



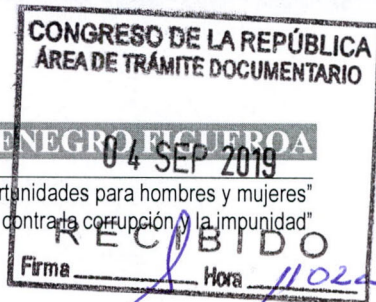
Proyecto de Ley N°

4734 / 2019-CR



GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA

"Decenio de la igualdad de oportunidades para hombres y mujeres"
"Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad"



PROYECTO DE LEY

LEY QUE FAVORECE EL REGISTRO DE LOS INQUILINOS MOROSOS Y UNIFICA SU INSCRIPCIÓN

La señora Congresista de la República **GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA**, integrante del Grupo Parlamentario **Alianza Para el Progreso - APP**, en ejercicio del Derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 22°, literal c) y los artículos 74, 75° y 76° inciso 2) del Reglamento del Congreso de la República; propone la siguiente iniciativa legislativa.

FORMULA LEGAL:

LEY QUE FAVORECE EL REGISTRO DE LOS INQUILINOS MOROSOS Y UNIFICA SU INSCRIPCIÓN

Artículo 1°.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente Ley es favorecer el registro oportuno de los inquilinos morosos, creado mediante la Ley N° 30201, incluyendo en dicho Registro, el registro de procesos de desalojo creados posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial

Artículo 2°.- Modifica el artículo 1° de la Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.-

Modifícase el artículo 1° de la Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, que quedará redactado en los términos siguientes:

"Artículo 1. Creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos

Créase, en el Órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se inscribe, **de oficio o a solicitud de parte:**

- a) El incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaren el estado de deudor judicial moroso en aplicación del artículo 692-A°, del Código Procesal Civil.
- b) La deuda del arrendatario judicialmente reconocida de conformidad con el artículo 594° de Código Procesal Civil
- c) Las sentencias emitidas en el Proceso Único de Desalojo, reguladas en el artículo 15° del Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.
- d) Las actas de desalojo notarial, tramitadas al amparo del artículo 8° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.
- e) Preventiva y temporalmente, las demandas judiciales de desalojo, que serán levantadas, al disponerse el archivo definitivo del proceso.

Artículo 3°.- Modifica el artículo 8° de la Ley N° 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.-

Modifícase el artículo 8° de la Ley N° 30933, Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, que quedará redactado en los términos siguientes:

"Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo"

8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.

8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.

8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;
- c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata



si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 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, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.
2. **Remite de oficio, copia legalizada del acta, a que se refiere el inciso anterior, al Registro de Deudores Judiciales Morosos-REDJUM del Poder Judicial, para su inscripción en dicho registro por su sólo mérito.**
3. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9°.

8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:

1. No se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7, en dicho caso el notario finaliza el trámite comunicando de este hecho al solicitante.
2. Las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite."



Artículo 4°.- Modifica el artículo 15° del Decreto Legislativo N° 1177.-

Modifícase el artículo 15° del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, que quedará redactado en los términos siguientes:

Artículo 15.- Proceso Único de Ejecución de Desalojo

15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) El Arrendador, demandará el desalojo, a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo.
- b) A la demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo, el Reporte del RAV y el documento sustentatorio respectivo conforme al numeral 14.2 del artículo del presente Decreto Legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.
- c) El Proceso Único de Ejecución de Desalojo que se promueva al amparo del presente Decreto Legislativo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.
- d) El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se



allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

- e) Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia. Únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda, no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.
- f) Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.
- g) De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el demandado o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada. Asimismo el Juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades



correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial

- h) Si la autoridad competente de la Policía Nacional del Perú, en los casos a que se refiere el literal g. del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial, el Juez a cargo del proceso de desalojo remite copias certificadas al Fiscal Provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.
- i) Si el Arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el Juez pondrá en conocimiento de tal hecho al Fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.
- j) La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al RAV **y al Registro de Deudores Judiciales Morosos- REDJUM**, en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.
- k) El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.



GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA

"Decenio de la igualdad de oportunidades para hombres y mujeres"
"Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad"

- l) Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.
- m) El Juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el Recurso de Apelación, el Juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.
- n) En caso de proceder el desalojo, los costos y costas del proceso son asumidos por el Arrendatario.

15.2 Los Arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), son denunciados y sancionados penalmente conforme a lo dispuesto en el Título V - Delitos contra el patrimonio del Código Penal.

Lima, 15 de julio del 2019



GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA
Congresista de la República

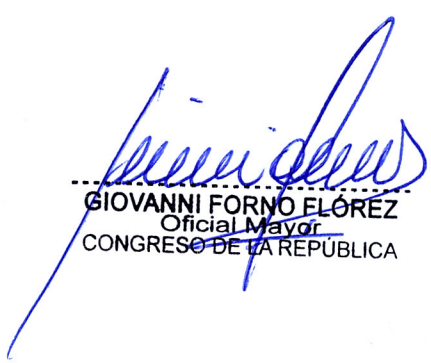
LUIS CARLOS A. IBERICO NÚÑEZ
Directivo Portavoz Titular
Grupo Parlamentario
Alianza Para el Progreso - APP

L. IBERICO

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima,10.....de Setiembre.....del 2019.....

Según la consulta realizada, de conformidad con el
Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la
República: pase la Proposición N° 4434 para su
estudio y dictamen, a la ~~(s)~~ Comisión (es) de
JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
VIVIENDO Y CONSTRUCCIÓN. —



GIOVANNI FORNO FLÓREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa legislativa nace por tres importantes consideraciones:

- La primera, como una respuesta a la actual coyuntura, por el notable crecimiento de la morosidad de los arrendatarios en nuestro país, que lleva muchas familias peruanas, a ver mermados lo que significa para muchos, sus únicos ingresos familiares, que como demostraremos más adelante afecta al 25% del mercado inmobiliario.
- La segunda, como una herramienta tecnológica que brinde un nivel de información y seguridad en el mercado de arrendamiento de inmuebles, permitiendo que los interesados en arrendar inmuebles, cuenten de manera inmediata, rápida y gratuita, de un registro electrónico que le permita conocer si la persona con la que va a contratar, tiene o no antecedentes de morosidad.
- La necesidad de incorporar y unificar en un solo registro, en el Registro de Deudores Judiciales Morosos -REDJUM, creado por la Ley 30201, el registro de procesos de desalojo creados posteriormente, a través del Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y los correspondientes al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, creado por la Ley N° 30933.

1.- AVANCES Y VACÍOS DE LA LEY 30201, LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS.-

Con la promulgación de la Ley 30201, en mayo del 2014, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos nuestro país dio un importante paso para acercar la información a las partes de una relación de arrendamiento, **de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial**, conforme se estableció en el artículo 2º de dicha norma.

En dicho registro, por mandato de su artículo 1º, "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".

De acuerdo a las cifras oficiales del INEI producto del último Censo Nacional 2017, **el número de viviendas particulares con las que cuenta el país, las mismas que suman 7 millones 698 mil 900, de las cuales 1 millón 256 mil 520 son alquiladas (2017)**, produciéndose un incremento del 28.3% desde el último censo (2007) que era de 979 mil 657, con un incremento de 2.5% anual (27 mil 686 viviendas):¹

¹ Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/Libro.pdf



Cuadro 1.21
PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES,
SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, 1993, 2007 Y 2017
(Absoluto y porcentaje)

Régimen de tenencia	Censo 1993		Censo 2007		Censo 2017		Variación intercensal (2007 - 2017)		Incremento anual	Tasa de crecimiento promedio anual (%) 2007-2017
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%		
Total	4 427 517	100,0	6 400 131	100,0	7 698 900	100,0	1 298 769	20,3	129 877	1,9
Propia 1/	3 379 290	76,3	4 883 510	76,3	5 853 091	76,0	969 581	19,9	96 958	1,8
Alquilada	486 037	11,0	979 657	15,3	1 256 520	16,3	276 863	28,3	27 686	2,5
Otra forma 2/	562 190	12,7	536 964	8,4	589 289	7,7	52 325	9,7	5 233	0,9

1/ Incluye totalmente pagada, pagándola a plazos y por inversión.

