Proyecto de Ley N°. 5800/2023-CR

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

MARÍA CORDERO JON TAY
Congresista de la República

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
01 SEP. 2023
RECIBIDO
Fecha: Hora: 2:05pm

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

Los Congresistas de la República que suscriben, a iniciativa de la congresista de la República **MARÍA DEL PILAR CORDERO JON TAY**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa previsto en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y en el inciso c) del artículo 22 y los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente Proyecto de Ley:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

Artículo 1. Objeto de Ley
La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, a fin de dinamizar la recuperación de los bienes inmuebles arrendados, dando celeridad a la ejecución anticipada en los procesos judiciales de desalojo de los bienes inmuebles ocupados por arrendatarios o subarrendatarios morosos o cuyos contratos han vencido.

Artículo 2. Alcances de la Ley
La presente ley se aplica a los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles, en los casos de resolución del contrato por falta de pago y por el vencimiento del plazo pactado.

Artículo 3. Modificación del artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.
Se modifica el artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, en los siguientes términos:

> **"Artículo 679. Ejecución anticipada en desalojo.**
> **En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por resolución del contrato por falta de pago, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida mediante un contrato con firma debidamente legalizada.**
> **En los procesos de desalojo por otro título que obligue la entrega,** procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien."

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Aplicación del procedimiento de desalojo notarial a los contratos anteriores a la vigencia de la presente ley

La presente ley se aplica también a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento vigentes, incluso a aquellos celebrados en el marco previsto por la Ley 30933 Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, así como a los contratos celebrados antes de esta última ley.

Lima, agosto de 2023

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
MARÍA DEL PILAR CORDERO JON TAY

MARÍA CORDERO JON TAY
Congresista de la República

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL DESALOJO

1.1. En el Perú, los desalojos son procesos ventilados en el Poder Judicial y que duran más allá de los plazos máximos procesales. Si bien el Código Procesal Civil establece que el desalojo se tramita bajo la vía del procedimiento sumarísimo, lo que significa que debe tramitar en el menor número de actuaciones o diligencias procesales, la realidad demuestra que existe la sobrecarga procesal de los expedientes a cargo de jueces que, en su mayoría, ejercen funciones como provisionales y con muy pocos recursos presupuestarios. A manera de antecedente, se ha publicado un Informe elaborado por la Gaceta Jurídica en el cual revela esta problemática del Poder Judicial, mostrando la provisionalidad de los jueces, la sobrecarga procesal, así como el Presupuesto del Poder Judicial[1]. En efecto, el citado Informe indica que, al año 2015 se contaba con un total de 2,912 jueces a nivel nacional, de los cuales 40 eran jueces supremos, 552 jueces superiores, 1,523 jueces de juzgados especializados y 797 jueces de paz letrados. (Ver Gráfico Nº 1).

Gráfico Nº 1

Fuente:
Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

[1] Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas". Lima. 2015
http://www.gacetajuridica.com.pe/laley-adjuntos/INFORME-LA-JUSTICIA-EN-EL-PERU.pdf

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

Con relación a los **índices de provisionalidad de los jueces**, el citado Informe revela que, en los juzgados especializados y juzgados de paz letrados a nivel nacional, la condición de provisionalidad de los jueces en ambas instancias equivale al 44% y 37%, respectivamente[2]. (Ver Gráficos Nos 2 y 3).

Gráfico N° 2

Fuente: Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

Gráfico N° 3

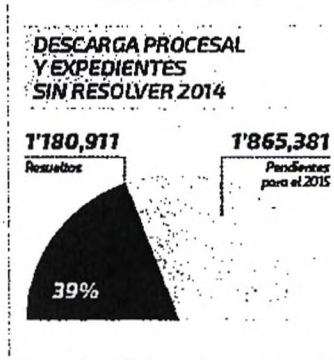
Fuente: Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

[2] Ibidem. Pág. 9.

