



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 23 de noviembre de 2018

OFICIO N° 332 -2018 -PR

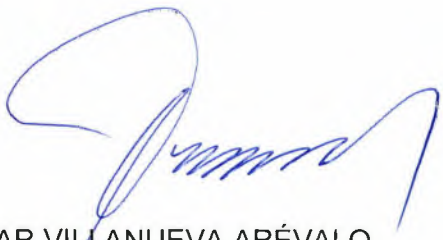
Señor
DANIEL SALAVERRY VILLA
Presidente del Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, a fin de someter a consideración del Congreso de la República, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, el Proyecto de Ley que regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarles los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,


MARTIN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República


CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO
Presidente del Consejo de Ministros

241008/ATD

1

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° ~~3662~~ para su
estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de
JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS;
VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN. —

GIANMARCO PAZ MENDOZA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



Ley

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario.

Artículo 2.- Alcance de la Ley

Pueden acogerse a lo dispuesto en la presente Ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble.

Artículo 3.- Competencia

Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente Ley, los notarios de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado.

Artículo 4.- Condiciones del contrato de arrendamiento

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente Ley, el contrato de arrendamiento de bien inmueble debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Estar contenido en un Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o, en un acta protocolar. En este último caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria, entre otros.

Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad señalada en el párrafo precedente.



2. Contar con una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago.

El contenido de la citada cláusula es aprobado en el Reglamento de la presente Ley debiendo contener de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en el artículo 6 de la presente Ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz Letrado, entre otros, de corresponder.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso que la cuenta sea modificada, el arrendador debe poner en conocimiento del arrendatario dicha situación mediante comunicación escrita. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Artículo 5.- Requisitos de la solicitud

- 5.1 La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario.
- 5.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:
 1. El original o copia legalizada del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 4 de la presente Ley.
 2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario mediante la cual se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo pactado; o, por la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago, según corresponda.
- 5.3 La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 6 de la presente Ley. Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Artículo 6.- Causales

Procede el desalojo al amparo de la presente Ley al configurarse alguna de las causales siguientes:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento de pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento; de no haberse establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

A efectos de constatar dicho incumplimiento, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito del (los) pago(s) realizado(s) a través de





Ley

la cuenta bancaria acordada por las partes, según el inciso 3 del artículo 4 de la presente Ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 7.- Procedimiento

- 7.1 El notario que recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente Ley, luego de lo cual notifica al arrendatario para que, dentro del plazo de tres (03) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo anterior.
- 7.2 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral anterior o sin la misma, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 6 de la presente Ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:
1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, la cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.
 2. Remite la copia legalizada del expediente al Juez de Paz Letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos que proceda conforme a lo establecido en el numeral 7.4 del presente artículo.
 3. En caso no se configure alguna de las causales de desalojo previstas en la presente Ley, finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
 4. Finaliza el trámite si, de la documentación presentada por el arrendatario, constata que existe controversia respecto a la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la renta adeudada o cualquier otro aspecto vinculado a la ejecución del referido contrato, hecho que debe comunicar al solicitante, quien tiene expedito su derecho para demandar el desalojo en sede judicial.
- 7.3 En cualquier momento de la tramitación de la solicitud de desalojo, las partes pueden acordar su finalización, para lo cual el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente con la que concluye el trámite.
- 7.4 Dentro del plazo de tres (03) días hábiles de recibido el expediente remitido por el notario, el Juez de Paz Letrado del distrito en el que se ubica el inmueble



arrendado califica el mismo y de ser el caso, emite la resolución judicial en la que disponga, contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, el desalojo; así como, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

- 7.5 Del mismo modo, el Juez de Paz Letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú, para que en el plazo de dos (02) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Aplicación supletoria del Código Civil y del Código Procesal Civil

En todo lo no regulado en la presente Ley se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil y del Código Procesal Civil, según corresponda.

Segunda.- Contratos de arrendamiento que se celebren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177

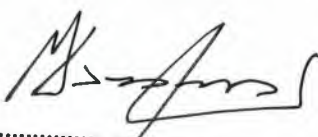
Los contratos de arrendamiento que se celebren en el marco del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda pueden acogerse a la presente Ley, siempre que cumplan con sus disposiciones a través de la suscripción de una adenda que cumpla con las mismas formalidades del contrato de arrendamiento.