2/ Incluye vivienda cedida por el centro de trabajo, por otro hogar o institución y anticresis.

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 1993, 2007 y 2017.

Por lo tanto, dado la importancia de la información de morosidad para los cerca de **1 millón trescientos mil familias peruanas, que alquilan su vivienda**, estimamos, que la inscripción en dicho registro no deber quedar sujeto a la diligencia de una de las partes en solicitar o no dicho pedido, sino que debe ser de Oficio y/o a solicitud de parte.

A la fecha, en efecto el Poder Judicial ya ha implementado y puesto en funcionamiento este Registro de Deudores Judiciales Morosos- REDJUM , como un registro con las siguientes características:

- El REDJUM es de carácter público
- El REDJUM es gratuito.
- Se puede obtener la información de manera inmediata en línea, ingresado a través del portal web institucional del Poder Judicial:
<https://redjum.pj.gob.pe/redjum>



- Es eficaz, digitando el número de DNI de la persona en consulta o con sus nombre y apellidos, es posible que los arrendatarios conozcan la morosidad o no de quien solicita un alquiler:

http://redjum.pj.gob.pe/redjum/#/

1/100 eP whm CEU Acuerdos textComp com stock PL Sintesis D Ag doc Peruano RUC PCM ADSI Perm SPU Leyes DUA audiomua DICT

PODER JUDICIAL DEL PERÚ
Justicia Honorable, País Respetable

REDJUM
Registro de Deudores Judiciales Morosos
Versión 1.0.0

INICIO VIDEOTUTORIALES AYUDA

Registro de Deudores Judiciales Morosos - REDJUM

PERSONA NATURAL PERSONA JURIDICA DOCUMENTO DE IDENTIDAD RANGO DE PERIODOS

APELLIDO PATERNO Apellido Paterno

APELLIDO MATERNO Apellido Materno

NOMBRES Nombres

* Para realizar la búsqueda se requiere como mínimo un APELLIDO y un NOMBRE.

Escriba el código mostrado

B22H

CONSULTAR

Av. Paseo de la República S/N Palacio de Justicia, Cercado, Lima - Perú
Copyright © - 2015 Todos los derechos reservados

2. AL DICTARSE LA LEY NO. 30933, QUE DISEÑÓ E INCORPORÓ AL SISTEMA JURÍDICO, EL DENOMINADO "PROCESO DE DESALOJO NOTARIAL" SE OMITIÓ DISPONER QUE LAS ACTAS NOTARIALES CON MÉRITO EJECUTIVO, QUE SERÁN EJECUTADAS POR EL PODER JUDICIAL, SEAN INCORPORADAS Y AL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS – REDJUM.-

Con fecha 24 de abril del 2019, se publicó en el Diario oficial El Peruano, la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

Dicha norma, sobre la positiva experiencia de la intervención notarial en materias de divorcio, declaratoria de herederos y otras competencias ampliadas por ley a los Notarios, crea en nuestro país, un novísimo procedimiento de desalojo, ágil y eficaz.

Según se establece en su artículo 8°, el notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley. Luego notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7. El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes;
- c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la ley, en cuyo caso, **extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e**

indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9, que regula el trámite judicial de lanzamiento por Juez de paz Letrado.

El legislador, al crear este procedimiento expeditivo y ágil de desalojo, omitió disponer que las actas notariales emitidas al amparo de la presente ley, **puedan ser incorporadas en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Con lo cual, se crea la imposibilidad jurídica que los más de un millón trescientos mil arrendadores de inmuebles, puedan conocer a estos inquilinos morosos.**

Es por tal motivo, que la presente iniciativa legislativa, propone la modificatoria del artículo 1º de la Ley 30201, a fin de incorpora en este registro gratuito y de acceso público, a los arrendatario morosos que se les aplique la Ley N° 30933.

3. LA TASA DE MOROSIDAD EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, HA CRECIDO Y SE ESTIMA QUE 1 DE CADA 4 INQUILINOS INCURRE EN MORAS.-

Para mucho de los arrendatarios, las rentas provenientes de sus alquileres constituyen su única fuente de ingresos. Este hecho, debe llevarnos a la necesidad que los más de un millón trescientos mil familias que arriendan un inmueble, cuenten con información oportuna, accesible y gratuita, que les permita conocer si la persona a la que le confiarán,

probablemente su principal patrimonio, tiene o no antecedentes de morosidad.