Es importante señalar que el Informe considera como "índice de provisionalidad" a la suma de jueces supernumerarios y provisionales, entendidos estos últimos como aquellos jueces titulares que temporalmente desempeñan el nivel superior inmediato vacante[3].

1.2. ***Con respecto a la sobrecarga procesal***, el Informe señala que, en el año 2014, de un total de 3 millones 46 mil expedientes judiciales, los jueces apenas resolvieron aproximadamente 1 millón 180 mil, lo que significa que el 61% de los expedientes judiciales se quedaron pendientes. Asimismo, señala que cada año se genera un incremento de cerca de 200 mil expedientes. Considerando estas cifras, se estima que para el año 2009 la sobrecarga procesal aumentaría a más de 2 millones 600 mil expedientes[4]. (Ver Gráfico Nº 4).

Gráfico Nº 4



Fuente: Gaceta Jurídica. Informe "La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas".

1.3. En lo que respecta a los **procesos de desalojo por ocupación precaria**, el Informe señala que éstos duran 4 años y 3 meses en promedio, esto es, 46 meses más que el plazo previsto en la norma, considerando que los plazos previstos en el Código Procesal Civil para los procesos de desalojo por ocupación precaria son sumarísimos, por lo que deberían finalizar en solo cinco meses. No obstante, la diferencia

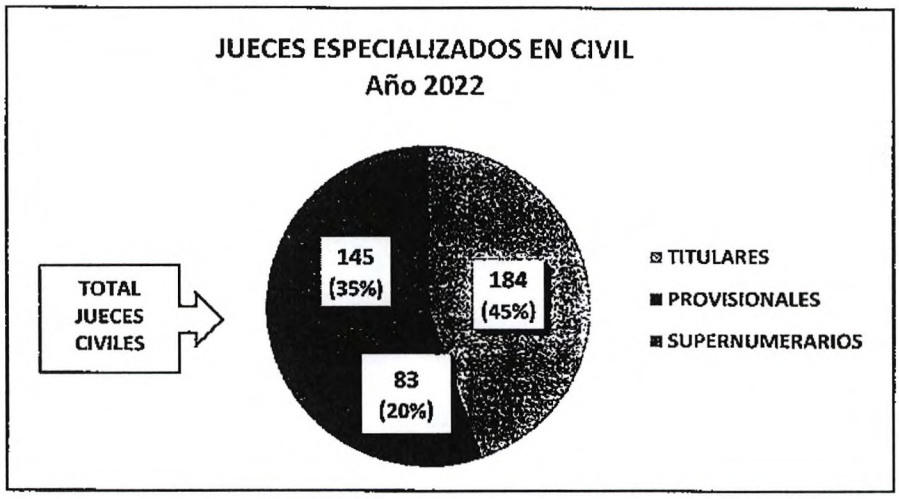
[3] Ibidem. Pág. 8.
[4] Ibidem. Pág. 19 y 20.

de tiempo es mayor si consideramos la etapa de ejecución de la sentencia consentida o ejecutoriada, en la cual se requiere un plazo adicional de aproximadamente año y medio[5].

1.4. Complementando esta información, cabe señalar que mediante el **Oficio N° 000393-2023-SG-GG-PJ de fecha 31 de marzo de 2023** cursado por mi despacho congresal, la Secretaría General del Poder Judicial, remite la siguiente información estadística:

a) Al mes de diciembre del año 2022, existen un total de 412 jueces especializados en lo civil: 184 titulares, 83 provisionales y 145 supernumerarios; así como un total 637 jueces de paz letrado: 164 titulares, y 473 supernumerarios (Ver Gráficos 5 y 6)