Tercera.- Reglamento

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, se aprueba el Reglamento de la presente Ley, dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de su publicación.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

En Lima, a los



MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República



CESAR VILLANUEVA ARÉVALO
Presidente del Consejo de Ministros



JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento



LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DEL NOTARIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 62 de la Constitución Política del Perú establece que la libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato, no pudiendo ser modificados los términos contractuales por leyes u otras disposiciones; asimismo, dispone que de suscitarse conflictos derivados de la relación contractual, éstos se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

El artículo 138 de Constitución Política del Perú señala, entre otros, que la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes.

Mediante la Ley N° 30201 se crea en el órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se inscribe, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

La citada Ley modifica, entre otros, el artículo 594 del Código Procesal Civil, en el que señala que los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en los lugares en los que no haya notario público), que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, el Juez del lugar en el que se encuentra el bien materia del contrato notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis (06) días hábiles, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Al vencimiento del plazo establecido sin que se acredite el supuesto correspondiente, el Juez ordena el desalojo en quince (15) días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1177 se establece el Régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda, disponiendo el numeral 14.1 del artículo 14 que en los contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda y en los contratos especiales de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendador puede demandar contra el arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo. Entre las causales previstas para que proceda el desalojo se encuentra la conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual y el incumplimiento de pago de la renta convenida dentro del plazo contractual.

Aun cuando existe el marco legal citado en el que se regula la ejecución del desalojo en aplicación de la cláusula del allanamiento anticipado previsto en el Código Procesal Civil o en el Proceso Único de Ejecución de Desalojo regulado en el Decreto Legislativo N° 1177, no se ha logrado una solución efectiva que permita a los propietarios la restitución de los bienes inmuebles arrendados en el corto o mediano plazo, ante el incumplimiento de los compromisos contractuales asumidos por las partes o el vencimiento del plazo contractual.



En el artículo "13 Mitos sobre la carga procesal - Anotaciones y datos para la política judicial pendiente en la materia"¹, Wilson Hernández Breña revela, entre otros, en el estudio estadístico efectuado en base a la información de la página web que el Poder Judicial ofrece desde el 2007, en el marco de una política de mayor transparencia, que la cantidad de expedientes ingresados anualmente es casi uniforme; la cantidad de expedientes no resueltos o pendientes es significativamente alta y crece a un ritmo preocupante; la carga procesal está aumentando de forma acelerada en razón de lo que no logra resolverse; y, que la productividad en la resolución de casos no está en su más alto nivel.

Asimismo, el Informe "La Justicia en el Perú - Cinco grandes problemas. Documento preliminar 2014-2015" de la Editorial Gaceta Jurídica², recopiló información sobre cinco indicadores del Poder Judicial, los cuales están directamente relacionados con la independencia, eficiencia y calidad de la justicia, siendo éstos: La carga y sobrecarga procesal, la demora de los procesos, el nivel de provisionalidad de los jueces, el presupuesto y las sanciones a los jueces.

El citado documento, refiere que si bien se han hecho hallazgos reveladores, la información encontrada no es suficiente para ser categóricos en las conclusiones, siendo un gran obstáculo la falta de información que existe en el sistema de justicia.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Informe referido describe que cada año, aproximadamente 200,000 expedientes incrementan la carga procesal del Poder Judicial, además de la carga de expedientes heredada de años anteriores, contando a inicios del 2015 con una carga ascendente a 1'865,381 expedientes sin resolver. En el citado año, la proyección efectuada determinó que cada 5 años se incorporaría un nuevo millón de expedientes, lo cual implicaría que a inicios del año 2019 se tendría más de 2'600,000 expedientes pendientes de resolución, razón por la cual el referido Informe concluye que la cantidad de juicios sobrepasa la capacidad de respuesta que tiene el Poder Judicial para la resolución de los expedientes, siendo la sobrecarga la principal consecuencia para que los procesos judiciales tarden excesivamente. El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial ante este problema, ha dispuesto en reiteradas ocasiones la creación de nuevas salas con carácter transitorio o temporal, a efectos de reducir la carga de las salas titulares; sin embargo, los resultados no son positivos y por el contrario se han incrementado la cantidad de causas pendientes.



Señala además como otro de los principales problemas de la administración de justicia, la demora de los procesos judiciales, la cual es justificada por las autoridades judiciales por la excesiva carga procesal. De acuerdo a la información proporcionada por el Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial, los procesos de desalojo por ocupación precaria deberían finalizar en solo 5 meses, sin embargo duran en promedio 4 años y 3 meses, con lo cual tienen una duración real de 49 meses más del plazo establecido en el Código Procesal Civil; asimismo, dicho plazo se incrementa aproximadamente en 1 año y medio luego que la sentencia esté consentida o ejecutoriada, al considerar el tiempo que demora ejecutar la sentencia, a través del lanzamiento del ocupante precario o lograr el remate del bien y el pago efectivo al acreedor.

