

Sumario sobre el desalojo en el Perú

Autora: Gabriela Osorio Oropeza[1]

Publicado: 02/05/2021*

Introducción

En el Perú actualmente existen varios procesos de desalojo que no solo tratan de aliviar la carga procesal del Poder Judicial, sino que también tienen como finalidad permitir el acceso a la justicia de nuestros ciudadanos. El primer proceso es el Desalojo Judicial en sentido estricto y se desarrolla en los artículos 585 al 596 de nuestro Código Procesal Civil. Si en un caso de desalojo, la renta mensual que se paga es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal (URP) o no exista cuantía, serán únicamente competentes los jueces civiles. Asimismo, si la cuantía es hasta 50 unidades de referencia procesal (URP) serán competentes los juzgados de paz letrados. El segundo proceso de desalojo es el contenido en la Ley 30201 llamado: Desalojo Express por cláusula de allanamiento a futuro. El tercer proceso de desalojo es el regulado en el Decreto Legislativo 1177 llamado: Proceso Único de Ejecución de Desalojo y el último proceso de desalojo nació en el 2019 con la ley 30933 llamado: Desalojo con Intervención Notarial.

Asimismo, los procesos de desalojo más allá de las formas en que se pueden buscar protección legal o judicial, se presentan en cualquiera de los siguientes supuestos: desalojo por vencimiento de contrato, desalojo por falta de pago, desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento a futuro, desalojo conforme a lo regulado por el D. Leg. N° 1177 y desalojo por ocupación precaria.

En este breve artículo he realizado un resumen de cómo ha sido la evolución del desalojo en el Perú, analizando si esto ha sido beneficioso para economizar su proceso en favor de los demandantes o si no ha habido mejoras sustanciales a pesar de las nuevas normas.

Los inicios del desalojo en el mundo: el desahucio

El desahucio es un juicio sumario cuya finalidad es la protección del poseedor mediato. Este juicio deriva de la legislación española y fue adquirido por la legislación peruana en el Código de Procedimientos de 1911. Al ser un juicio sumario hay que resaltar que no requiere un amplio análisis cognitivo ni probatorio. Actualmente en España ya no tiene el nombre de juicio de desahucio, sino se encuentra dentro del juicio verbal es por ello que ya no son admitidas las demandas de desahucio, sin embargo, la idea de lo que significa desahucio sigue vigente para la justicia de ese país.

El Código de Enjuiciamientos Civiles de 1853, claramente inspirado en la legislación hispánica, estableció de manera específica el proceso de desahucio con el fin que el arrendador pueda lograr la restitución del bien por parte del arrendatario. La razón de esta especialidad es muy simple: el contrato de arrendamiento, urbano o rural, es de alta recurrencia, pero de simplicidad llamativa, lo que se corresponde con una fórmula procesal rápida. El Código de

Procedimientos Civiles de 1911 siguió la legislación procesal española, de fines del siglo XIX, lo que implicó mantener el proceso de desahucio, aunque agregó uno nuevo, el llamado “aviso de despedida”, cuya finalidad era poner fin a los contratos de plazo indeterminado. En cualquier caso, ambos procesos resolvían las controversias derivadas del arrendamiento, pero con el añadido de que también podrían ser conocidos, bajo ese mismo molde, los conflictos análogos de usufructuario, usuario, superficiario o precario (el mismo de la definición romana, que se verá en el capítulo X), esto es, todos los casos en los que habían títulos temporales que exigían la restitución. Por tanto, el desalojo se convirtió, en líneas generales, en el instrumento procesal de tutela de la posesión mediata, a efecto de lograr la devolución del bien. En el transcurso de su extensa vigencia de más de ocho décadas, las normas sobre desahucio y aviso de desahucio fueron objeto de modificaciones, ampliaciones y normas complementarias, tanto para suspender los lanzamientos en forma temporal, como para establecer reglas procesales especiales, sea para los predios rurales o para los urbanos, La última de esas normas fue el Decreto Ley 21938, o ley de inquilinato de inmuebles para vivienda, que si bien fue derogada por el Decreto Legislativo 709, del año 1991, sin embargo, mantuvo vigencia ultraactiva hasta el 31 de diciembre de 2014, para los predios cuyo valor de auto-avalúo, a la entrada en vigor de la nueva norma, llegaba al tope de S/. 2,880 nuevos soles [2].