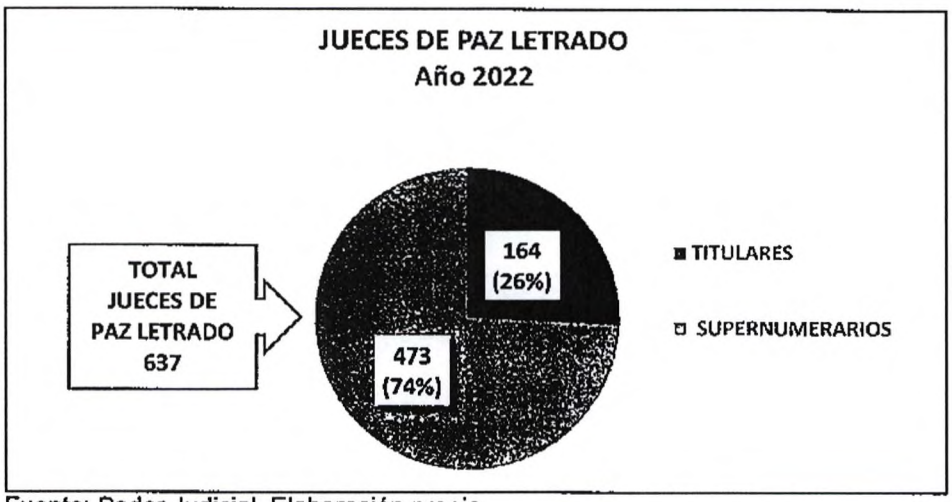
Gráfico N° 5



Fuente: Poder Judicial. Elaboración propia

[5] Ibidem. Pág. 33 y 34.

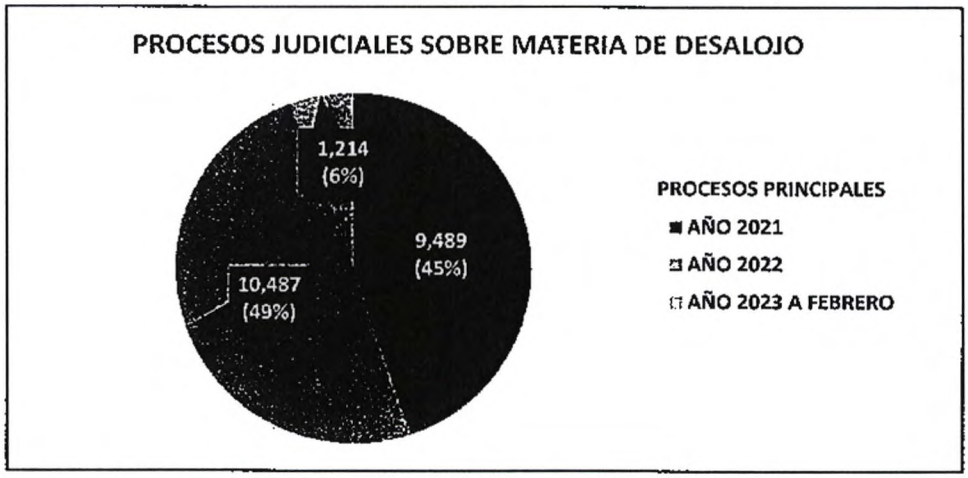
Gráfico N° 6



Fuente: Poder Judicial. Elaboración propia

b) En los procesos judiciales sobre la materia de desalojo, en el año 2021 ingresaron un total de 9,489 procesos principales, en el año 2022 un total de 10,478 procesos principales, mientras que, hasta el mes de febrero del presente año, han ingresado un total de 1,214 principales (Ver Gráfico N° 7).

Gráfico Nº 7



Fuente: Poder Judicial. Elaboración propia

c) Según el inventario físico realizado por el Poder Judicial, al mes de enero del año 2023 **existe un total de 9,735 procesos principales pendientes de sentenciar**. Sin embargo, es importante precisar que esta información no nos permite conocer el total de procesos cuyas sentencias hayan sido ejecutadas, es decir, la cantidad de procesos de desalojo donde se haya efectivizado la recuperación del bien inmueble por parte de sus titulares.