Un registro de inquilinos morosos, útil, no sólo con permite de proteger el derecho **a la propiedad, sino también** el derecho de **acceso a la información**, es pertinente citar la siguiente nota periodística realizada por el Diario Gestión:²

Uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en el pago de sus alquileres

Del total de inquilinos que caen en mora, un 70% se va de la vivienda sin pagar su deuda, según la central de información Inquilinos Morosos. El 53% de personas que buscan alquilar una vivienda son jóvenes menores de 35 años.

si como la banca califica a una persona antes de otorgarle un crédito, un propietario que alquila su inmueble debería realizar el mismo proceso.

Y es que en el país, la mora de los alquileres es alta. Uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en el pago de su alquiler, según **Inquilinos Morosos**, central de información que recopila datos de propietarios de viviendas que tienen problemas con las personas que arriendan.

Así, la morosidad de los alquileres está en 26% en lo que va del año, nivel alto que persiste por la elevada informalidad en el mercado de alquileres, muchos de estos sin contrato, y la poca diligencia de los propietarios de evaluar al detalle al potencial arrendatario, según el gerente general de Inquilinos Morosos, Carlos Chueca.

Más aún, del total de inquilinos que caen en mora, un 70% se va de la vivienda sin pagar su deuda, advirtió. La tasa de morosidad coincide con la reportada por la central de riesgo Fit Big Data, según la cual alrededor del 21% de los nuevos inquilinos tienen un score de crédito negativo al año de haber tomado el alquiler, y, por tanto, están en riesgo de atrasarse en el pago de sus arriendos.

Demanda

"Estas personas están en una situación económica mala, incumpliendo con sus obligaciones financieras, por lo cual también podrían estar atrasándose en el pago de su renta", indicó el presidente de Fit Big Data, Gonzalo Sarmiento.

Además, precisó que, con base en los datos recabados por esa central, el 31% de los que ahora buscan arrendar tiene un score crediticio negativo, por lo que pueden caer en mora en el pago de alquileres. Estos datos de morosidad se dan en un contexto de crecimiento de la demanda por alquiler en el último año, coinciden en señalar los ejecutivos. Inquilinos Morosos estimó que ha subido a más de cuatro millones el número de inquilinos en el país, considerando tanto los arrendamientos 100% formales como los informales.

² Diario Gestión, MOROSIDAD EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: Uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en el pago de sus alquileres, de fecha: 22/04/2019. <https://gestion.pe/economia/cuatro-inquilinos-atrasa-pago-alquileres-264740>



Para Fit Big Data, la mayor demanda de alquileres proviene de las generaciones más jóvenes que, en un contexto más dinámico de la economía, quieren independizarse y alquilar un departamento o habitación.

Alquiler promedio

La firma estima que más del 53% de personas que buscan alquilar una vivienda son jóvenes menores de 35 años (millennials y generación Z). Inquilinos Morosos refiere que la migración de ciudadanos venezolanos también es una de las razones del crecimiento de la demanda de alquileres.

En esa línea, sostiene que el alquiler se encareció en el último año, principalmente en zonas más populosas. Fit Big Data reporta que entre S/ 1,000 y S/1,500 es el alquiler promedio en el país.

Desalojo

No obstante, una luz aparece para los propietarios que arriendan sus viviendas a inquilinos incumplidos, con la **Ley de Desalojo Notarial**, recientemente aprobada por el Congreso, que reducirá el plazo del proceso judicial.

Chueca, de Inquilinos Morosos, afirmó que con la nueva ley los procesos de desalojo durarán entre cinco y seis meses, aunque no 30 días, como señalan los impulsores de la norma. Sin embargo, destacó que la norma significaría que se acorte a la mitad el plazo de desalojo, que hoy tarda entre ocho meses y un año, según Inquilinos morosos.

El Desalojo Notarial contempla la introducción en los contratos de alquiler de una cláusula de allanamiento, por la cual los inquilinos incumplidos se comprometen a aceptar una vía rápida de desalojo -con intervención de notario y juez de paz- si se atrasan por dos y medio meses o por culminación del contrato.

3. SE PROPONE COMO UNA NUEVA HERRAMIENTA DE INFORMACIÓN, QUE SE ANOTEN CON CARÁCTER PREVENTIVO Y TEMPORAL, LAS DEMANDAS DE DESALOJO PROMOVIDAS ANTE EL PODER JUDICIAL. -

Otra novedad que incorpora la presente iniciativa legislativa, lo constituye la propuesta que se inscriban en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, con carácter preventivo y temporal, las demandas judiciales de desalojo, promovidas ante el Poder Judicial que serán levantadas, al disponerse el archivo definitivo del proceso.

Como legisladores, no podemos perder de vista, el preocupante incremento de la morosidad, en materia de es necesario crear herramientas de protección para aquellos propietarios que se vean



perjudicados por inquilinos cuya conducta dolosa de vivir en inmuebles, sin pagar, dado la extensa duración del proceso de desalojo.

No podemos perder de vista que la nueva Ley N° 30933, sólo será aplicable a los contratos celebrados a partir de abril del presente año, por Escritura pública y que contengan con cláusula expresa de sometimiento a dicha ley, o por contrato registrado en el RAV, con cláusula adicional. Mientras tanto, miles de inquilinos morosos seguirán aprovechándose de las debilidades del sistema jurídico, en perjuicio de propietarios que se demoraban hasta años en sacarlo y sin poder cobrar sus arriendos.

Proponemos por ello que se inscriban en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, con carácter preventivo y temporal, las demandas judiciales de desalojo, promovidas ante el Poder Judicial que serán levantadas, al disponerse el archivo definitivo del proceso. Es poco probable que un propietario que recibe puntualmente el pago de su renta, gaste en honorarios de abogados y formule demandas de desalojo de manera maliciosa a sus inquilinos, por los costos que ello importa.

Esta medida no está dirigida a aquellos casos en que ocurra alguna demora en el pago del alquiler, sino sólo en los casos que se ha tenido que recurrir a la autoridad judicial para alcanzar justicia. Convirtiéndose en un disuasivo para quien dolosamente realice de manera continua o habitual este tipo de conductas, haciendo de ellas un *modus vivendi*, logrando tener un techo sin pago de renta.

4. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL:

La iniciativa legislativa del presente proyecto de ley se enmarca en la Política del Acuerdo Nacional, precisamente con el cuarto objetivo: "Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado". Del mismo modo, guarda relación con la **VISION DEL PERÚ AL 2050**, aprobada por el Acuerdo Nacional el 29 de abril del 2019, en lo referente al quinto eje estratégico: "*Un **Estado moderno, eficiente, transparente y descentralizado que garantiza una sociedad justa e inclusiva, sin corrupción y sin dejar a nadie atrás***".

5. SOCIALIZACIÓN DE LA PRESENTE INICIATIVA:

La presente iniciativa nace como una necesidad social. Fruto de múltiples reuniones de trabajo con personas naturales y aportes de grupos de interés como "Inquilinos Morosos Perú", que expresan las falencias del sistema normativo que permiten que muchos arrendatarios vivan por años sin pagar renta alguna. En este contexto, se puso en relieve la carencia de un sistema centralizado que brinde esa información, dado que la información de las centrales de riesgo, solo brinda información financiera, más no fruto de una relación de incumplimiento de un arrendamiento.

EFFECTOS DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente norma que perfecciona la legislación en materia de Registro de Inquilinos Desalojados por Morosidad o incumplimiento de pago, a fin que se instituya, en una herramienta para aquellos peruanos

alquilan sus inmuebles. No constituye un impedimento para acceder a un alquiler.

Por lo que, la presente medida tendrá un efecto positivo y complementario a la legislación actual vigente.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

La presente iniciativa legislativa no implica la asignación de mayores recursos del Tesoro Público, por cuanto le corresponde al Poder Judicial optimizar los recursos ya asignados a fin de brindar un servicio más al ciudadano.

En ese sentido, no contraviene el principio de Equilibrio Presupuestario recogido en el artículo 78° de la Constitución Política del Perú.

GMF/jaem