



La señora congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI**, 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, presentan el siguiente:



PROYECTO DE LEY

LEY QUE PERMITE LA ACUMULACIÓN DE LA PRETENSIÓN DE DESALOJO CON LA DE INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Artículo 1.- Objeto de la ley

El objeto de la presente ley es modificar el artículo 585° del Código Procesal Civil.

Artículo 2.- Finalidad de la ley

La finalidad de la presente ley es promover una adecuada justicia patrimonial en los procesos de desalojo.

Artículo 3.- Propuesta legal

Se modifica el artículo 585° del Código Procesal Civil, el cual queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 585.- Procedimiento

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

*Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. **Además, en cualquier supuesto, el demandante también puede acumular la pretensión de indemnización por daños y perjuicios.** Si no opta por la*



acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo y/o por la indemnización por daños y perjuicios, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

ÚNICA.- VIGENCIA

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



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 02/08/2024 16:27:57-0500



Firmado digitalmente por:
UGARTE MAMANI Jhakeline
Katy FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 31/07/2024 16:48:33-0500



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ VELA Lucinda FAU
20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 01/08/2024 09:32:41-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES GONZALES Alex
Antonio FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/08/2024 15:52:00-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20181740126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 01/08/2024 14:24:24-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20181740126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 01/08/2024 14:24:35-0500



Firmado digitalmente por:
ZEA CHOQUECHAMBI Oscar
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 01/08/2024 14:42:38-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **09** de **AGOSTO** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 8541/2024-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, la mayoría de los procesos de desalojo comienzan porque los arrendatarios, comúnmente llamados inquilinos, no cumplen con el pago del alquiler. Esto lleva a que los arrendadores o propietarios inicien acciones legales para recuperar la posesión de sus propiedades. En teoría, estos procesos deberían ser rápidos y breves, pero en la práctica, pueden prolongarse durante años, permitiendo al inquilino vivir allí sin pagar. Esta situación genera un daño colateral, no solo en términos de gastos emergentes como honorarios de abogados y costos administrativos, sino también en términos de lucro cesante por la pérdida de ingresos. Todo esto subraya la urgente necesidad de un cambio efectivo.¹

1.1. ANTECEDENTES

Como saben, una persona que arrienda un bien inmueble enfrenta el riesgo de que, al finalizar el contrato o al resolverse, el arrendatario se niegue a desocupar la propiedad, manteniendo su posesión. Dado que está prohibido que el arrendador utilice la autotutela para desalojar al arrendatario precario, debe iniciar un proceso judicial largo y complejo. Este escenario desincentiva la inversión inmobiliaria, motivo por el cual, el 07 de mayo de 2014 se promulgó la Ley N° 30201, que incluye la famosa cláusula de "allanamiento a futuro" para permitir el desalojo en 15 días. Sin embargo, en la práctica no funcionó debido a la intervención de los juzgados y la excesiva carga procesal, lo que seguía demorando la solución. En respuesta, el 24 de abril de 2019 se publicó la Ley N° 30933, "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial", permitiendo a propietarios, arrendadores o administradores recuperar

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>



sus bienes de manera más rápida. Ahora, un notario, y no un juez, se encargará de la "etapa de conocimiento" para verificar la precariedad del arrendatario.²

1.2. INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS

Indemnizar quiere decir poner a una persona, en cuanto sea posible, en la misma situación en que se encontraría si no se hubiese producido el acontecimiento que obliga a la indemnización. La indemnización de daños y perjuicios está destinada a restablecer el estado de las cosas que se habían tenido en mira al concertar el contrato. La indemnización, en este orden de ideas, llena una función de equivalencia destinada a equilibrar los intereses económicos en juego.³ Adicionalmente, es preciso señalar que, la Corte Suprema del Perú en la **Casación 3470-2015, Lima Norte**⁴, indica que, en la doctrina se han establecido cuatro elementos conformantes de la responsabilidad civil y estos son:

- a. La **antijuridicidad**; entendida como la conducta contraria a ley o al ordenamiento jurídico;
- b. El **factor de atribución**; que es el título por el cual se asume responsabilidad, pudiendo ser este subjetivo (por dolo o culpa) u objetivo (por realizar actividades o, ser titular de determinadas situaciones jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico), considerándose inclusive dentro de esta sub clasificación al abuso del derecho y la equidad (Cfr. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Derecho de la Responsabilidad Civil*. Primera Edición, Gaceta Jurídica Sociedad Anónima, Lima, 2002; página 80);
- c. El **nexo causal o relación de causalidad** adecuada entre el hecho y el daño producido; y

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

³ Felipe Osterling Parodi. *LA VALUACIÓN JUDICIAL DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS*. P. 93. Obtenido en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5143956.pdf>

⁴ Obtenido en <https://lpderecho.pe/cuatro-elementos-responsabilidad-civil-casacion-3470-2015-lima-norte/>



- d. El **daño**, que es consecuencia de la lesión al interés protegido y puede ser patrimonial (daño emergente o lucro cesante) o extrapatrimonial (daño moral y daño a la persona).

Es preciso señalar que, los tipos de daño son los siguientes:⁵

- a. **Daños y Perjuicios Contractuales:** Este tipo de indemnización se deriva del incumplimiento de un contrato por alguna de las partes involucradas. Ocurre cuando una persona sujeta a un contrato incurre en dolo, negligencia o morosidad, causando daño a otras personas. Se distingue entre el deudor culposo (actúa de buena fe) y el deudor doloso (actúa de mala fe). Para probar responsabilidad, se debe demostrar un daño real, la existencia de un contrato vigente, la atribución del daño a la acción de la persona responsable y una relación de causalidad entre la acción y los daños.
- b. **Daños y Perjuicios Extracontractuales:** Este tipo de indemnización ocurre sin una relación contractual entre la víctima y el causante del daño, incluyendo daños patrimoniales, personales y morales. Por ejemplo, daños derivados de un accidente de tráfico. Es necesario demostrar la culpa del causante, los daños materiales, personales y morales, y una relación de causalidad entre el incidente y el daño.
- c. **Daños Materiales o Patrimoniales:** Estos daños resultan en perjuicios al patrimonio, pudiendo ser directos o indirectos. Se dividen en:
- **Daños emergentes:** Pérdida real y efectiva derivada de una lesión. La indemnización corresponde al valor económico de los daños y los gastos derivados del incidente.

⁵ Garanley abogados. *TIPOS DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS*. Obtenido en <https://garanley.com/civil/tipos-de-indemnizacion-por-danos-y-perjuicios/#%c2%bfque-es-una-indemnizacion-por-danos-y-perjuicios>



- **Lucro cesante:** Pérdida de ingresos presentes y futuros debido al daño sufrido. Es difícil de cuantificar y puede requerir un informe pericial.

d. Daños Morales o Psicológicos: Este tipo de indemnización compensa a la víctima por sufrimiento emocional, trauma y angustia mental derivados del incidente. Incluye trastornos mentales como ansiedad, fobias y depresión.

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El Tribunal Constitucional ha señalado en el expediente 02132-2022-PATTC 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 Álvarez⁶, 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.

⁶ 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.

Así tenemos que, 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.⁷

En tal sentido, se evidencia claramente que obligar al demandante a iniciar otro proceso judicial para cobrar la indemnización por daños y perjuicios genera una situación de indefensión para el mismo. Para poder recuperar lo dejado de percibir por la utilización del bien inmueble, el demandante tendría que enfrentar un segundo proceso judicial, lo que implica una doble victimización. Por lo tanto, este proyecto de ley propone la acumulación de pretensiones, lo cual incrementa la economía procesal para el demandante y asegura una mejor Tutela Jurisdiccional Efectiva. Al permitir la resolución de todas las pretensiones en un solo proceso, se reduce la carga judicial y se evita el desgaste innecesario de recursos y tiempo, proporcionando así una solución más justa y eficiente para todas las partes involucradas.

II. **EFFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La aprobación de la presente iniciativa legislativa modifica el artículo 585° del Código Procesal Civil.

III. **ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

Tengamos en cuenta que, el beneficio de modificar el artículo 585° del Código Procesal Civil para permitir la acumulación de pretensiones en los procesos de desalojo es considerable. Esta propuesta legal incrementa significativamente la

⁷ LA LEY. PROCESOS CIVILES DEMORAN MÁS DE CUATRO AÑOS DE LO PREVISTO POR LEY. 2015. Obtenido en <https://laley.pe/2015/12/15/procesos-civiles-demoran-mas-de-cuatro-anos-de-lo-previsto-por-ley/>



economía procesal para el demandante, ya que permite resolver en un solo proceso tanto el desalojo del inmueble como el cobro de arriendos impagos y la indemnización por daños y perjuicios. Al consolidar todas las reclamaciones en un único procedimiento, se reduce la necesidad de iniciar múltiples procesos judiciales, lo cual no solo alivia la carga de trabajo de los tribunales, sino que también disminuye los costos y el tiempo que los demandantes deben invertir en litigios.

Además, esta acumulación de pretensiones contribuye a una mejor Tutela Jurisdiccional Efectiva, garantizando que los derechos de los demandantes sean atendidos de manera más rápida y eficiente. Los demandantes no tendrán que enfrentar la "doble victimización" de tener que pasar por un segundo proceso judicial, lo que les proporciona una solución más justa y les permite recuperar sus propiedades y compensaciones económicas de manera más expedita. Esta modificación también puede tener un efecto positivo en el mercado inmobiliario, ya que la mayor eficiencia y protección legal pueden incentivar la inversión en propiedades para arrendar, al reducir el riesgo asociado con los prolongados y complejos procesos de desalojo actuales.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa tiene relación con la política de Estado 28 *"PLENA VIGENCIA DE LA CONSTITUCIÓN Y DE LOS DERECHOS HUMANOS Y ACCESO A LA JUSTICIA E INDEPENDENCIA JUDICIAL"*, y con el punto 106 *"MODIFICACIÓN EN TRÁMITES LEGALES Y EN PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS"* de la Agenda Legislativa.