

La Congresista que suscribe, Cecilia Chacón De Vettori, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, presenta, por intermedio del Grupo Parlamentario Fuerza Popular, el siguiente

**LEY QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN
EN LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS AL SERVICIO
DE ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO HABITACIONAL O
COMERCIAL**

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen especial y facultativo que autorice un procedimiento expeditivo de restitución del inmueble al arrendador, en los casos taxativamente señalados.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación

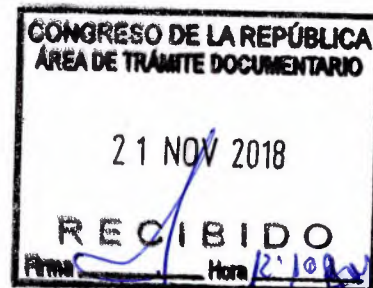
La presente Ley se aplica al arrendamiento de inmuebles cuyo importe de alquiler mensual sea igual o mayor a 1/2 U.I.T., o cuyo valor de autoavalúo del año en que se inicia el contrato, sea igual o mayor a 40 UIT.

Artículo 3°.- El Desalojo Consensuado

Se entiende por Desalojo Consensuado la voluntad expresa previamente manifestada de común acuerdo por el arrendador y el arrendatario, respecto del acogimiento a la restitución del inmueble objeto del contrato en las condiciones señaladas en la presente norma.

**TITULO II
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Artículo 4°.- Formalidad del Contrato de arrendamiento



Los contratos de arrendamiento de inmueble sujetos a la presente Ley, deberán constar en un Formulario – Contrato preimpreso, cuyas características será establecidas en el Reglamento de esta ley, en el que las partes contratantes deberán consignar, como mínimo, la siguiente información necesaria:

- a. Nombres y apellidos, documento nacional de identidad, estado civil y domicilio actual de las partes. Si son casados o convivientes, también deberán consignar los datos personales del cónyuge o conviviente.
- b. Ubicación exacta del inmueble, teniendo como referente: Numeración (p. ej. Número, Lote, Manzana, el que corresponda); Vía (p. ej. Avenida, Calle, Pasaje, el que corresponda) ; Urbanización, Distrito, Provincia y Departamento; partida de inscripción registral (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos); condición del arrendador respecto al inmueble (p. ej. Propietario, Usufructuario, el que corresponda)
- c. Plazo; importe del alquiler; periodicidad del pago (p. ej. Mensual, Trimestral, Anual, el que corresponda); Oportunidad de pago (p. ej. Por mes adelantado, Por mes vencido, el que corresponda); Modalidad de pago: únicamente mediante depósito en Cta. Bancaria; N° de Cta.; Nombre de la entidad Bancaria en la que se realiza el pago;
- d. Conceptos Complementarios del Contrato: condiciones y características de la cuota de mantenimiento, cuotas extraordinarias, servicios y cualquier otro gasto que las partes acuerden incluir.
- e. Importe de garantía establecida.
- f. Pago de arbitrios: importe de la cuota; periodicidad, modo y lugar de pago.
- g. Prórroga del contrato: cuando se permita, la prórroga del contrato podrá realizarse por una única vez y por un plazo que no excederá al plazo original.
- h. Causales de Terminación Irrevocable del Contrato: 1) Vencimiento del plazo o de la prórroga; 2) Falta de pago oportuno de arriendos correspondientes a dos (02) mensualidades consecutivas; 3) Falta de pago oportuno de cuatro (04) recibos correspondientes a Conceptos Complementarios del Contrato y, 4) Falta de pago oportuno de tres (03) periodos consecutivos correspondientes a los Arbitrios del inmueble.
- i. Asentimiento expreso del Arrendatario, de otorgar autorización al Arrendador para ingresar al inmueble objeto del contrato a fin de que se lleve a cabo la diligencia de Desalojo Consensuado en el caso de cualquiera de las Causales de Terminación Irrevocable del contrato.

señaladas en el inciso anterior, conforme al procedimiento contenido en la presente Ley.

- j. Intervención de Garante: si lo hubiera, las condiciones en las que presta la garantía y los poderes con los que cuenta el representante, de ser el caso.
- k. Fecha de suscripción del Formulario - Contrato, certificada por Notario Público.
- l. Firma, huella digital, y certificación de registro biométrico de los contratantes y de su cónyuge o conviviente, de ser el caso, realizado ante Notario Público competente.