Frente a esta situación, se presenta el proyecto de Ley denominado Ley que regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario, en el cual solo

¹ Hernández Breña, W. (2007). *13 mitos sobre la carga procesal: anotaciones y datos para la política judicial pendiente en la materia*. Lima. Consorcio Justicia Viva.

² Gaceta Jurídica (2015). *Informe "La Justicia en el Perú - Cinco grandes problemas. Documento preliminar 2014-2015"*.

7

procede el desalojo al configurarse las causales establecidas en el artículo 6 del citado proyecto:

1. Vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento de bien inmueble; o,
2. Incumplimiento de pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento. En los casos en los que la renta se pacte por períodos mayores, la resolución del contrato opera al vencimiento de un solo período y quince días y, si se convino por períodos menores a un mes, al vencimiento de tres períodos, de acuerdo a lo establecido en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

El notario solo considera la(s) constancia(s) de transferencia o depósito del (los) pago(s) realizado(s) por el arrendatario a través de la cuenta bancaria acordada por las partes hasta antes de la recepción de la carta notarial mediante la cual se invoca la resolución del contrato.

Ante el incumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, las partes pueden recurrir a las autoridades competentes, ya sea en el fuero arbitral o judicial, de acuerdo a lo que se haya estipulado en el contrato de arrendamiento, a fin de hacer valer el derecho que le asista.

Como marco general se tiene que el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en su artículo 2 establece que el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes, siendo también su función, la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

En este sentido, el proyecto de Ley dispone incorporar a la competencia de los notarios el procedimiento no contencioso de desalojo, debiendo las partes involucradas incluir la cláusula de allanamiento en el contrato de arrendamiento en la cual se manifieste de manera indubitable su voluntad para someter a la competencia del notario la constatación de alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 6 de la propuesta normativa y la ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz Letrado. La existencia de dicha cláusula le confiere naturaleza no contenciosa al procedimiento a través del cual se ejecutará la misma, pues implica una aceptación expresa de las partes a los alcances de dicho procedimiento. El contenido de la citada cláusula será aprobado en el Reglamento de la presente propuesta dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la publicación de la Ley.

El proyecto de Ley consta de siete (07) artículos y tres (03) disposiciones complementarias finales.

Al respecto, el artículo 4 señala como condiciones del contrato de arrendamiento para solicitar el desalojo de un bien inmueble en el marco del referido proyecto de Ley, las siguientes:

1. Estar contenido en un Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) creado por el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Este documento otorga mayor seguridad al tráfico jurídico al presentar un contenido mínimo obligatorio aprobado por el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.



De igual modo, al estar contenido el contrato de arrendamiento en un acta protocolar emitida por un notario, se otorga mayor seguridad jurídica a las partes al incorporar la participación de este profesional del derecho desde la celebración del contrato de arrendamiento, con lo cual el arrendador puede presentar la solicitud de desalojo ante el mismo notario que participó en la suscripción del FUA o en la elaboración del acta protocolar o, presentarla ante cualquier notario de la provincia en la que se ubique el bien inmueble.

El contrato de arrendamiento contenido en un acta protocolar, a diferencia del contrato de arrendamiento contenido en un FUA que solo está destinado para vivienda, permite que el procedimiento sea aplicable a los contratos de arrendamiento destinados a distintos fines, entre ellos vivienda, comercio, industria.

Cabe indicar que no se considera al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas toda vez que en éste el notario solo constata la identidad de los intervinientes y no su contenido, mientras que en el caso del FUA el Estado ha aprobado un contenido mínimo y, en el acta protocolar, el notario interviene desde su celebración; en ambos casos se constata la identidad de las partes, la existencia del bien y el derecho del arrendador para disponer del mismo.

En este sentido, el contrato de arrendamiento al encontrarse en el FUA o en un acta protocolar libera al notario de la actuación de los medios probatorios respecto de la identidad de las partes y de su contenido, más aún si su función es solo constatar hechos, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1049.

2. Contar expresamente con una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para que el notario verifique si se configura alguna causal de desalojo y lo tramite como un asunto no contencioso.