2. En los procesos judiciales sobre materia de desalojo, se advierte que la regulación normativa tiene por finalidad aliviar la recarga en los juzgados. Es así que en los contratos de arrendamiento y subarrendamiento se admite la denominada cláusula de allanamiento anticipado, con la finalidad de evitar discutir sobre un asunto allanado, donde no hay controversia, sino únicamente proceder a la ejecución del allanamiento, en caso de incumplimiento con la devolución del inmueble ocupado. Asimismo, se implementaron otras medidas legislativas destinadas a agilizar el desalojo. En ese sentido, mediante la Ley 30201 se estableció incorporar en los contratos de arrendamiento y afines, la "cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario" donde el arrendatario acepta desocupar el inmueble cuando el arrendador interponga una demanda judicial de desalojo[6].

   Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1177 se estableció el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, al amparo del cual se crearon los Formularios Únicos con los cuales se celebran los contratos de arrendamiento de inmueble (FUA), de arrendamiento con opción de compra (FUAO), y de arrendamiento financiero (FUAL), todos ellos destinados a vivienda. Estos formularios se caracterizan por tener mérito de ejecución y contener el asentimiento expreso e irrevocable del arrendatario a favor del arrendador para dar a conocer la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas, cuotas periódicas y conceptos complementarios del inmueble arrendado[7].

---

[6] Mediante la Ley 30201, se creó el Registro de Deudores Judiciales morosos y fue publicada el 28 de mayo de 2014.

[7] Mediante el Decreto Legislativo N° 1777, se establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda. La norma fue publicada el 18 de junio de 2015.

3. A pesar de estos esfuerzos normativos, observamos que en la práctica estas medidas no han dado el resultado esperado, toda vez que el arrendador siempre deberá interponer la demanda judicial, lo que implica que la ejecución del desalojo tardará años porque siempre estará afectado por factores como la sobrecarga procesal y su prolongada duración, como hemos constatado en la información estadística expuesta anteriormente. Al respecto, el jurista Francisco Avendaño, señala que por más perfecto que sea contrato de arrendamiento, al final se tiene que demandar judicialmente y así tardará en ejecutarse el desalojo[8].

4. En consecuencia, resulta indispensable que los ciudadanos adquieran certeza y predictibilidad en la oportuna restitución de los bienes que han arrendado o subarrendado; a través de mecanismos de reforma legislativa que permitan solucionar el conflicto social ventilado en los juzgados, y generarles la confianza para que los legítimos titulares del bien inmueble puedan utilizarlo económicamente y dinamizar el mercado inmobiliario, volviéndolo atractivo a la inversión.

II. PROPUESTA LEGISLATIVA

Considerando la problemática expuesta, la propuesta legislativa:

2.1. Tiene como objeto modificar el artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, con la finalidad de dinamizar la recuperación de los bienes inmuebles arrendados, dando celeridad a la ejecución anticipada en los procesos judiciales de desalojo de los bienes inmuebles ocupados por arrendatarios o subarrendatarios morosos o cuyos contratos han vencido. (artículo 1 del proyecto).

2.2. En lo que respecta a sus alcances, la propuesta se aplica a los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles, en los casos de resolución del contrato por falta de pago y por el vencimiento del plazo pactado.

[8] Entrevista a Francisco Avendaño Arana, en diario Gestión del 13 de agosto de 2018. https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/clausula-allanamiento-dejo-util-desalojar-inquilinos-morosos-241329

2.3. Se propone modificar el artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, el cual regula la ejecución anticipada aplicable a los procesos de desalojo, a fin de la celeridad que requieren aquellos procesos de desalojo por las siguientes causales:

- Vencimiento del contrato; o
- Resolución del contrato por falta de Pago

2.4. En ese sentido, se plantea que en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por resolución del contrato por falta de pago, procederá la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida mediante un contrato con firma debidamente legalizada. Actualmente, el citado artículo del Código Procesal Civil exige además que al demandante acreditar indubitablemente el abandono del bien, condición que en la práctica resta para el titular del derecho la eficacia que debe tener toda medida cautelar anticipada destinada a recuperar el bien inmueble, desnaturalizando la eficacia del desalojo.

