Informe señala que en el año 2014 de un total de 3 millones 46 mil expedientes judiciales, los jueces apenas resolvieron un aproximado de 1 millón 180 mil, lo que significa que el 61% de los expedientes judiciales se quedaron pendientes.
- Asimismo, señala que cada año se genera un incremento de cerca de 200 mil expedientes. Considerando estas cifras, se estima que para el año 2009 la sobrecarga procesal aumentaría a más de 2 millones 600 mil expedientes<sup>6</sup>. (Ver Gráfico N° 4).

Gráfico N° 4



Fuente: Gaceta Jurídica. Informe “La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas”.

- En lo que respecta a los **procesos de desalojo judicial**, solo para iniciar el trámite de una demanda (auto admisorio) los jueces tardan en promedio un año por los factores antes señalados. Complementando esta afirmación, el Informe señala que éstos en promedio duran 4 años y 3 meses, esto es, 46 meses más que el plazo previsto en la norma, considerando que los plazos previstos en el Código Procesal Civil para los procesos de desalojo por ocupación son sumarisimos, por lo que deberían finalizar en solo cinco meses.

<sup>5</sup> Ibidem. Pág. 8.

<sup>6</sup> Ibidem. Pág. 19 y 20.

### *Ley que crea el desalojo notarial*

No obstante, la diferencia de tiempo es mayor si consideramos la etapa de ejecución de la sentencia consentida o ejecutoriada, en la cual se requiere un plazo adicional de aproximadamente año y medio<sup>7</sup>. Si bien estos retrasos son causados por los factores antes señalados, los procesos de desalojo se ven afectados por actuaciones temerarias y conductas dilatorias de abogados "leguleyos" que dolosamente buscan prologar dichos procesos en beneficio de los inquilinos inescrupulosos.

- En materia de desalojos se ha advierte que la orientación moderna se ha ido dirigiendo a aliviar la carga judicial, para cuyo efecto se admitió la denominada cláusula de allanamiento anticipado en los contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento. De esta forma, ya no es necesario debatir sobre un asunto allanado, donde no hay controversia, sino únicamente proceder a la ejecución del allanamiento, en caso de incumplimiento con la devolución del inmueble ocupado.
- En los últimos años, se implementaron medidas legislativas destinadas a agilizar el desalojo. En ese sentido, mediante la Ley N° 30201 se creó la posibilidad de incorporar en los contratos de arrendamiento la denominada cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario con la cual éste aceptaría desocupar el inmueble cuando el arrendador interponga una demanda judicial de desalojo. Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1177 se estableció el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, al amparo del cual se crearon los Formularios Únicos con los cuales se celebran los contratos de arrendamiento de inmueble (FUA), de arrendamiento con opción de compra (FUAO), y de arrendamiento financiero (FUAL), todos ellos destinados a vivienda. Estos formularios se caracterizan por tener mérito de ejecución y contener el asentimiento expreso e irrevocable del arrendatario a favor del arrendador para dar a conocer la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas, cuotas periódicas y conceptos complementarios del inmueble arrendado.
- No obstante, observamos que en la práctica estas medidas no han dado el resultado esperado, toda vez que el arrendador siempre deberá interponer la demanda judicial, lo que implica que la ejecución del desalojo tardará años porque siempre estará afectado por factores como la sobrecarga procesal y su prolongada duración, que hemos detallado en los acápite anteriores. En efecto, como señala el jurista Francisco Avendaño, por más perfecto

---

<sup>7</sup> *Ibidem*. Pág. 33 y 34.

### *Ley que crea el desalojo notarial*

que sea contrato de arrendamiento al final se tiene que demandar judicialmente y así tardará en ejecutarse el desalojo<sup>8</sup>. En consecuencia, resulta indispensable que los ciudadanos adquieran certeza y predictibilidad en la oportuna restitución de los bienes arrendados o subarrendados; generando principalmente confianza para dinamizar el mercado inmobiliario, volviéndolo atractivo a la inversión.

- En el VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional, organizado por UNIAPRAVI y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuyo tema central fue “Vivienda en alquiler: Retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda”, se expuso acerca de las **oportunidades y desafíos para consolidar el mercado de alquiler de vivienda en el Perú**, destacando los cambios demográficos y socioeconómicos que pueden favorecer la consolidación de un mercado de alquiler, entre los cuales tenemos:
  - La existencia de personas jóvenes que se independizan y postergan la formación de un hogar, así como de personas que migran por razones de trabajo y no desean comprar una vivienda en la ciudad donde laboran (por ejemplo, trabajadores de agroexportación).
  - La existencia de hogares del nivel socioeconómico más bajo que no pueden acceder a un crédito o subsidio inmobiliario, hogares que desean vivir en áreas centrales y aquellos hogares afectados por riesgos o desastres naturales<sup>9</sup>.

## II. SOLUCIONES PROPUESTAS EN EL PROYECTO DE LEY

- En vista de la problemática expuesta, el proyecto de ley plantea la creación de un procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo en los bienes inmuebles ocupados por arrendatarios o subarrendatarios morosos o cuyos contratos han vencido.

<sup>8</sup> Entrevista a Francisco Avendaño Arana, en diario Gestión del 13 de agosto de 2018.  
<https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/clausula-allanamiento-dejo-util-desalojar-inquilinos-morosos-241329>

<sup>9</sup> Valdivia Rodríguez, Guido. Exposición. Oportunidades para el sector construcción en la vivienda en alquiler. En VI Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional. Vivienda en alquiler: Retos y oportunidades para atender la demanda de vivienda. Lima. Pág. 35

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- En cuanto a sus **alcances normativos**, el procedimiento de desalojo notarial será aplicable a los contratos de arrendamiento y/o subarrendamiento de bienes inmuebles, en los casos de resolución del contrato por falta de pago y de vencimiento del plazo pactado. Los sujetos del procedimiento serán el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.
- Los contratos que accedan al procedimiento de desalojo notarial deberán cumplir los siguientes **requisitos**: i) celebrarse ante el notario público y ser inscritos en el registro de contratos de arrendamiento creado por cada notaría; y ii) los bienes inmuebles deben estar inscritos en el registro de predios de los registros públicos.
- Asimismo, los contratos deberán contener **cláusulas** de allanamiento a futuro al desalojo aplicable si se genera la falta de pago o vencimiento del plazo; de autorización expresa de la ejecución del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública; y que excluyan de la continuidad del contrato con plazo vencido previsto en el artículo 1700º del Código Civil<sup>10</sup>. Con la finalidad de garantizar la efectividad del desalojo notarial, la propuesta plantea que estas cláusulas determinarán el consentimiento de las partes contratantes para este procedimiento.
- En lo que respecta a los trámites de **requerimientos previos al desalojo notarial**, se propone que el arrendador pueda requerir vía carta notarial al arrendatario o subarrendatario que se encuentre en los supuestos de falta de pago o de vencimiento del plazo contractual. En el primer supuesto, cuando no se pagaron dos (02) o más cuotas, consecutivas o no, y transcurridos quince (15) días desde el último vencimiento, el arrendador requerirá la cancelación total o la devolución del inmueble, caso contrario, el contrato quedará resuelto automáticamente. En el segundo supuesto, cuando haya vencido el plazo del contrato y no se devolvió el inmueble, el arrendador requerirá dicho acto. En ambos supuestos, el plazo será de dos (02) días calendarios siguientes a la fecha de recepción. La entrega de la carta se

<sup>10</sup> Código Civil

*“Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.*

### *Ley que crea el desalojo notarial*

realizará bajo cualquiera de las formas permitidas por el Decreto Legislativo del Notariado, decreto legislativo N° 1049 y su Reglamento.

- Vencido los plazos señalados sin cumplir lo requerido, **el arrendador podrá iniciar el procedimiento solicitando el desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública** al notario público, invocando la causal respectiva, acompañando la siguiente documentación:
  - a) Certificado notarial del registro del contrato de arrendamiento o subarrendamiento, salvo que se haya registrado en la misma notaría.
  - b) Vigencia de poder inscrito en los registros públicos, en el caso del representante.
  - c) Copia certificada de la partida registral del inmueble.
  - d) Los recibos de arrendamiento SUNAT pendientes de pago, cuando corresponda.
  - e) Copia de la carta notarial del requerimiento a que se refiere el artículo anterior.
  - f) Comprobante de pago por gastos notariales.
  
- El funcionario designado por el notario público verificará el cumplimiento de los **requisitos de admisibilidad** de la solicitud en el plazo de dos (02) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. De encontrar observaciones, notificará al arrendador para que efectúe la subsanación respectiva dentro de un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles. Vencido dicho plazo sin haberse realizado la subsanación, se rechazará la solicitud y quedará archivada, pudiendo devolverse la documentación anexa y sin reembolso alguno.
  
- Admitida a trámite la solicitud, el notario público dispondrá la tramitación del procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública, realizándose las siguientes actuaciones:
  - Cursará una comunicación notarial al arrendatario o subarrendatario, informando el inicio del procedimiento de desalojo notarial, otorgándole un plazo de dos (02) días hábiles para devolver el inmueble, bajo apercibimiento de solicitar el auxilio de la fuerza pública para ejecutar el desalojo. Asimismo, comunicará la fecha programada para la diligencia de constatación. La carta será notificada a los domicilios de las partes que figuren en el contrato, así como a la dirección del inmueble objeto del contrato.
    - i) El funcionario notarial se acercará al inmueble en la fecha programada. En caso encontrar al poseedor o a alguna persona mayor de edad, reiterará la devolución del inmueble en un plazo perentorio de dos (2) días hábiles siguientes a fecha de la diligencia. De no encontrar persona alguna y evidenciar la continuidad de la ocupación,

*Ley que crea el desalojo notarial*

colocará en el inmueble un aviso donde se comuniquen la devolución en el plazo perentorio antes señalado y tomará fotografías dicho acto.

- ii) Culminada la diligencia, se procederá a levantar el acta con el resultado correspondiente, proporcionando una copia certificada al arrendador. De constatar que el inmueble se encuentra abandonado, el acta acreditará esta situación y el arrendador podrá solicitar la constatación policial en la Comisaría del sector a fin de proceder con el descerraje, quedando finalizado el procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública. En caso encontrarse bienes ajenos al arrendador del inmueble, serán consignados en la Comisaría o en algún almacén bajo cuenta, costo y riesgo del arrendatario.
- Con respecto a la **ejecución del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública**, el proyecto de ley plantea que vencido el plazo antes señalado y si continuara ocupado el inmueble, el notario público solicitará la ejecución del desalojo ante el Juez de Paz Letrado del lugar donde se ubique el inmueble. La solicitud notarial deberá adjuntar copia certificada del acta y las tasas judiciales correspondientes.

En cuanto a la vía procedimental, se propone que la ejecución del desalojo notarial sea tramitada como procedimiento no contencioso. Asimismo, el Juez expedirá la resolución sin más trámite, ordenando el desalojo con auxilio de la fuerza pública, para lo cual oficiará a la Comisaría de la jurisdicción para proceder con la ejecución, en un plazo no mayor a tres (03) días siguientes a la fecha en que se presentó la solicitud notarial. No procederá ningún tipo de actuación probatoria.

La resolución que ordene el desalojo con auxilio de la fuerza pública no podrá ser impugnada y será ejecutada incluso contra los terceros que ocupen el inmueble, aunque no hayan suscrito el contrato. De no estar ocupado, se procederá a entregar el inmueble al arrendador.

El procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública finalizará cuando se entregue el inmueble a su arrendador en su integridad y totalmente desocupado.