Dado que se trata de una cláusula que debe estar contenida en el contrato de arrendamiento, no existe mejor manera de expresar la voluntad de las partes para someterse a la competencia del notario en la constatación de alguna de las causales de desalojo prevista en el artículo 6 del proyecto de Ley y su posterior ejecución a cargo del Juez de Paz Letrado.

Al igual que en el caso anterior, se releva al notario de actuar medio probatorio alguno pues las partes se han sometido de manera expresa a su competencia para la constatación de alguna causal regulada en la propuesta normativa. En el Reglamento se establecerá la redacción correspondiente de la citada cláusula.

3. Identificar la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

Al respecto, al acordar las partes que el pago de la renta convenida se realice a través de una cuenta bancaria, los abonos realizados en ésta permitirán que el arrendatario acredite el pago y el notario constata si se ha configurado la causal de incumplimiento de pago de manera objetiva, sin margen a la discrecionalidad.

En caso que la cuenta sea modificada, el arrendador debe poner en conocimiento del arrendatario dicha situación mediante comunicación escrita, considerándose válidos los pagos realizados en la cuenta primigenia hasta que no se efectúe dicha comunicación.



El artículo 5 dispone que la solicitud de desalojo la presenta por escrito el propietario o quien tenga derecho a la restitución del bien inmueble, señalando su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario. Conoce de la citada solicitud, el notario de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado.

Los requisitos de la solicitud de desalojo son:

1. El original o copia legalizada del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con las condiciones descritas anteriormente y establecidas en el artículo 4 del proyecto de Ley. Este documento permitirá establecer la existencia del mencionado contrato, el plazo de vencimiento del mismo y el monto del alquiler pactado; así como, el sometimiento expreso de las partes a la competencia del notario para la constatación de la configuración de alguna de las causales para el procedimiento no contencioso de desalojo.

Considerando que el notario tiene entre otras funciones la de comprobar hechos, de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, la exigencia de presentar el contrato de arrendamiento se debe a que no hay otro requisito que le permita al notario constatar de manera fehaciente la existencia de la relación contractual, el plazo de duración, el monto y la forma de pago de la renta convenida y la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago.

En este extremo, se debe indicar que en el caso de un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas, la función del notario es dar fe de la identidad de las personas que lo suscriben, más no de su contenido, razón por la cual se propone que el contrato de arrendamiento esté contenido en documentos que otorguen mayor seguridad al notario que constatará la configuración de las causales de desalojo.



2. El original o copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario mediante la cual se requiere la restitución del bien inmueble al vencimiento del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, con lo cual el arrendador tiene derecho a exigir su devolución, conforme al artículo 1700 del Código Civil.

Cabe mencionar que el referido artículo dispone que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que haya una 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.

Asimismo, el requisito de la carta notarial cursada al arrendatario por falta de pago se exige a efectos de acreditar la resolución del contrato de arrendamiento y por ende la obligación de restituir el bien inmueble.

Este requisito obedece además a que es el documento con el que el notario puede constatar que el arrendador puso fin al contrato de arrendamiento y ha requerido la restitución del bien, ya sea por vencimiento del plazo o por el incumplimiento del pago de la renta. Además, le otorga seguridad al notario respecto a que la citada carta haya sido válidamente notificada al arrendatario.

Si bien una comunicación o carta simple podría cumplir con los mismos efectos, ésta no le otorgaría al notario la certeza de haber sido válidamente notificada.

El artículo 7 del proyecto de Ley regula el procedimiento, estableciendo que presentada la solicitud, el notario constata el cumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud, luego de lo cual procede al traslado de la solicitud al arrendatario a efectos que acredite en el plazo de tres (03) días hábiles que el contrato de arrendamiento está vigente o que ha cumplido con el pago de la renta convenida y que por tanto no está incurso en alguna causal de desalojo prevista en el proyecto de Ley.

El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el párrafo precedente o sin dicha respuesta, constata si se configura la causal de desalojo por vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento o, el incumplimiento de pago de la renta convenida en el contrato de arrendamiento, según corresponda. En cualquiera de estos supuestos, el notario extiende un acta que es protocolizada en su Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos en la que determina la causal configurada y remite la copia legalizada de todo lo actuado al Juzgado de Paz Letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado.

El Juez de Paz Letrado correspondiente califica el mismo y de ser el caso, emite la resolución dentro del plazo máximo de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, en la cual dispone el desalojo y descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble, para lo cual cursa oficio a la dependencia de la Policía Nacional del Perú correspondiente, a efectos que en el plazo de dos (02) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial, obligatoriamente y bajo responsabilidad.

El notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante, en los siguientes supuestos:

- Cuando no se configure alguna de las causales de desalojo previstas en la propuesta normativa.
- Cuando de la documentación presentada por el arrendatario, constata que existe controversia respecto a la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la renta adeudada o cualquier otro aspecto vinculado a la ejecución del referido contrato, en cuyo caso el arrendador tiene expedito su derecho para demandar el desalojo en sede judicial o arbitral, según corresponda.

Conforme a lo expuesto, la participación del notario está referida a que verifique si ha vencido el plazo del contrato de arrendamiento, a través de la revisión respectiva de dicho contrato; o, que verifique si efectivamente existe un incumplimiento en el pago de la renta convenida, mediante la revisión del estado de la cuenta de abono abierta por el arrendador exclusivamente para que el arrendatario abone la renta. En cuanto al desalojo y el descerraje, es el Juez de Paz Letrado el competente para disponerlos en una resolución en la que dispone también el apoyo de la Policía Nacional del Perú.

La Primera Disposición Complementaria Final contempla la posibilidad de aplicar supletoriamente las disposiciones del Código Civil y del Código Procesal Civil, según corresponda.

La Segunda Disposición Complementaria Final establece la posibilidad que los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado con anterioridad y que estén contenidos en un FUA puedan acogerse a los alcances del presente proyecto de Ley



siempre que contengan expresamente la cláusula de allanamiento y que cumplan las demás disposiciones, para tal efecto deberán suscribir una adenda que cumplan con la misma formalidad del contrato de arrendamiento, es decir que esté contenida en un FUA.

La propuesta normativa no contempla la posibilidad que las partes que hayan suscrito contratos de arrendamiento contenidos en documentos distintos al FUA, se acojan a las disposiciones del proyecto de Ley, aun cuando celebren una adenda que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 4, debido a que el notario no ha participado desde el acuerdo de voluntades y por tanto no ha constatado la identidad de las partes ni su contenido.

La Tercera Disposición Complementaria Final dispone que mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos se aprobará el Reglamento, en el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de su publicación.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

La implementación de la propuesta normativa no generará costos adicionales al Tesoro Público; sin embargo, las partes si tendrán que asumir algunos costos que actualmente no están previstos en la legislación vigente, no sólo por tener que recurrir al notario para la constatación de alguna de las causales de desalojo, sino también por el hecho de requerir de un contrato que deba estar contenido en un FUA o en un acta protocolar.

No obstante lo antes señalado, los beneficios de la participación del notario en el presente procedimiento, la ejecución del desalojo a cargo del Juez de Paz Letrado y el apoyo de la Policía Nacional del Perú para el desalojo y descerraje, repercutirán de manera positiva en distintas esferas. Los beneficios que brindará la propuesta normativa están referidos a la posibilidad de contar con un procedimiento especial para la restitución oportuna de los bienes inmuebles arrendados, brindando seguridad e incentivos a sus propietarios para ingresar nuevamente sus inmuebles en el mercado y contribuir a la reducción del déficit habitacional, con la consecuente dinamización del mercado inmobiliario; la disminución de la carga procesal de los juzgados que conocen los procesos de desalojo y sus respectivos costas y costos, debido a que si bien se ha considerado que participe el Poder Judicial a través de los Jueces de Paz Letrados, dicha intervención corresponderá solo a la ejecución del desalojo; y, generará el incremento de la confianza de los ciudadanos en la eficiencia de las instituciones para el restablecimiento oportuno de sus derechos.

Si bien los costos en los que incurriría el arrendador al acudir ante un notario para presentar la solicitud de desalojo del bien inmueble arrendado parecerían ser mayores a los generados por un proceso judicial, esta percepción se desvirtúa si se cuantifica el perjuicio económico que genera la excesiva demora del órgano jurisdiccional para resolver un proceso de desalojo, incluso a través de un proceso sumarísimo, debido a la elevada carga procesal y al uso de los recursos que muchas veces los arrendatarios interponen con la única finalidad de dilatar el proceso y ganar tiempo.

En el caso del arrendatario, los gastos en los que éste incurriría no son mayores a los que en la actualidad asume, de acuerdo al marco legal vigente, siendo incluso menores pues al ser demandado tendrá que pagar los honorarios de un abogado, así como las costas y costos del proceso, en el supuesto de ser vencido.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL



La presente propuesta normativa establece y regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario sin colisionar con el marco normativo vigente.