La evolución del desalojo en el Perú

Hay que recordar que la finalidad del proceso sumarísimo de desalojo es buscar determinar puntualmente el derecho de poseer un determinado bien. El proceso de desalojo surge como la acción que tiene el propietario o arrendador para exigir la devolución del bien inmueble al inquilino o poseedor precario. El proceso de desalojo en el ordenamiento jurídico peruano tiene su principal marco normativo en el Código Procesal Civil de 1993, donde indica que se tramita en la vía sumarísima.

A continuación, un resumen de los aspectos procesales más resaltantes de cada una de las normas anteriormente mencionadas sobre desalojo:

1. El desalojo regulado en el Código Procesal Civil: Por su simplicidad debido a la pretensión y ya que no requiere de mayor cognición a diferencia de otros procesos, la norma señala que la restitución del predio en cuestión se tramita bajo las reglas del proceso sumarísimo, concordante con el principio de economía procesal.

2. Ley 30201, que regula el desalojo express o rápido: Se aplica solo a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo. Ni la tan bondadosa “cláusula de allanamiento a futuro” que prevé la ley de desalojo express en el tercer párrafo del modificado artículo 594 del CPC, soluciona en su totalidad el problema. Puesto que, el demandado, en su condición de poseedor mediato, tiene la posibilidad de contradecir u oponerse a esta pretensión del demandante o propietario del bien, y siendo esto así, frente al ejercicio del derecho a la defensa del poseedor u ocupante, en el peor de los casos, se gestaría una controversia que finalmente tendría que ser dilucidada en la vía judicial a la espera de una respuesta definitiva. [3].

3. Proceso Único de Ejecución de Desalojo creado por el Decreto Legislativo N° 1177: Procede por terminación del contrato por: **a)** Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el formulario respectivo. **b)** Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas. **c)** Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono. **d)** Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios (servicio de mantenimiento, agua, seguro por riesgo de pérdida y otros) por seis meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva. **e)** Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo. a la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, así como de las cuotas periódicas. También podrá exigirse el pago de los conceptos complementarios adeudados si es que el arrendador asumió la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditarán a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada. [4].

4. Ley 30933, “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”: La Ley 30933 persigue varias finalidades: i) formalizar el arrendamiento de inmuebles, ii) incrementar la recaudación tributaria, iii) corregir las distorsiones del mercado de arrendamiento de inmuebles, iv) aplicación del Programa “Renta Joven”, v) celeridad en los procesos de desalojo, entre otros. La Ley 30933 no faculta al notario a resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica, sino que limita su actuación a constatar los aspectos formales y la existencia o no de las causales de desalojo. Aquellas personas que deseen acogerse a la ley 30933 deberán celebrar sus contratos de arrendamiento cumpliendo todas las formalidades establecidas en dicha norma. Fomenta la formalidad y estabilidad jurídica de los contratos de arrendamiento, disminuyendo los cuestionamientos y litigios sobre la validez, nulidad, anulabilidad de dichos contratos [5].

Por tanto, en el Perú conviven cuatro normas que regulan el proceso de desalojo y ninguna de ellas logra de manera óptima dar una protección efectiva a los derechos de los arrendadores ni una celeridad adecuada a los procesos de desalojos, por ello se sigue viendo el abuso de los arrendatarios que por años no pagan sus rentas respectivas y que se repite como un *modus operandis* a lo largo de los años y que se le escapa de las manos a la justicia que debe seguir el debido proceso siempre pero sin prever que por años se esta perjudicando a los propietarios por la lentitud de la emisión de sus sentencias de sus casos respectivos.

Asimismo, la palabra desalojo no es exclusiva del derecho civil ya que hay que precisar que en materia penal existe el delito de usurpación flagrante en los casos de desalojo a la fuerza, es decir que se puede tramitar a la vez casos de desalojo tanto por la vía penal como por la vía civil, una no excluye a la otra.

Sobre el Cuarto Pleno Casatorio Civil

La posesión precaria ha sido regulada normativamente a partir de la vigencia del actual Código Civil de 1984. Anteriormente era conocida con el término de ocupación precaria y era considerada una causal que podía ser invocada en la acción de desahucio mencionada anteriormente, iniciada con el propósito de lograr la devolución de predios. Debido a la falta de una regulación especial sobre la posesión precaria en el Código Civil, la jurisprudencia peruana por ello tenía que suplir este vacío urgentemente estableciendo por fin las reglas claras de este tema en el Cuarto Pleno que resuelve en una casación un proceso de desalojo por ocupación precaria y que la Corte Suprema aprovechó para tratar las discusiones que eran producto de que no había una línea a seguir sobre una definición unificadora sobre el poseedor precario hasta el momento. Por esta razón, con la finalidad de sintetizar criterios respecto a los procesos de desalojo, con la sentencia de casación de fecha 13 de agosto de 2012, se estableció el cuarto precedente judicial.

Günther Gonzales Barrón ha realizado una excelente síntesis de las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Civil que se emitió en la Casación N° 2195-2011-Ucayali que establece que es exactamente el denominado poseedor precario (esta es una doctrina jurisprudencial que vincula a todos los tribunales de nuestro país):

- i) El poseedor que ha sufrido la resolución extrajudicial del contrato.
- ii) El arrendatario cuyo contrato ha vencido y, además, se le ha requerido la devolución del bien.
- iii) El poseedor cuyo título es manifiestamente nulo.
- iv) El arrendatario no inscrito cuando el arrendador ha transferido el bien a un tercero.
- v) El poseedor sin título o título fenecido, aunque hubiese realizado construcciones.
- vi) El poseedor sin título que se limite a alegar la usucapión sin prueba fehaciente.

La Corte Suprema agrega que el demandante del precario puede ser el propietario, pero también el administrador o cualquiera que tenga el derecho a la restitución del bien. [6].

Conclusiones:

- En el Perú, la mayoría de los procesos de desalojo se originan porque los arrendatarios (inquilinos) no cumplen con pagar sus rentas, por eso los arrendadores o propietarios deban recurrir al proceso judicial de desalojo a efectos de lograr la recuperación de sus inmuebles. Un proceso de desalojo por ser un proceso sumarísimo debería ser de poca duración, es decir, breve y rápido, pero esto no está sucediendo en la práctica. Esto a la vez trae un beneficio colateral para el inquilino moroso quien puede llegar a vivir años en el inmueble arrendado ahorrándose las rentas mensuales que debería pagar debido a que el proceso tarda demasiado en resolverse, es por ello que urgentemente se debería hacer un cambio a la norma para que más personas sigan haciendo esta mala práctica.
- Se debería analizar si la unificación de todas las normas que existen actualmente permitiría sacar lo mejor de cada una para que solo exista un solo dispositivo legal que regule el proceso de desalojo en el Perú, con reglas que sean uniformes y predictivas para que los derechos de los arrendadores no sigan siendo vulnerados, ya que por la larga duración de los procesos de desalojo éstos se ven muchas veces perjudicados en los casos en los que al final ellos tienen la razón, y lograr así brindar mayor seguridad jurídica en

las futuras celebraciones de todos contratos de arrendamiento para que no terminen durmiendo el sueño de los justos en largos procesos judiciales en nuestro Poder Judicial.

Citas y bibliografía

- (1) Bachiller en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- (2) Gonzales Barrón, Gunther (2016), *Proceso de desalojo*. Jurista Editores. Lima - Perú, p. 231 y 232.
- (3) Recuperado de: <https://lpderecho.pe/desalojo-notarial-express-nueva-forma-desalojo/#:~:text=Como%20se%20sabe%2C%20la%20Ley,un%20futuro%20proceso%20de%20desalojo.>
- (4) Recuperado de: <https://laley.pe/art/2626/9-datos-que-debes-conocer-sobre-el-nuevo-proceso-de-ejecucion-de-desalojo-expres>
- (5) Recuperado de: <https://lpderecho.pe/ley-desalojo-intervencion-notarial-ejecucion-judicial-leandro-spetale-bojorquez/>
- (6) Gonzales Barrón, Gunther (2016), *Proceso de desalojo*. Jurista Editores. Lima - Perú, p. 336.

*** Artículo recibido el 01/05/2021**
Artículo publicado el 02/05/2021