Artículo 5°.- Forma del Contrato

Los contratos de arrendamiento sujetos a la presente Ley estarán contenidos en el Formulario – Contrato referido en el artículo anterior, en tres (03) ejemplares iguales, quedando uno en poder de cada una de las partes y uno en el Registro extra protocolar del Notario competente.

Artículo 6°.- Medio de Pago

El pago de los arriendos en los contratos de arrendamiento regidos por la presente Ley deberá realizarse, obligatoriamente, mediante depósito en Cuenta en una entidad del sistema financiero, Caja Municipal o Cooperativa de Ahorro y Crédito, constituyéndose el comprobante de depósito en prueba suficiente de realización del pago, sin perjuicio de la obligación del Arrendador de expedir el correspondiente Recibo de cancelación.

El pago de los conceptos complementarios del contrato podrá realizarse mediante abono en la misma cuenta, pago directo al proveedor del servicio, abono en la cuenta que para tal fin se determine, o de la forma en que se pacte en el correspondiente contrato.

El pago de los arbitrios, si se hubiera convenido, se hará directamente a la Municipalidad correspondiente.

Artículo 7°.- Registro de Contratos de arrendamiento

Los Notarios Públicos llevarán un Registro extra-protocolar de los Formularios – Contrato, cuyas firmas hayan certificado, referidos a inmuebles que se encuentren ubicados en su jurisdicción notarial.

Artículo 8°.- Actuación notarial

El Notario Público competente intervendrá, obligatoriamente, para realizar las siguientes acciones:

- a. Constatación de la identidad de las partes, mediante la certificación de sus firmas en el Formulario – Contrato, y control biométrico de su huella dactilar.
- b. Certificación de firmas, en caso de prórroga del contrato.
- c. Registro de los Formularios – Contrato cuyas firmas haya certificado, quedando un ejemplar en su poder.
- d. Notificación cursada al arrendatario indicando que se ha solicitado la Certificación de Terminación Irrevocable de Contrato.
- e. Expedición de Certificación Notarial de Terminación Irrevocable de Contrato.
- f. Traslado de la Certificación Notarial de Terminación Irrevocable de Contrato al Juzgado correspondiente, en caso sea necesario el auxilio de la Policía para llevar adelante la diligencia de desalojo consensuado. El Juzgado a cargo deberá disponer el auxilio solicitado en un plazo máximo de 7 días, conforme a las normas que establezca el reglamento de la presente ley.

TITULO III

DEL DESALOJO CONSENSUADO

Artículo 9°.- Procedencia y Causales del Desalojo Consensuado

El Desalojo Consensuado procede por Terminación Irrevocable del Contrato en los casos que se presente alguna de las causales siguientes:

- 1) Vencimiento del plazo o de la prórroga;
- 2) Falta de pago oportuno de dos (02) mensualidades consecutivas;
- 3) Falta de pago oportuno de cuatro (04) recibos correspondientes a Conceptos Complementarios del Contrato.
- 4) Falta de pago oportuno de tres (03) periodos consecutivos correspondientes a los Arbitrios del inmueble, en caso de haberse pactado.

Artículo 10° Procedimiento

10.1. Ocurrida alguna de las causales de la Terminación Irrevocable de Contrato, el Arrendador deberá recurrir al Notario competente poniéndolo en conocimiento de este hecho, mediante Formulario elaborado a estos efectos, en el cual constará la causal suscitada y la solicitud de iniciar el procedimiento de Desalojo Consensuado del inmueble. El referido documento deberá llevar la firma legalizada del solicitante.

10.2. Recibida la solicitud, el Notario procederá a notificarla al arrendatario, en la dirección del inmueble objeto del contrato, para que, en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de la fecha que figure en el cargo de recepción, pueda expresar su oposición. Dicha oposición sólo podrá estar fundamentada en la negación acreditada de la causal invocada por el Arrendador, deberá constar por escrito en el formulario que para esos efectos proporcione el Notario y estar acompañada de los documentos que acrediten que no ha incurrido en la causal invocada.

10.3. De no recibir oposición en el plazo previsto, el Notario lo notificará por segunda vez en la misma dirección y, además, en el domicilio legal, si lo hubiera señalado en el Formulario – Contrato que obra en su Registro o en el domicilio que figure en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil, concediéndole el plazo de tres (03) días hábiles, contados desde el día siguiente a la fecha que conste en el cargo de recepción de cualquiera de las notificaciones cursadas, para que pueda presentar su oposición.

