Proyecto de Ley N° 4962/2022-CR

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

LUIS ROBERTO KAMICHE MORANTE

"Año de la Paz, la Unidad y el Desarrollo"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
11 MAYO 2023
RECIBIDO
Firma ____ Hora 12:59pm

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1667 DEL CÓDIGO CIVIL.

El congresista que suscribe, ***LUIS ROBERTO KAMICHE MORANTE***, integrante del Grupo Parlamentario *Cambio Democrático - Juntos Por El Perú*, en el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y conforme lo establecen los artículos 74° y 75° del Reglamento del Congreso, propone el siguiente Proyecto de Ley.

I. FORMULA LEGAL

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1667 DEL CÓDIGO CIVIL.

Artículo 1.- Objeto de la ley.

La presente ley tiene por objeto modificar el artículo 1667 del Código Civil.

Artículo 2.- Finalidad de la ley

La finalidad de la ley es implementar soluciones en nuestra norma a fin de que los conflictos sobre arrendador y arrendatario ya no persistan, regulándose tanto la entrega del dinero como garantía, así como la entrega de la cosa ya que por una parte no se sabe cuándo y cuánto le van a devolver, mientras que por otro lado existe el incumplimiento de lo pactado en el contrato y la devolución del bien en mal estado sin saber cómo cobrar o a quien hacerlo el compromiso, buscando con ello mantener la armonía dentro de la sociedad.

Artículo 3.- Alcances

La presente ley se aplica a todos los contratos realizados dentro del Estado Peruano.

Artículo 4.- Implementación del artículo 1667 del Código Civil.

Se modifica el artículo 1667 del Código Civil, el cual queda redactado de la siguiente manera:

> **Artículo 1667. Facultad de arrendar bienes**
>
> 1667.1 Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

1667.2 El arrendador podrá solicitar fianza al arrendatario por el buen uso del bien arrendado el cuál no superará el valor de tres meses de arriendo acordado entre las partes y deberá serlo en moneda de curso legal.

1667.3 La fianza prestada por el arrendatario al arrendador será destinada a aquellas deudas adquiridas por el inquilino con las empresas de servicio público, morosidad en el arriendo y por daños en el bien arrendado mientras lo ocupe.

1667.4 La fianza será devuelta al arrendatario en su totalidad cuando entregue definitivamente la propiedad sin daños en su estructura ni afectación en el contenido, cancelado todos los cánones arrendaticios y no se encuentre adeudando a las empresas de servicios públicos utilizados durante su estadía.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

ÚNICA. Entrada en vigencia

La ley entrará en vigencia a partir del año posterior a su publicación.

EDGARD REYMUNDO MERCADO
Directivo Portavoz
Grupo Parlamentario Cambio Democrático - Juntos por el Perú

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Los beneficios de la implementación de la fianza arrendaticia dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

De acuerdo con el artículo 62 de nuestra Constitución Política se prescribe que: "La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley".

Al respecto, se ha previsto además que existen ciertos vacíos legales que no permiten que exista una equidad para las partes, que garantice y equilibre las obligaciones y derechos de los contratantes; como es el caso del contrato de arrendamiento, que a pesar de encontrarse en la Ley se ha convertido en una costumbre cotidiana que tras su celebración se presenten modalidades de incumplimiento del referido contrato que contraen perjuicios contra el arrendador.

Se entiende que la morosidad es uno de los problemas que mantiene siempre en vilo al dueño de la propiedad al momento de arrendar, ya que entrega en arriendo un bien inmueble esperando de él, la retribución económica pactada de forma puntual a la firma de un contrato de alquiler. La legislación peruana no establece una figura jurídica en la que el propietario pueda cobrar el arriendo con interés por el atraso de los cánones arrendaticios, ya que debe esperar a que sea el juzgador, mediante sentencia, el valor a cancelar juntamente con los intereses.

Así también, el primer párrafo del art. 1868° del Código Civil peruano señala que: "Por la fianza, el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor".

Del concepto recogido en el Código Civil, se infiere que dicho cuerpo normativo ha clasificado a la fianza como un contrato de garantía, que contiene una obligación de hacer, consistente en cumplir una determinada prestación, en defecto o incumplimiento de una obligación ajena. De la definición mencionada anteriormente, vale la pena rescatar dos cuestiones. La primera

de ellas es que, si bien la fianza fue inicialmente pensada y diseñada para garantizar obligaciones de dar (en particular, de dar sumas de dinero), actualmente, esta garantía se utiliza sin problema también en obligaciones de hacer e incluso también en obligaciones de no hacer (Gutiérrez, 2007).

En ese sentido, es la fianza considerada por parte de la doctrina como una prenda irregular pecuniaria, ante la afectación de una cantidad de dinero al resultado final del contrato. Por lo tanto, se trata de una relación accesoria al propio contrato. Entre las obligaciones del deudor cuyo cumplimiento se garantiza con la fianza, deben considerarse comprendidas la obligación de pago y aquellas otras cantidades cuyo pago le corresponden, así como la indemnización por los daños causados.

Ahora bien, si nos enfocamos desde la perspectiva de la legislación comparada encontramos a España, a través del cual, el autor Domingo Bello, acoge la importancia y el carácter particular de la fianza arrendaticia. "La fianza arrendaticia es de carácter claramente entre privados que relaciona al arrendador y al arrendatario, cuya aplicación protege los derechos de ambos, al primero en el cumplimiento de la renta y la entrega de la cosa en buen estado y al segundo a tener de regreso el dinero que prestó como garantía del uso del bien inmueble".

Ante lo señalado el Titulo VI sobre arrendamiento del Código Civil somete a regulación el contrato de arrendamiento, sin embargo, no establece de manera expresa que se promueva el cumplimiento de estos contratos, más aun cuando la morosidad a la actualidad son daños frecuentes que se ocasionan en contra del arrendador, así como también, aquellos daños materiales que son ocasionados por el arrendatario y que en muchos casos no toman a consideración la indemnización, ocasionando una problemática en la sociedad a partir de ello.

Desde esa perspectiva, se considera necesario implementar el Código Civil, en el sentido en que, se regulen entre otros aspectos a los cuales se encuentre obligado el arrendatario a cancelar por el uso de la cosa arrendada otorgando además un adelanto y en caso de incumplimiento posterior por parte del arrendatario, será el propietario del bien quien podrá retener los frutos como una seguridad por su pago.

ii. Fundamentación Jurídica

Constitución Política del Perú

En el marco de nuestra Constitución Política del Perú se dispone dentro del artículo 62 ha prescrito la libertad de contratar que garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

Código Civil Peruano

De acuerdo con el artículo 1666 del Código Civil Peruano, se establece que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Así también, el primer párrafo del art. 1868° del Código Civil peruano señala que: "Por la fianza, el fiador se obliga frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena, si ésta no es cumplida por el deudor".

III. Análisis de la propuesta legislativa

A través del tiempo, el arrendamiento ha sido reconocido por los tratadistas como el contrato más antiguo usado y celebrado por la humanidad, ya que los primeros datos han sido hallados desde hace 5000 años A.C. utilizado por los sumerios quienes lo efectuaban para contratar el uso de herramientas de agricultura, bueyes y otros animales. Son los primeros inclusive de hacer uso del Leasing5 de acuerdo con las tablillas de arcillas encontradas en sus territorios en las que se documentaban transacciones de arrendamiento. Archivos históricos aseguran que en el año 1800 A.C. existía una empresa de arrendamiento en Babilonia.

De ello destaca Juan González en su libro "El Arrendamiento" a través del cual manifiesta que en Roma es dónde se le dio mayor importancia y estudio a la renta. La Locatio6 se practicó desde un inicio con animales y esclavos hasta el siglo II donde se actuó con la renta de tierras. En Roma se le conocía al contrato de arrendamiento como *locatio conductio* donde una persona denominada *locator* se obliga a ceder temporalmente a otro conductor, el disfrute de

una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución que el mismo derecho llamaba *merces*. Los romanos distinguían dos tipos de contratos de arrendamiento, el arrendamiento de cosas en la que el arrendatario es quien tiene que pagar por la utilización de una cosa y el arrendamiento de servicios en la que es el arrendador el que tiene que pagar por la obra que ha encargado. Esta necesidad del arrendamiento en Roma surgió por la confusión que existía con la compraventa, en la cual se entregaba una cosa a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Luego surgió la llegada de migrantes a estas tierras en busca de comercio y oportunidades laborales, lo que provocó la necesidad de atender el sector vivienda, en especial para la gente pobre y de clase media quienes alquilaban una casa por un tiempo determinado pagando alquiler al dueño de la propiedad.

Con el paso del tiempo, este contrato ha sido establecido en la normativa peruana dándose lugar a través del Código Civil peruano el mismo que a la actualidad regula esta modalidad de contrato en su título VI sobre arrendamiento; sin embargo, a pesar de su regulación las condiciones en que se plasma en la norma no computan un forma de prevenir que exista incumplimiento de este contrato y/o perjuicio económico del arrendador.

Por otro lado, a raíz de nuestra propuesta desde luego hay que manifestarnos sobre la fianza la misma que no tiene un origen certero, puesto que su desarrollo siempre ha dependido de la evolución de la sociedad y a sus necesidades particulares entre sí, proporcionando de esta manera un mecanismo jurídico para hacer valer las obligaciones acordadas sobre todo en lo referente a lo comercial en donde es más factible pedir una garantía dineraria como mecanismo que obligue el pago o devolución de la cosa en buen estado, antes que recibir objetos que con el pasar del tiempo se desgastan y simplemente empiezan a perder su valor.

Pero es en el Derecho Romano dónde podemos encontrar la figura jurídica de la Fianza como antecedente directo del Contrato de Fianza. Su nombre moderno es tomado de la Institución romana *fidere* el cuál es traducido como confianza, así manifiesta Manuel Molina, y es aquí donde aparece los primeros contratos en los que terceras personas se comprometían a pagar deudas que el deudor principal no las podía cumplir, ya que los fiadores se obligaban a pagar o bien la totalidad de la deuda o una parte en la que el acreedor no lo podía hacer.

Ahora bien, a esta modalidad se le ha dado lugar en nuestra regulación normativa a través del Código Civil, el mismo que en su artículo 1868, donde se señala que la parte obligada es

denominada fiador obligando a este frente al acreedor a cumplir determinada prestación, en garantía de una obligación ajena.

Este contrato también ha tenido una evolución notable a través del tiempo y es que del derecho comparado, aunque no se tenga claro el inicio de dicha práctica en los contratos de arrendamiento, la fianza arrendaticia se usaba en Roma de manera discrecional, ya que se dudaba de la responsabilidad de pago por parte de quien arrienda. Bajo esta premisa se pedía a los futuros arrendatarios algunas prendas u objetos de valor de los cuales retenía el dueño como presión para el pago de los cánones de arriendo, desarrollando así el *pignus*. El adjetivo pignoraticio proviene del latín que significa prenda, de esta raíz proviene lo que llamamos como prendario, el cuál es un crédito o préstamo que se concede con garantía de una prenda de valor que queda retenida como un aseguramiento del cumplimiento de la obligación real. Los romanos antes de arrendar sus propiedades solicitaban a sus arrendatarios un praiwas, esta es una palabra con dos vocablos diferentes: del latín *prai* que significa: por anticipado y *was* proveniente del indoeuropeo *wadh* que significa: dar en prenda. De esta manera, acordaban sobre el uso del praiwas y la obligación de cancelación del arriendo.

La prenda en el Derecho Romano es considerada como un derecho real, en relación con las acciones que se les podía conceder a los acreedores, los cuales podían incluso hacer uso de la prenda de acuerdo a pactos, como son: el de poder vender la prenda, de percibir los frutos del mismo e inclusive del Derecho de comiso, es decir, privar definitivamente del bien objeto de prenda.

Es así que, la fianza de arrendamiento se ha practicado desde inicios de la colonia y aún después de la independencia de estas a la actualidad, con el propósito de resguardar cualquier eventualidad que pueda afectar al bien que se encuentra en manos del arrendatario; sin embargo, el estado peruano desde sus inicios no ha tomado las debidas precauciones en el control del arrendamiento y que la información histórica sobre las garantías arrendaticias en nuestro país no es muy amplia.

Debemos tener en cuenta que, aun cuando la fianza que solicita el arrendador, no se encuentra estipulada por ninguna norma jurídica, pero se lo practica. En algunos hogares en cambio no lo solicitan, esperando del inquilino que cumpla con el arriendo. Al ser este pedido un hábito, no existe ni base ni techo en el valor para exigirla, simplemente es un pacto entre las partes lo que determina el pago que en ocasiones no lo estipulan en el contrato. De igual

manera son pocos los que exigen un garante que muy a menudo se pueden observar en aquellos arrendamientos que sobre pasan el salario básico. La gran mayoría de propiedades en arriendo no son tan caros así que no lo exigen, dejando a la voluntad del arrendatario quien, al retirarse de la propiedad en arriendo, cancele toda deuda y entregue en buenas condiciones el bien arrendado.

En ese sentido, debe entender que la fianza exigida por el propietario es una forma de asegurarse en casos de que el arrendatario no cumpla con los acuerdos pactados en el contrato de arrendamiento. El problema en este caso es que muchos arrendatarios piensan que las garantías les faculta vivir gratis en la propiedad y no comprenden que es una medida de seguridad adoptada por el propietario, el cual deberá ser resarcido al finalizar el tiempo de alquiler, siempre y cuando sea devuelto el bien en las mismas condiciones que recibió, así como el pago puntual de arriendo y por ende no se encuentre en morosidad, y la cancelación de deudas adquiridas con las empresas de servicio público hasta el fin del arrendamiento.

En la actualidad, la mayor parte de juicios que reposan en el sistema judicial por concepto de alquiler es el de la morosidad y de los daños causados en la propiedad, los mismos que conllevan a encontrarse en procesos extensos ocasionando desproteccion al arrendador, con cánones de arriendo por cobrar y sin dinero para arreglar su propiedad.

A raíz de esta problemática, se propone la siguiente implementación:

CÓDIGO CIVIL PERUANO	**PROYECTO DE LEY**
Artículo 1667. 1.Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.	**Artículo 1667.** 1.Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. 2.*El arrendador podrá solicitar fianza al arrendatario por el buen uso del bien arrendado el cuál no superará el valor de tres meses de arriendo acordado entre las partes y deberá serlo en moneda de curso legal.* *3.La fianza prestada por el arrendatario al arrendador será destinada a aquellas deudas adquiridas por el inquilino con las empresas de servicio público, morosidad en el arriendo y por daños en el bien arrendado mientras lo ocupe.*

	4.La fianza será devuelta al arrendatario en su totalidad cuando entregue definitivamente la propiedad sin daños en su estructura ni afectación en el contenido, cancelado todos los cánones arrendaticios y no se encuentre adeudando a las empresas de servicios públicos utilizados durante su estadía.

IV. Análisis costo beneficio

La aprobación y vigencia del presente proyecto de ley no genera costo económico al Estado, toda vez que tiene por objetivo implementar la seguridad dentro de los contratos de arrendamiento con base en la armonía dentro de la sociedad, siendo para ello necesario que se llenen vacíos sobre la necesidad de prevenir perjuicios dentro por el incumplimiento del contrato de arrendamiento implementándose artículos bajo el Código Civil Peruano.

V. Efectos de la norma sobre la legislación vigente

El contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana. Esto se entiende, puesto que es uno de los contratos más usuales y antiguos. Antes de abordar el análisis de las características del contrato de arrendamiento en el Código Civil peruano de 1984, debemos precisar que la metodología empleada se basa en la clasificación general de los contratos, por considerar que se trata de la clasificación más completa de que tengamos conocimiento. Por su contenido, el arrendamiento puede ser de naturaleza civil o mercantil. Sin embargo, apreciamos que resulta más frecuente encontrarnos ante arrendamientos de naturaleza civil que de naturaleza mercante, salvo que estemos hablando del arrendamiento financiero (Leasing) el cual es el contrato mercantil por excelencia.

En estos últimos años, el Perú se encuentra en un contexto de boom inmobiliario debido a su altísima rentabilidad en el mercado. Ello, alegan los ciudadanos, ha generado incentivos para despojar a los propietarios de sus propiedades a través de distintos medios. En este sentido, argumentan los propietarios de inmuebles que el fin de estas personas inescrupulosas es aprovecharse de las debilidades del sistema legal y judicial para habitar los bienes ajenos de manera ilícita y demás protegidos por la normativa actual vigente.

VI. Vinculación con las políticas del acuerdo nacional

El presente proyecto es coherente con la Política 18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica. Nos comprometemos a incrementar la competitividad del país con el objeto de alcanzar un crecimiento económico sostenido que genere empleos de calidad e integre exitosamente al Perú en la economía global. La mejora en la competitividad de todas las formas empresariales, incluyendo la de la pequeña y micro empresa, corresponde a un esfuerzo de toda la sociedad y en particular de los empresarios, los trabajadores y el Estado, para promover el acceso a una educación de calidad, un clima político y jurídico favorable y estable para la inversión privada, así como para la gestión pública y privada. Asimismo, nos comprometemos a promover y lograr la formalización de las actividades y relaciones económicas en todos los niveles.

Así mismo, con la Política 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda

Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

La presente propuesta legislativa tiene vinculación con la Agenda Legislativa Período Anual de Sesiones 2022 – 2023 con el punto 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda