CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
24 AGO 2023
RECIBIDO
Firma: Hora: 10:32am

La señora congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI** integrante del Grupo Parlamentario **UNIDAD Y DIÁLOGO PARLAMENTARIO,** ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con lo establecido en los artículos 22-C, 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

LEY QUE MODIFICA LA LEY DE DESALOJO NOTARIAL EXPRÉS, PARA FACILITAR SU ACCESO AL CIUDADANO

Artículo 1.- Objeto de la ley

El objeto de la presente ley es modificar los artículos 4° y 6° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

Artículo 2.- Finalidad de la ley

La finalidad de la presente ley es modificar los artículos 4° y 6° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, para facilitar su uso por parte de los ciudadanos.

Artículo 3.- Modificación de los artículos 4° y 6° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial

Se modifican los artículos 4° y 6° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, los cuales se redactan con el siguiente texto:

"Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

(...)

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; en escritura pública ***o en documento privado con firmas legalizadas por notario o juez de paz cuando corresponda****. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.*

(...)"

"Artículo 6. Requisitos de la solicitud

(...)

6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA, de la escritura pública del contrato de arrendamiento ***o del documento privado del contrato de***

***arrendamiento con firmas legalizadas por notario o juez de paz cuando corresponda**, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.*

(...)"

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- Vigencia

La presente ley entra en vigencia desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, agosto del 2023

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BURGOS OLIVEROS Juan Bartolome FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 16:13:48-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: UGARTE MAMANI Jhakeline Katy FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 13:58:45-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BURGOS OLIVEROS Juan Bartolome FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 16:13:28-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ACUÑA PERALTA Segundo Hector FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/08/2023 15:53:16-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MEDINA MINAYA Esdras Ricardo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/08/2023 16:41:12-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CORDERO JON TAY LUIS GUSTAVO FIR 15300817 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/08/2023 20:24:36-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **25** de **agosto** de **2023**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **5759/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.**

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

Lamentablemente en nuestro país los procesos de desalojo en su mayoría inician porque los arrendatarios, coloquialmente llamados inquilinos, incumplen el pago de la merced conductiva; originando que los arrendadores o los propietarios inicien procesos de desalojo para recuperar la posesión de sus inmuebles. En teoría, dichos procesos deberían ser sumarios, o sea, breves y rápidos, pero, la realidad material refleja que los casos pueden durar años y el arrendatario vivir allí sin pagar, lo cual genera un daño colateral no solo de daño emergente por gastar en abogados, cédulas y etc., sino también de lucro cesante por lo dejado de percibir. Lo descrito denota la imperiosa necesidad de hacer un cambio urgente y efectivo.[1]

1.1. ANTECEDENTES

Una persona que arrienda un bien inmueble tiene como riesgo que, al culminar el plazo del contrato o su resolución, el arrendatario no quiera retirarse, manteniendo la posesión del bien. Es así que al estar prohibida la posibilidad de que mediante la autotutela el arrendador retire al arrendatario precario, aquel debe iniciar un proceso judicial largo y complejo. Dicho contexto definitivamente desincentiva la inversión inmobiliaria, razón por la cual, el 07 de mayo de 2014 se promulgó la Ley N° 30201 de la famosa cláusula de "allanamiento a futuro" para que en 15 días se ejecute el desalojo; lo cual, en la práctica no funcionó porque los juzgados seguían tomando la decisión y por la excesiva carga procesal la solución seguía demorando. Ante ello, el 24 de abril de 2019, se publicó la Ley Nº 30933 – "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial" que permite a los propietarios, arrendadores o administradores de bienes inmuebles recuperen sus bienes en un periodo más

[1] OSORIO, Gabriela. *SUMARIO SOBRE EL DESALOJO EN EL PERÚ*. 2021. Obtenido en https://www.deleyes.pe/articulos/sumario-sobre-el-desalojo-en-el-peru

célere, pues quien se encargará de la mencionada "etapa de conocimiento" para verificar la precariedad el arrendatario ya no será un Juez, sino un notario.[2]

1.2. EL ACCESO A LA JUSTICIA Y EL COSTO DE TENERLA EN EL DESALOJO NOTARIAL EXPRÉS

El Tribunal Constitucional[3] ha señalado en el expediente 02132-2022-PA/TC que: *"El acceso a la justicia constituye un elemento del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, reconocido en el artículo 139.3° de la Constitución. En efecto, el derecho a la tutela judicial implica que cuando una persona pretenda la defensa de sus derechos o de sus intereses legítimos, ella deba ser atendida por un órgano jurisdiccional mediante un proceso dotado de un conjunto de garantías mínimas. Como tal, constituye un derecho "genérico" que se descompone en un conjunto de derechos específicos, entre otros, el derecho de acceso a la justicia (sentencia emitida en el Expediente 00005-2006-PI/TC, fundamento 23)".*

Según Gustavo Galván y Víctor Álvarez[4], los costos en los que se incurre para llevar adelante un proceso judicial son de diverso tipo y varían en función a distintos factores, entre ellos la complejidad del asunto en cuestión y el valor económico de los derechos en juego; lo cual genera una asimetría entre litigantes de diversa capacidad económica. Para los citados autores, se debe tener en cuenta que:

a. Los **costos directos** son los pagos que realizan los litigantes para usar el servicio de justicia. Ejemplo: Tasas judiciales.

---

[2] HUANCO PISCOCHE, Henry. *LA LEY 30933- "LEY DEL DESALOJO NOTARIAL EXPRESS"*. 2019. Obtenido en https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/

[3] TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Obtenido en https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/02132-2022-AA.htm

[4] GALVÁN PAREJA, Gustavo & ÁLVAREZ PÉREZ, Víctor. *POBREZA Y ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA*. UNMSM, pp. 112-113. Obtenido en https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/publicaciones/economia/15/pdf/pobreza_justicia.pdf

b. Los **costos indirectos** se encuentran vinculados estrechamente al proceso judicial sin formar parte de ellos. Ejemplo: Alimentación, transporte, hospedaje, pago de abogado, fotocopias, tiempo, etc.

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Los procesos de desalojo ordinarios deberían durar cinco meses, pero en la realidad demoran 46 meses más, eso sin contar la etapa de ejecución. Los jueces demoran hasta 30 días en calificar una demanda, excediéndose hasta 15 veces el plazo de 48 horas fijado por las normas procesales.[5] La Ley N° 30201 que regulaba la cláusula de "allanamiento futuro" desde el año 2014 no solucionó el problema del inquilino moroso ni la demora en los juicios; lo cual acarreó que en el año 2019 entre en vigencia la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial[6]; sin embargo, usar dicha ley tiene costos elevados porque exige como requisito el uso de una escritura pública, la cual, va desde los S/. 300.00 soles, según la zona.

Por eso mismo, este proyecto permite facilitar el acceso y uso de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, pues, su intención es disminuir los costos de escritura pública que pueden oscilar desde los S/. 300.00 hasta montos más elevados, por lo cual, estamos habilitado la figura de firmas legalizadas por notario o juez de paz, cuyo costo no sobrepasa los S/. 50.00 soles y de esta forma todos los ciudadanos no encuentren una barrera en el uso de los mecanismos legales previstos para proteger sus derechos y de esta forma se fortalezca el mercado inmobiliario en el arrendamiento.

---

[5] LA LEY. *PROCESOS CIVILES DEMORAN MÁS DE CUATRO AÑOS DE LO PREVISTO POR LEY*. 2015. Obtenido en https://laley.pe/art/2972/procesos-civiles-demoran-mas-de-cuatro-anos-de-lo-previsto-por-ley

[6] VEGA MERE, Yuri. *EL DESALOJO EXPRESS CON INTERVENCIÓN NOTARIAL: PROS Y CONTRAS*. 2019. Obtenido en https://laley.pe/art/7752/el-desalojo-express-con-intervencion-notarial-pros-y-contras

II. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La aprobación de la presente iniciativa legislativa modifica los artículos 4° y 6° de la Ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El presente proyecto no genera gasto al erario nacional, pues, solo se está modificando una norma pre existente y que es coherente con el derecho al plazo razonable de los ciudadanos.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene relación con las políticas de Estado 24 *"Afirmación de un Estado eficiente y transparente"* y 28 *"Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos y acceso a la justicia e independencia judicial"*.