2.5. La propuesta legislativa plantea como única disposición, su aplicación también a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento vigentes, incluso a aquellos celebrados en el marco previsto por la Ley 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, así como a los contratos celebrados antes de esta última ley[9].

III. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La iniciativa legislativa tiene como antecedentes a los proyectos de ley Nos 4349/2010-CR y 2117/2012-CR. El primer proyecto de ley fue archivado[10], y el segundo fue acumulado con otros proyectos de ley que recogiendo otras disposiciones vigentes establecidas mediante la Ley 30201 y la Ley 30933. Asimismo, se ha presentado el proyecto de ley N° 5759/2023-CR que plantea modificaciones a la Ley 30933.

[9] La ley 30393 regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y fue publicada el 24 de abril de 2019.

[10] El proyecto de ley N° 4349/2010-CR, fue presentado por la excongresista Luisa María Cuculiza Torre, sin llegar a ser dictaminada por la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, durante el periodo parlamentario 2006-2011, pasando por ello al archivo el 14 de noviembre de 2011.

En ese sentido, la propuesta legislativa va a complementar la finalidad de los procesos de desalojo notarial y judicial contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

IV. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El proyecto de ley plantea modificar el artículo 679 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, el cual regula la ejecución anticipada aplicable a los procesos de desalojo, en los siguientes términos:

NORMA ACTUAL	NORMA PROPUESTA
"Ejecución anticipada en desalojo **Artículo 679.-** En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien".	**"Artículo 679. Ejecución anticipada en desalojo.** **En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por resolución del contrato por falta de pago, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida mediante un contrato con firma debidamente legalizada.** **En los procesos de desalojo por otro título que obligue la entrega**, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien."

V. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

El procedimiento planteado en el Proyecto de Ley no irroga gastos al Estado Peruano ni al Tesoro Público.

Por el contrario, basándonos en la información estadística antes señalada, la reforma propuesta generará los siguientes beneficios:

- ✓ Dinamizará la recuperación de los bienes inmuebles arrendados en favor de sus propietarios o arrendatarios, a fin de que puedan ejercer el derecho de propiedad mediante el uso y disfrute efectivos de dichos bienes.

- ✓ Constituye un mecanismo económico que permitirá que los bienes inmuebles sean puestos nuevamente en circulación en el mercado inmobiliario y comercial.

- ✓ Permitirá dar celeridad y efectividad a la ejecución anticipada en los procesos judiciales de desalojo de los bienes inmuebles ocupados por arrendatarios o subarrendatarios morosos o cuyos contratos han vencido.

Al respecto, sobre los procesos de desalojo judicial, explicamos que en el año 2021 ingresaron un total de 9,489 procesos principales, en el año 2022 un total de 10,478 procesos principales, mientras que, hasta el mes de febrero del presente año, han ingresado un total de 1,214 principales.

Asimismo, el inventario físico realizado por el Poder Judicial realizado al mes de enero del año 2023, registra un total de 9,735 procesos principales pendientes de sentenciar.

En ese sentido, la medida propuesta contribuirá en los procesos de desalojo a reducir la sobrecarga procesal existente en los juzgados.

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA DINAMIZAR LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ARRENDADOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

VI. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La iniciativa legislativa guarda concordancia con las Políticas de Estado y los objetivos del Acuerdo Nacional, que señalamos a continuación:

Políticas de Estado

I. Democracia y Estado de Derecho

Objetivo:

1. Fortalecimiento del régimen democrático y del Estado de derecho

IV. Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado

Objetivo:

24. Afirmación de un Estado eficiente y transparente

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
MARÍA DEL PILAR CORDERO JON TAY

MARÍA CORDERO JON TAY
Congresista de la República