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- Finalmente, el proyecto de ley plantea dos disposiciones complementarias:
  - En la primera disposición, se señala que el procedimiento de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública resulta aplicable a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento que se encuentren vigentes, incluso a aquellos celebrados en el marco previsto por la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177. Para tal efecto, las partes que suscribieron dichos contratos deberán adecuarlos a los requisitos contemplados en la presente Ley.
  - En la segunda disposición, se señala que los jueces de paz letrados que incumplan con lo previsto por el artículo 8 de la presente Ley, cometerán falta muy grave y sancionable con destitución, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 55 de la Ley N° 27299, Ley de la Carrera Judicial.

En síntesis, el proyecto de ley plantea un procedimiento notarial simplificado, expeditivo y alternativo al proceso de desalojo judicial, sustituyendo las etapas de postulación (demanda y contestación), de audiencia única (que comprende el saneamiento, conciliación, fijación de puntos controvertidos y la valoración probatoria), así como la etapa decisoria (sentencia) y la instancia de apelación. De esa manera, el procedimiento estará a cargo del notario público quien solo recurrirá al Poder Judicial para solicitar la ejecución del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública, ahorrando tiempos y permitiendo reducir la sobrecarga judicial.

### **III. COSTO-BENEFICIO**

El procedimiento planteado en el Proyecto de Ley no irroga gastos al Estado Peruano ni al Tesoro Público, por el contrario, establecen reformas destinadas a maximizar y aprovechar los servicios notariales, generando a su vez los siguientes beneficios:

- ✓ Permitirá al Estado desjudicializar los procesos de desalojo para reducir sustancialmente la sobrecarga procesal existente en los juzgados.
- ✓ Contribuirá a la formalización de los inmuebles en el país, al ser la partida registral un requisito para solicitar el desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública.

### *Ley que crea el desalojo notarial*

- ✓ Constituye un mecanismo legítimo que agilizará la recuperación de los inmuebles en favor de sus propietarios y arrendadores, a fin de ponerlos nuevamente en circulación en el mercado.
- ✓ Garantiza a las personas el derecho a gozar y ejercer nuevamente de la propiedad de su inmueble para darles el uso económico que estime conveniente.
- ✓ Permitirá en el mercado atender la demanda de personas que buscan contar con viviendas vía contratos de arrendamiento por considerarlo más conveniente para sus economías.
- ✓ La efectividad del desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública podrá alcanzar a cualquier contrato de arrendamiento, si las partes contratantes pactan su adecuación a las disposiciones propuestas.

#### **IV. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS**

La iniciativa legislativa tiene como antecedentes a los proyectos de ley Nos 4349/2010-CR y 2117/2012-CR. El primero fue archivado y el segundo fue acumulado con otros proyectos de ley, cuyo texto sustitutorio y dictamen fue aprobado en el Congreso de la República, aunque recogiendo otras disposiciones vigentes contenidas en la Ley N° 30201. En consecuencia, la propuesta legislativa ha considerado el mecanismo estableciendo un procedimiento especial a cargo del notario público destinado a ejecutar el desalojo de inmuebles.

#### **V. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

El proyecto de ley establece una norma de carácter procesal creando un procedimiento notarial aplicable al desalojo de inmuebles arrendados cuyos contratos se revolvieron por falta de pago o vencimiento, permitiendo la recuperación de los inmuebles arrendados a la brevedad, cuando se hayan configurado las citadas causales. En ese sentido, se trata de un mecanismo expeditivo y alternativo al contemplado en el Código Procesal Civil. En consecuencia, el proyecto de ley no hace modificaciones sino que se complementa con la normatividad procesal vigente, respetando la etapa judicial requerida para ejecutar el desalojo.

*Ley que crea el desalojo notarial*

**VI. MARCO DE LA PROPUESTA EN LAS POLITICAS DEL ACUERDO NACIONAL**

La presente propuesta legislativa se enmarca en las siguientes políticas del Estado del Acuerdo Nacional:

- III. Competitividad del país:
  - Desarrollo en infraestructura y vivienda
  
- IV. Estado eficiente, transparente y democrático:
  - Afirmación de un Estado eficiente y transparente

Lima, 23 de agosto del 2018

*[Handwritten signatures and stamps]*

DAVILA

G. VIOLETA

BRUCE MONTES DE OCA  
Congresista de la República

G. VIOLETA  
Despacho Grupo Parlamentario  
Peruanos Por el Cambio  
Central: 311-7777 Anexo 7443  
Plaza Simón Bolívar, Av. Abancay s/n sotano  
Oficina 12 (Palacio Legislativo)

OLIVA

ANDOL

GUÍA

Juan Sánchez

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 11 de SEPTIEMBRE del 2018

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: **pase la Proposición N° 3312** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de **JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.** -

.....  
**JOSÉ ABANTO VALDIVIESO**  
Oficial Mayor (e)  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 04 de Diciembre de 2018

Visto el oficio N° 129-2018-EBE-CR., suscrito por la señora Congresista ESTELITA SONIA BUSTOS ESPINOZA; considérese adherente de la Proposición Nro. 3312/2018-CR a la Congresista Peticionaria.

.....  
**GIANMARCO PAZ MENDOZA**  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

243160 -

Lima, 23 de noviembre de 2018.

**OFICIO N° 129 -2018-EBE/CR.**

Señor  
**DANIEL ENRIQUE SALAVERRY VILLA**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente. -



De mi mayor consideración:

Tengo el honor de dirigirme a usted señor Presidente del Congreso para expresarle mi cordial y respetuoso saludo, a la vez, para poner en su conocimiento que de conformidad con el cuarto párrafo del inciso 2 del artículo 76° del Reglamento del Congreso me **adhiero** al Proyecto de Ley N° 3312/2018-CR, "Ley que crea el Desalojo Notarial", presentado por el Congresista Carlos Bruce Montes de Oca.

Con la seguridad de su atención quedo de usted.

Atentamente,



*[Firma]*  
ESTELITA SONIA BUSTOS ESPINOZA  
Congresista de la República



EBE/ejrr

RU-243160

DIRECCION GENERAL PARLAMENTARIA		URGENTE	IMPORTANTE
<input type="checkbox"/> Biblioteca	<input type="checkbox"/> Grabaciones	<input type="checkbox"/> Agregar a su expediente	
<input type="checkbox"/> Comisiones	<input type="checkbox"/> Gestión de Información	<input checked="" type="checkbox"/> Atender	
<input type="checkbox"/> CCEP	<input type="checkbox"/> Oficialía Mayor	<input type="checkbox"/> Ayuda memoria	
<input type="checkbox"/> Comunicaciones	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Conformidad / VºBº	
<input type="checkbox"/> Despacho Parlam.	<input type="checkbox"/> Relatoria, Agenda	<input type="checkbox"/> Consejo Directivo	
<input type="checkbox"/> Diario de los Debates	<input type="checkbox"/> Reproducción de documentos	<input type="checkbox"/> Conocimiento y Fines	
<input type="checkbox"/> DIDP	<input type="checkbox"/> Prev. y Seguridad	<input type="checkbox"/> Coordinar su atención	
<input type="checkbox"/> DGA	<input type="checkbox"/> Serv. Auxiliares	<input type="checkbox"/> Elaborar informe	
<input type="checkbox"/> Enlace Gob. Reg.	<input checked="" type="checkbox"/> Trámite Documentario	<input type="checkbox"/> Junta de Portavoces	
	<input type="checkbox"/> Transcripciones	<input type="checkbox"/> Publicar en el Portal	
		<input type="checkbox"/> Trámite Correspondiente	

ACUERDO 686-2002-2003/CONSEJO-CR

  
GUILLERMO LLANOS CISNEROS  
Director General Parlamentario  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

DGP  
REVISADO POR: SSR  
FECHA: 29/11/2018  
HORA: 3:06 pm

CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO  
29 NOV 2018  
RECIBIDO  
Firma \_\_\_\_\_ Hora \_\_\_\_\_

CONGRESO DE LA REPUBLICA  
Lima 04 de Diciembre de 2018

**ATIENDASE**

GIANMARCO PAZ MENDOZA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPUBLICA