



PROYECTO DE LEY N°

LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 5, 7 Y 9 E INCORPORA EL ARTICULO 10 DE LEY N° 30933 - LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.

Los congresistas de la Republica, integrantes del Grupo Parlamentario “Acción Popular” a iniciativa del Congresista **JORGE VASQUEZ BECERRA**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Estado y el inciso c) del artículo 22° y conforme lo establecen los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de Ley:

El Congreso de la Republica

Ha Dado La Ley Siguiente:

FORMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 5, 7 Y 9 E INCORPORA EL ARTICULO 10 DE LEY N° 30933 - LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.

Artículo 1. - Objeto de la Ley

El objeto del Proyecto de Ley es, modificar e incorporar criterios procedimentales en materia de desalojo, con la finalidad de reivindicar el derecho de propiedad, que busca celeridad y economía procesal, en los procesos de trámite de desalojo de los inquilinos morosos, donde el tramite notarial deviene en si como un requisito previo para el proceso de desalojo, referido al proceso judicial.

Artículo 2. Modificase los artículos 5, 7, 9 y agréguese el articulo 10 a la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial

“Artículo 5. Contenido y requisitos del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

1. **Consignar** una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
2. **Consignar** una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo



del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en 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.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

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

A efectos de constatar el incumplimiento del pago de la renta, el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

3. La resolución del contrato según artículo 1697, del Código Civil, no libera al arrendatario o subarrendatario a continuar con el pago de la renta pactada hasta que entregue el bien arrendado. El pago del monto devengado, luego de la resolución del contrato, tendrá carácter indemnizatorio para todo efecto legal.

Artículo 9. Trámite judicial de lanzamiento

9.1 Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.



9.2 Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble.

No se admitirá recurso impugnatorio, queja o nulidad contra la resolución que declare fundada la demanda de desalojo sin la presentación de un documento indubitable que acredite el pago total de la renta mensual devengada hasta la fecha de la expedición de la resolución.

9.3 El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP), para que en el plazo de dos (2) 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.

9.4 Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

Artículo 10. Subarrendamiento no autorizado por el arrendador

Tratándose de subarrendamiento no autorizado por el arrendador, la solidaridad entre el subarrendatario y el arrendatario, será ilimitada renunciando ambos al beneficio de excusión, respecto a las obligaciones asumidas a favor del arrendador, así como los daños y perjuicios que él o sus bienes sufran.

El arrendador, podrá optar cualquier medida cautelar que satisfaga su derecho de forma indistinta contra el arrendatario o subarrendatario, salvo que el subarrendatario haya comunicado la tenencia o posesión del bien con anterioridad a la mora en el pago de la renta."

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA

Disposiciones complementarias finales

Artículo único El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, dispondrá las acciones para el cumplimiento de la presente Ley.

Disipaciones complementarias derogatorias

Artículo único. - Derogase todo norma que se oponga a la presente Ley.

JORGE VÁSQUEZ BECERRA
Congresista de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTO

El presente proyecto de Ley tiene como objeto modificar e incorporar criterios procedimentales en materia de desalojo, reivindicando el derecho a la propiedad, de acuerdo a la Constitución Política artículo 70° del Estado que busca celeridad y economía procesal, en los procesos de trámite de desalojo (inquilinos morosos).

La presente iniciativa legislativa responde al hecho de una realidad incuestionable sobre uno de los problemas de mayor incidencia que se dio en momentos de desaceleración económica y la emergencia sanitaria como el que atravesamos, el incremento en el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas derivadas de la celebración de contratos de arrendamiento que, conjuntamente con el vencimiento del plazo de duración o algún otro supuesto de resolución del contrato, habilita al arrendador a solicitar la recuperación del bien entregado de buena fe al arrendatario.

El sistema jurídico ofrece múltiples alternativas de solución a aquella realidad, como recurrir al proceso de reivindicación o al de desalojo. Sin embargo, conscientes de la necesidad de ofrecer un mecanismo célere, clamor de la sociedad, la legislación actual brinda un procedimiento especial de desalojo mediante la Ley N° 30933 Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

Según el Censo Nacional de XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas del 2017 INEI, indican según área de residencia, las viviendas propias con título de propiedad ubicadas en el área urbana representan el mayor porcentaje (44,4%), seguido por las viviendas propias sin título de propiedad (28,7%), las alquiladas (19,6%), las cedidas (7,2%) y de otra forma (0,2%). En el área rural, predominan las viviendas propias sin título de propiedad (66,2%), seguidas de las viviendas con título de propiedad (19,3%) cedidas (8,7%), alquiladas (5,7%) y de otra forma (0,1%).

En consecuencia, se evidencia que la gran parte de la población habita en viviendas alquiladas de manera formal e informal, el espíritu de este proyecto de Ley es, contribuir a las buenas practicas entre el propietario e inquilino, sociabilizar a la ciudadanía a efectos del buen uso de la normativa considerando del derecho de reivindicación.

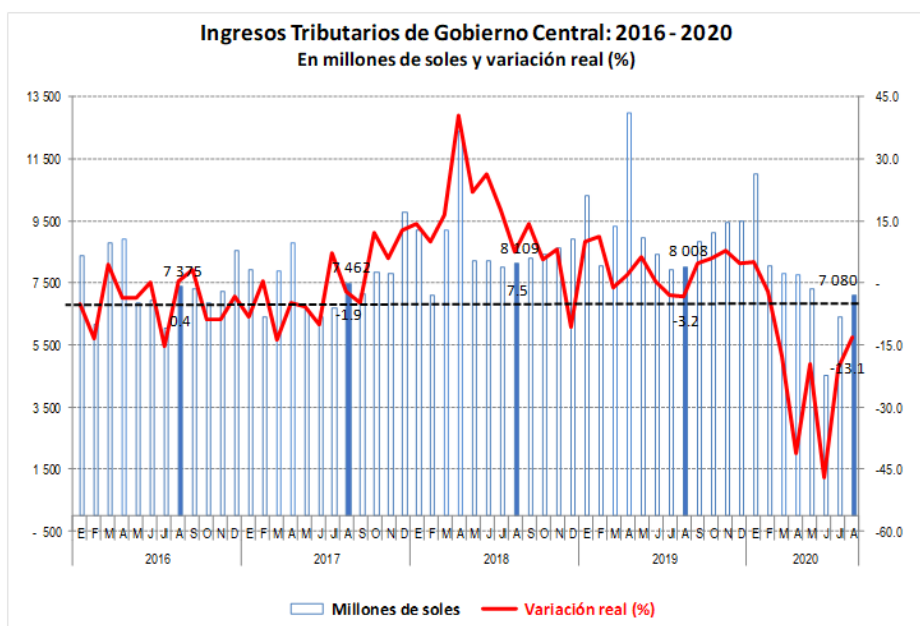
CUADRO N° 4.11
PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES, SEGÚN
ÁREA DE RESIDENCIA Y RÉGIMEN DE TENENCIA, 2017
(Absoluto y porcentaje)

Área de residencia / Régimen de tenencia	Absoluto	%
Urbana	5 884 013	100,0
Alquilada	1 153 461	19,6
Propia sin título de propiedad	1 686 649	28,7
Propia con título de propiedad	2 613 806	44,4
Cedida	421 091	7,2
Otra forma 1/	9 006	0,2
Rural	1 814 887	100,0
Alquilada	103 059	5,7
Propia sin título de propiedad	1 201 629	66,2
Propia con título de propiedad	351 007	19,3
Cedida	158 153	8,7
Otra forma 1/	1 039	0,1

1/ Comprende cualquier otra forma de ocupación como anticresis.
Fuente: INEI - Censos Nacionales 2017: XII de Población y VII de Vivienda.

La emergencia sanitaria como el que atravesamos y, la necesidad de contribuir al desarrollo económico de nuestro país, mediante la recaudación de rentas de primera categoría (alquiler de predios y subarrendamientos de predios) el presente proyecto de Ley busca fomentar la actividad económica con herramientas legales que garanticen la propiedad privada, así como la reivindicación al derecho a la propiedad.

La importancia de contribuir al erario nacional, garantiza sostenimiento de los gastos público, la distribución de la renta, busca una mayor eficiencia de la economía y suavizar las crisis.



Fuente: SUNAT-Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.



II. MARCO LEGAL

▪ Constitución Política del Perú

Artículo 70.- la inviolabilidad del derecho de propiedad.

“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie se puede privar del derecho de su propiedad...”

• Sentencia de la Tribunal Constitucional.

EXP. N.º 03258-2010-PA/TC

“ ...

2. *El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70.º de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.*

3. *Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70.º de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”. Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos...”*

▪ Código Civil.

III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El siguiente Proyecto de Ley, no contradice la norma constitucional vigente, por el contrario, defiende la propiedad, frente al inquilino moroso, y brinda mayor horizonte a la Ley N° 30933 Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, permite desjudicializar y se evitara sobrecarga procesal.

IV. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

No genera costo al erario nacional, concordante con el artículo 79 de la constitución política del Estado, por el contrario;

- a. Propone la resolución de conflictos sobre bienes inmuebles arrendado entre el arrendador y el arrendatario.



- b. Incentiva la cultura de responsabilidad de las obligaciones contractuales puesto que se asume que el incumplimiento genera el desalojo inmediato.
- c. El cumplimiento de la presente Ley, conlleva haber cumplido con las obligaciones tributarias relacionados con el pago del Impuesto a la Renta, así se fortalece la cultura tributaria y se facilita la fiscalización de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.
- d. La iniciativa legislativa aclara vacíos legales en la presente Ley N° 30933 Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

V. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene vínculo con las siguientes políticas de Estado del Acuerdo Nacional.

- Política de Estado N° 18: Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica.
- Política de Estado N° 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda.
- Política de Estado N° 23: Afirmación de un Estado eficiente y transparente.

Lima, Octubre del 2020.