10.4. Vencido el segundo plazo, con oposición o sin ella, el Notario, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes, procederá a evaluar la solicitud de Desalojo Consensuado tomando en cuenta los siguientes aspectos:

A) Si no hubo oposición:

Verificar la existencia de la causal invocada por el Arrendador en la solicitud, contrastando, únicamente, la información contenida en el Formulario – Contrato que guarda en su Registro, con los hechos que la sustenten:

- 1) En el Vencimiento del plazo: La fecha de vencimiento estipulada en el contrato o en la prórroga, si la hubiera.
- 2) En la falta de pago oportuno de dos (02) mensualidades consecutivas: El reporte del Estado de cuenta expedido por la entidad bancaria a la que pertenece la Cta. de abono para el pago, registrada en el Formulario – Contrato, correspondiente a los dos (02) últimos meses.

3) En la falta de pago oportuno de cuatro (04) recibos consecutivos, correspondientes a Conceptos Complementarios del Contrato: Cualquier comunicación cursada al arrendatario requiriendo el pago de cualquiera de los conceptos establecidos en el formulario - contrato, conteniendo el importe de la deuda, a qué periodos y conceptos corresponde, con expresa mención de la dirección del inmueble.

4) En la falta de pago oportuno de tres (03) periodos consecutivos correspondientes a los Arbitrios del inmueble, en caso de haberse pactado: documento expedido por la Municipalidad distrital correspondiente en el que conste el referido adeudo.

Constatada la ocurrencia de la causal invocada, el Notario procede a declarar la pertinencia del Desalojo Consensuado, mediante la expedición de

A solicitud del Arrendador, el Notario expedirá copia certificada de la Constancia de Terminación Irrevocable de Contrato las que se trasladará al Juzgado correspondiente para que, de ser necesario, disponga el auxilio de la Policía para la realización del Desalojo Consensuado.

B) Si hubo oposición:

El Notario contrastará los documentos de descargo presentados por el Arrendatario, los cuales únicamente podrán ser:

1) Para la causal de vencimiento del plazo o de la prórroga: Documento que acredite la variación de la fecha de vencimiento del Contrato, la prórroga del mismo o nuevo contrato suscrito en Formulario – Contrato entre las mismas partes, suscrito en fecha anterior al vencimiento del contrato original o de la prórroga.

2) Para la causal falta de pago oportuno de dos (02) mensualidades consecutivas: Constancia de depósito bancario de fecha anterior al vencimiento de pago.

3) Para la causal falta de pago oportuno de cuatro (04) recibos correspondientes a Conceptos Complementarios del Contrato: Recibos de pago, debidamente cancelados, con anterioridad a su vencimiento.

4) Para la causal falta de pago oportuno de tres (03) periodos consecutivos correspondientes a los Arbitrios del inmueble: Recibos de pago de Arbitrios, debidamente cancelados, con anterioridad a su vencimiento.

Si estos documentos prueban la oposición de la causal, denegará de plano la solicitud del Arrendador, expidiendo la constancia correspondiente.

Si estos documentos prueban la oposición de la causal, denegará de plano la solicitud del Arrendador, expidiendo la constancia correspondiente.

Si estos no desvirtúan los hechos invocados en la solicitud, se procederá conforme a lo normado en los dos últimos párrafos del literal A) del Artículo 10°5 de la presente Ley

Artículo 11°.- Otras causales y obligaciones

El incurrimento en las causales de resolución de contrato dispuestas por el Código Civil que no estén previstas en la presente Ley, será tramitado de conformidad con las normas contenidas en la Ley N° 26872, Ley de Conciliación Extrajudicial y en el Código Procesal Civil.

El incumplimiento de otras obligaciones por parte del Arrendatario o del Arrendador será exigido a la contraparte mediante el uso de los mecanismos extrajudiciales y judiciales dispuestos en el ordenamiento jurídico vigente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Intervención de Garante

Si se pactó la intervención de garante(s) este responderá en forma solidaria por las obligaciones pecuniarias que el arrendatario mantenga con el arrendador aun cuando ya haya restituido el inmueble.

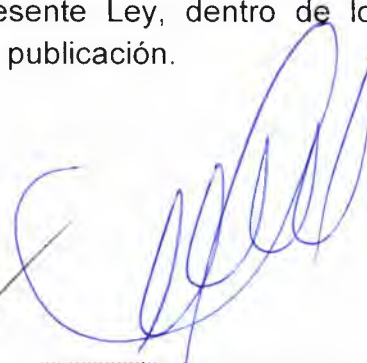
Segunda.- Supletoriedad de la norma

En todo lo no regulado en la presente Ley y su Reglamento se aplican, supletoriamente, las disposiciones del Código Civil y del Código Procesal Civil y la Ley N° 26872 Ley de Conciliación Extrajudicial.

Tercera.- Reglamentación

Mediante Decreto Supremo, refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas y por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, se aprobará el Reglamento de la presente Ley, dentro de los noventa (90) días hábiles, contados a partir de su publicación.


GLADYS ANDREA SALGUERO DE ALVAREZ
Congresista de la República


CECILIA ISABEL CHACÓN DE VETTER
Congresista de la República


Carlos Tubino Anes Schreiber
Portavoz (T)
Grupo Parlamentario Fuerza Popular


A. Nolasco


A. Nolasco


Becerra

7

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 26 de Noviembre del 2018

Según la consulta realizada, de conformidad con el
Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la
República: pase la Proposición N° 3643 para su
estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de
JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

GIANMARCO PAZ MENDOZA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento de inmuebles en el Perú, en la actualidad, es una actividad económica que se mantiene aún en niveles primarios principalmente por la inseguridad jurídica en la que se desenvuelve. Las probabilidades que tiene el propietario de un inmueble de resultar perjudicado por darlo en arrendamiento son altas fundamentalmente por la dificultad que tendrá que enfrentar si el arrendatario opta por incumplir el contrato y se niega a cumplir con el pago de los arriendos o a restituirle el predio arrendado. El arrendador cuyo arrendatario incumple se encuentra absolutamente desprotegido por el sistema de justicia y deberá librar una batalla legal de años (con el correspondiente desmedro pecuniario) para luego recobrar un inmueble en estado calamitoso.

Esto ocurre principalmente debido a que la única manera de activar los mecanismos legales previstos para la recuperación física del inmueble, es a través del Poder Judicial, donde los procesos son engorrosos, largos y onerosos.

En la actualidad, nuestro ordenamiento prevé cuatro mecanismos legales distintos para recuperar un inmueble cuyo arrendatario (o poseedor precario) se niega a restituir voluntariamente, cualquiera sea el motivo, dependiendo de la naturaleza del contrato de arrendamiento, como son: i) arrendamiento convencional del C.C; ii) Arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro Ley N° 30201; iii) arrendamiento financiero D.Leg. 299, y; iv) Régimen de promoción del Arrendamiento para vivienda D.Leg. 1177.

Puede verse en el siguiente cuadro:

	ARRENDAMIENTO CONVENCIONAL - ART. 1666° DEL CÓDIGO CIVIL	ARRENDAMIENTO CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO - ART. 594° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL - Ley N° 30201	ARRENDAMIENTO FINANCIERO - DECRETO LEGISLATIVO N° 299	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA - D.LEG. N° 1177 - Reglamento D.S N° 017-2015-VIVIENDA		
				ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUA	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAL
ARRENDADOR	TODOS	TODOS	INSTITUCIÓN FINANCIERA	PERSONAS NATURALES - PERSONAS JURÍDICAS	EMPRESAS CONSTRUCTORA E INMOBILIARIAS	EMPRESAS FINANCIERAS
ARRENDATARIO	TODOS	TODOS	PERSONA JURÍDICA - EMPRESA	PERSONAS NATURALES QUE REQUIERAN CASA - HABITACIÓN	PERSO NAS NATURALES QUE REQUIERAN CASA - HABITACIÓN	PERSONAS NATURALES QUE REQUIERAN CASA - HABITACIÓN
NATURALEZA DEL CONTRATO	CIVIL	CIVIL	MERCANTIL	CIVIL	CIVIL	CIVIL
REQUISITO FORMAL DEL CONTRATO	CONTRATO ESCRITO	CONTRATO ESCRITO CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO CON FIRMA LEGALIZADA NOTARIAMENTE O JUEZ DE PAZ	ESCRITURA PÚBLICA (NOTARIAL)	FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUA, SUSCRITO	FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAO, SUSCRITO ANTE	FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAL, SUSCRITO ANTE NOTARIO PÚBLICO (O JUEZ DE PAZ DONDE CORRESPONDA)

				ANTE NOTARIO PUBLICO (O JUEZ DE PAZ DONDE CORRESPONDA)	NOTARIO PUBLICO (O JUEZ DE PAZ DONDE CORRESPONDA)	
REGISTRO	OPCIONAL - REGISTRO PREDIAL	OPCIONAL - REGISTRO PREDIAL	OPCIONAL - REGISTRO PREDIAL	OBLIGATORIO - REGISTRO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA (FONDO MIVIVIENDA S.A.)	OBLIGATORIO - REGISTRO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA (FONDO MIVIVIENDA S.A.)	OBLIGATORIO - REGISTRO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA - RAV (FONDO MIVIVIENDA S.A.)
BENEFICIOS PROMOCIONALES PARA EL ARRENDATARIO	NO	NO	LA ARRENDATARIA, GOZARÁ DE LOS DERECHOS como PROPIETARIA.	ACCESO AL BONO DE BUEN PAGADOR (BBP) O BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH) A CARGO DEL FONDO MIVIVIENDA	ACCESO AL BONO DE BUEN PAGADOR (BBP) O BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH) A CARGO DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.	ACCESO AL BONO DE BUEN PAGADOR (BBP) O BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH) A CARGO DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

				S.A		
FORMA DE PAGO DEL ARRENDAMIENTO	EL CONVENIDO POR LAS PARTES	EL CONVENIDO POR LAS PARTES	EL CONVENIDO POR LAS PARTES	CUENTA DE ABONO QUE COMPRENDE: EL IMPORTE DE LA GARANTÍA INICIAL, LA RENTA O CUOTA CONVENIDA Y OTROS CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS	CUENTA DE ABONO QUE COMPRENDE: EL IMPORTE DE LA GARANTÍA INICIAL, LA RENTA O CUOTA CONVENIDA Y OTROS CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS	CUENTA DE ABONO QUE COMPRENDE: EL IMPORTE DE LA GARANTÍA INICIAL, LA RENTA O CUOTA CONVENIDA Y OTROS CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS
CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO	ADEUDO DE DOS (02) MESES Y QUINCE (15) DÍAS O MAS	ADEUDO DE DOS (02) MESES Y QUINCE (15) DÍAS O MAS	FALTA DE PAGO O EL RETRASO EN EL PAGO DE DOS (02) O MAS CUOTAS.	INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA RENTA CONVENIDA O CUOTA PERIÓDICA PACTADA POR (02) MESES O MAS DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL	INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA RENTA CONVENIDA O CUOTA PERIÓDICA PACTADA POR (02) MESES O MAS DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL	INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA RENTA CONVENIDA O CUOTA PERIÓDICA PACTADA POR (02) MESES O MAS DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL

				ES O MAS DEN TRO DEL PLAZ O CON TRA CTU AL		
PROC EDIMI ENTO DE DESA LOJO	PROCES O JUDICIA L SUMARÍ SIMO (PROME DIO 1 y ½ AÑO)	PROCES O JUDICIAL ESPECIA L (PROMED IO 06 MESES)	PROCES O EJECUTIV O (01 AÑO EN PROMEDI O)	PRO CES O ÚNIC O DE EJEC UCIÓN N DE DES ALOJ O (DE NAT URA LEZ A EJE CUTI VA), CON UN TRÁ MITE EXP EDITI VO DE VEIN TIÚN (21) DÍAS HÁBI LES DES DE LA DEM AND A HAS TA EL ACT O DE LA DILI GEN CIA MIS MA (UN MES CAL END ARIO)	PROCE SO ÚNIC O DE EJECU CIÓN DE DESAL OJO (DE NATUR ALEZA EJECU TIVA), CON UN TRÁMI TE EXPEDI TIVO DE VEINTI ÚN (21) HÁBILE S DESDE LA DEMAN DA HASTA EL ACTO DE LA DILIGE NCIA MISMA (UN MES CALEN DARIO)	PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE DESALOJO (DE NATURALEZA EJECUTIVA), CON UN TRÁMITE EXPEDITIVO DE VEINTIÚN (21) HÁBILES DESDE LA DEMANDA HASTA EL ACTO DE LA DILIGENCIA MISMA (UN MES CALENDARIO)

Fuente: Propia.

Las cuatro modalidades requieren recurrir a procesos judiciales en donde el resultado es incierto, como ya se mencionó líneas arriba. Las disposiciones contenidas en el D.Leg N° 1177 que regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda que regulan un procedimiento "expeditivo" que en teoría debe tomar 21 días para el correspondiente desalojo. Tomando como referencia las experiencias anteriores resulta ilusorio pensar que el sistema de justicia podrá cumplir con dichos plazos. Asimismo, por tratarse de un régimen nuevo (lleva apenas 11 meses de vigencia desde la expedición de su Reglamento) no se cuenta con data que permita evaluar su eficacia.

Por el contrario, según un reciente informe de la publicación jurídica "La Ley", de Gaceta Jurídica¹, los procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria² *"duran en promedio 4 años y tres meses, esto es, 46 meses más que el plazo previsto en la norma"*, constituyéndose tal demora en un agravante del ya existente problema de sobrecarga procesal. La misma publicación estima que existen 2 millones de causas, que han representado un aumento de 200 mil expedientes nuevos cada año.

Es evidente, pues, que pese a los esfuerzos normativos desplegados, la solución está lejos de encontrarse si insistimos en ponerla en manos del Poder Judicial. No existe manera en la cual el Poder Judicial pueda resolver una causa en un tiempo que se pueda considerar razonable para recuperar un inmueble arrendado dados los conocidos problemas de sobrecarga procesal y escasos recursos. Se requiere, urgentemente, poner en práctica otros mecanismos que, sin afectar derechos reconocidos, permita equiparar a las partes en la solución justa y expeditiva a la situación jurídica que los vincula.

No podemos olvidar que el arrendamiento de inmuebles constituye en muchos casos la renta o la pensión de jubilación y/o de viudez de muchos peruanos. En una realidad en la que las pensiones de jubilación no son capaces de proporcionar a los jubilados ni las más mínimas más esenciales condiciones de vida y que la falta de empleo es una realidad que se incrementa más cada día; en especial para las personas no calificadas o mayores de 50 años, gran cantidad de personas han optado por invertir su liquidación o los ahorros de su vida en la compra de uno o más inmuebles que arriendan para generar la fuente de sustento de sus familias. En tales casos resulta absolutamente devastador no percibir la renta o no poder recuperar el inmueble que fue arrendado con el consecuente desmedro económico.

¹ "La Justicia en el Perú: cinco grandes problemas". En: <http://laley.pe/not/2982/conozca-los-cinco-grandes-problemas-de-la-justicia-en-el-peru/>.

² El IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia ha definido por la vía jurisprudencial en que circunstancias un poseedor en calidad de inquilino se torna en ocupante precario.

Resulta, pues, indispensable buscar soluciones creativas para tratar de eliminar, o por lo menos disminuir considerablemente, el perjuicio que significa la pérdida de una renta para una persona o una familia, pero también el perjuicio que sufre la sociedad que ve retrasados sus procesos judiciales por la creciente carga procesal que significan estos juicios.

Ya nuestra legislación inició su proceso de descarga procesal en asuntos no contenciosos mediante la transferencia de competencias a los notarios. Esta propuesta pretende seguir en esa línea, mediante la transferencia de competencia sobre la solución de conflictos surgidos en un arrendamiento y referidos únicamente al vencimiento de plazo o a la falta de pago de arriendos u otras obligaciones, pero sólo cuando las partes lo han pactado de esa manera de antemano.

A fin de garantizar la seguridad jurídica y de no alejarnos de los principios de administración de justicia, se prevé un procedimiento notarial que sólo importará la recepción y cotejo de documentos por parte del notario y no implique la valoración de pruebas. Para cualquier otro caso, las partes tienen expedito su derecho por la vía judicial.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta legislativa pretende proporcionar un marco jurídico que permita al propietario tener mayor seguridad en el alquiler de departamentos para vivienda y locales comerciales, reduciendo el riesgo de que el arrendatario incumpla con el pago de arriendos u otras obligaciones o con la devolución del inmueble. De esta manera se intenta también disminuir el riesgo económico de quienes cuentan con esa renta para solventar su economía o la de su familia.

Se establece un régimen especial y facultativo destinado a promover la inversión en la construcción de inmuebles para arrendamiento de uso habitacional o comercial, en el marco de la Política de Estado de incentivar el desarrollo de la infraestructura y vivienda en el país, instaurando un procedimiento expeditivo de restitución del inmueble al Arrendador, en los casos específicos que se señalan.

La norma se aplica al arrendamiento de inmuebles cuyo importe de alquiler mensual sea igual o mayor a 1/2 U.I.T, o cuyo valor de autoavalúo del año en que se inicia el contrato, sea igual o mayor a 40 UIT.

La propuesta establece la creación de un Registro notarial de contratos de arrendamiento de inmuebles, sujetos a la presente norma, que constarán en un

Formulario – Contrato en el que se estipulan las obligaciones y compromisos que asumen las partes.

El elemento medular de la norma está constituido por la instauración de un procedimiento expeditivo extrajudicial de restitución de inmueble, denominado Desalojo Consensuado, que se desarrolla ante el Notario, en caso se presente alguna de las causales de Terminación Irrevocable del Contrato de Arrendamiento.

Dicho procedimiento cuida de poner en conocimiento del arrendatario de la nueva situación jurídica presentada a fin de que expongan lo conveniente, y concluye con la expedición de una Constancia de Terminación Irrevocable del Contrato de Arrendamiento, la misma que permite proceder a la diligencia de Desalojo Consensuado, y de traslado al juzgado correspondiente para solicitar la asistencia de la autoridad Policial (PNP).

Para diseñar este mecanismo procedimental de recuperación del inmueble arrendado sin recurrir al proceso judicial, no se ha dejado de tomar en cuenta que su ejecución podría estar vulnerando el derecho constitucional consagrado en el artículo 2° inciso 9) de la Constitución Política del Perú de 1993³, referido a la inviolabilidad de domicilio. No obstante, la norma constitucional señala, expresamente, que nadie puede ingresar a él (el domicilio) sin autorización de la persona; contrario sensu, si la persona lo autoriza, el tercero queda habilitado para hacerlo. Por ello, se ha establecido que en el Formulario – Contrato en el que consta la voluntad de las partes, se disponga de forma expresa la decisión del arrendatario de permitir el ingreso del arrendador para que se lleve a cabo el procedimiento de Desalojo Consensuado, con asistencia de la Autoridad Policial solicitada por el Juez.

Como antecedente, en el derecho comparado, tenemos el caso de Costa Rica, país en el que su Constitución Política consagra también el derecho a la inviolabilidad de domicilio⁴; sin embargo, ha sancionado el Decreto ejecutivo N° 37262-MSP del 14 de julio del 2012, denominado “Reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública”, en el que se establece un desahucio administrativo, según el cual, en determinados casos, no habrá necesidad de promover el desahucio judicial.

³ **Constitución Política del Perú de 1993. Artículo 2.-** Toda persona tiene derecho: **9.** A la inviolabilidad del domicilio. Nadie puede ingresar en él ni efectuar investigaciones o registros **sin autorización de la persona que lo habita o sin mandato judicial**, salvo flagrante delito o muy grave peligro de su perpetración. Las excepciones por motivos de sanidad o de grave riesgo son reguladas por la ley.

⁴ Constitución de Costa Rica. Art. 23° El domicilio y todo recinto privado de los habitantes de la Republica son inviolables. No obstante pueden ser allanados por orden escrita de juez competente, o para impedir la comisión o impunidad de delitos, o evitar grave daño a las personas o a la propiedad, con sujeción a lo que prescribe la ley.

A)

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta legislativa significará un fuerte impacto en la reactivación económica nacional, al promover la industria de la construcción que absorbe mucha mano de obra y la adquisición de materiales de construcción con su correspondiente efecto multiplicador en la economía de las familias. Así mismo, facilitará el mercado de alquileres, por la confianza en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento de inmuebles que tendrán los agentes económicos, disminuyendo, por lo tanto, el número de procesos judiciales que atiborran de expedientes al Poder Judicial.

Cabe destacar, asimismo, que no existen costos para el Estado, por tratarse de instrumentalización a cargo de los agentes económicos privados; por el contrario, los beneficios de la propuesta son de por sí evidentes por la descongestión de los juzgados que traería su aplicación, optimizando sus recursos a otro tipo de procesos que contribuyan también al sostenimiento de la paz social.

RELACION CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO, EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta se relaciona con la VIGÉSIMA PRIMERA POLÍTICA DE ESTADO - *Desarrollo en infraestructura y vivienda*, en la que se comprometen a *“desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado”*, para cuyo objetivo el Estado *“contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador”*, *“apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna”* y *“fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas”*, conjuntamente con la utilización de sistemas de gestión de la calidad.

Lima, 12 de Setiembre de 2018