

IUS VOCATIO

REVISTA DE INVESTIGACIÓN DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUÁNUCO

Vol. 3, n.º 3, enero-diciembre, 2020, 15-35

Publicación anual. Huánuco, Perú

ISSN: 2810-8043 (En línea)

DOI: 10.35292/iusVocatio.v3i3.426

EL DESALOJO NOTARIAL



THE NOTARIAL EVICTION

JEAN FREDY AGURTO MORENO
Corte Superior de Justicia de Huánuco
(Huánuco, Perú)

Contacto: jagurtom@pj.gob.pe
<https://orcid.org/0000-0002-6943-1314>

RESUMEN

En este trabajo analizamos la Ley n.º 30933, precisamos su propósito y sus alcances sobre la función notarial en los asuntos no contenciosos; además, examinamos las atribuciones notariales y la naturaleza no contenciosa del procedimiento originado por la ley. Luego, tratamos su relación con el instituto procesal del desalojo, la potestad activa en este procedimiento y el contrato de arrendamiento según lo que establece la ley. Asimismo, explicamos el procedimiento notarial diseñado para la constatación de las causales de desalojo y, por último, señalamos los aspectos a considerarse respecto de la mencionada ley.

Palabras clave: función notarial; competencia; desalojo; allanamiento; resolución.

ABSTRACT

In this paper, we analyze Act No. 30933, specify its purpose and scope on the notarial function in non-contentious matters, and examine the notarial attributions and the non-contentious nature of the procedure originated by the Act. Then, we discuss its relationship with the procedural institute of eviction, the active power in this procedure, and the lease contract as established by law. We also explain the notarial procedure designed to establish the grounds for eviction. Finally, we point out the most important aspects of the above-mentioned Act.

Key words: notarial function; competence; eviction; settlement; resolution.

Recibido: 15/06/2020

Aceptado: 30/09/2020

1. INTRODUCCIÓN

El desalojo es una acción que ejercita el demandante para que quien ocupa un determinado inmueble deje de hacerlo y lo restituya respetando el compromiso de restitución que asumió. Así, el desalojo es una pretensión procesal que se ejercita mediante el derecho de acción por la cual se persigue la restitución de un bien plenamente identificado. Además, dado que en nuestro país es considerado propiamente un proceso, en el Código de Procedimientos Civiles fue denominado «juicio de desahucio» y «aviso de despedida». El Código Procesal Civil acoge la denominación de «desalojo» y le asigna el tipo de proceso sumarísimo; asimismo, admite que el proceso de conocimiento, el abreviado y el sumarísimo son procesos de cognición. Esto nos lleva a sostener que, al menos hasta ahora, no existe el desalojo extrajudicial; de allí que si comúnmente se habla del desalojo notarial, cabe reparar en la denominación que le asigna la Ley n.º 30933. Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, promulgada el 16 de abril de 2019 y publicada en el *Diario Oficial El Peruano* el 24 de abril del mismo año.

Luego de la publicación de la ley, destacados juristas expresaron agudas críticas sobre ella, pues la consideraron una ley gravosa, innecesaria o poco útil, ya que no solucionaba el problema de la morosidad de los arrendatarios ni la informalidad en los contratos de arrendamientos; en cambio, otros la apoyaron y plantearon que con ella se formalizaban los alquileres, esencialmente de viviendas, y se controlaba la evasión tributaria de los propietarios o los arrendatarios. En suma, se ha vertido tanta agua a la fuente que podría pensarse que hay suficientes opiniones al respecto; sin embargo, nosotros no deseamos permanecer indiferentes; por ello, en este modesto artículo exhortamos a los lectores a reflexionar respecto a este tema para que pueda mejorarse no solo la ley, sino las relaciones contractuales sobre el arrendamiento de los inmuebles.

2. LA LEY N.º 30933

En la Ley n.º 30933, en adelante la ley, se explica que el desalojo es un «procedimiento especial» que le corresponde tramitar al notario en los lugares en que los haya o, en su defecto, al juez de paz letrado del distrito en el que se ubica «el bien arrendado»; en consecuencia, este procedimiento especial diseñado por la ley tiene como sustento la existencia de un contrato de arrendamiento. En tal sentido, en el artículo 5 de la ley se diseña un contrato con especiales caracteres, el cual debe

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por [esta] ley [...].

[Esta última cláusula] contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes contratantes que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo [...], se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y

crédito supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

Cabe precisar que «el contrato debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) [...] o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines» (artículo 4.2).

Mediante la función notarial, se comprueba si se configura alguna causal de desalojo; en tal caso, se

extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o [su] resolución [...] por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual se protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos (artículo 8.4.1).

El acta es título ejecutivo especial para lanzar el inmueble según el artículo 9 de ley mencionada. Además, el notario remite copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito donde se ubica el bien inmueble para que proceda con el trámite judicial del lanzamiento (artículo 8.4.1). En el caso de no configurarse alguna causal de desalojo, el notario finaliza el trámite y le informa ello al solicitante (artículo 8.5.1). Asimismo, las partes pueden acordar su finalización y el notario debe levantar un acta de conclusión del trámite (artículo 8.5.2).

3. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LOS ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

La función notarial está ligada a dar fe de los actos y los contratos que se celebran ante el notario; de allí que, mediante la intervención notarial, se procura obtener seguridad jurídica respecto del negocio jurídico que es de conocimiento del notario¹; como el notario da fe de los actos, está

1 Según el Decreto Legislativo del Notariado: «El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para

facultado para comprobar los hechos; en efecto, la evolución de la función notarial le ha asignado el conocimiento de asuntos no contenciosos que solo eran de competencia de los jueces.

Gunther Gonzáles (2016) precisa que

Normalmente se piensa que la actuación del notario se inserta exclusivamente dentro de la noción de seguridad jurídica, pues con ella se busca eliminar la incertidumbre en la adquisición de los derechos. Pero la función notarial no puede reducirse a la autenticidad de los convenios o actos privados, sino que también debe avanzar hacia un consentimiento realmente libre, informado e igualitario, bajo la premisa de que el notario no coacciona, no interfiere, pero sí informa y adecúa a la legalidad. La adecuada y suficiente información es la vía para la igualdad de las partes² (p. 49).

De otro lado, respecto a la competencia de los notarios en los asuntos o los procedimientos no contenciosos, Lourdes Flores Nano (1995) reseña lo siguiente:

El tema en cuestión ha sido trabajado con mucha seriedad en el Perú por los doctores Liova Schiaffino de Villanueva, Alberto Flores Barrón, Fernando Dupuy, entre otros. Responde a una inquietud concreta cuya utilidad práctica y efecto inmediato es la descongestión de los casos que atiende el Poder Judicial, permitiendo a los jueces concentrar esfuerzos

ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia» (artículo 2).

- 2 «La obligación suprema del notario consiste en atestiguar la verdad para así garantizar el tráfico jurídico. Deberá contribuir en que haya justicia en el tráfico jurídico. Por supuesto, no podrá, como el juez, fallar decisiones en firme para equilibrar intereses divergentes; únicamente le compete el intento de influir en la voluntad de las partes y solo hasta el punto en que ellas [estén] dispuestas a escuchar las palabras de información, asesoramiento y exhortación del notario. En ello tendrá que guiarse por su conciencia y sentido de tacto, es decir, tendrá que seguir [...] sus propios principios morales. Y estos no se dejan fijar por disposiciones concretas del legislador» (Fessler, 1982, pp. 63-64; citado por Gonzáles, 2016, p. 49).

para atender aquellos casos que les son propios y así aliviarlos de una actividad que no es propiamente jurisdiccional.

La competencia judicial de los asuntos no contenciosos obedece a condicionamientos históricos, fruto de épocas en que jurisdicción y administración estuvieron encomendadas a las mismas personas; hecho que [...] ha variado en muchos países beneficiando fundamentalmente a los particulares: quienes recurran a los notarios se verán beneficiados por la celeridad del trámite notarial; quienes tengan que recurrir al Poder Judicial para asuntos contenciosos se verán beneficiados, de igual forma, por la celeridad, ya que los jueces dispondrán de una menor carga de trabajo para dedicarse a estos procesos, dándoles la celeridad que merece la administración de justicia para ser justa y eficaz (p. 263).

Estimamos que, bajo esta premisa, se les confirió a los notarios las facultades establecidas en la Ley n.º 30933 para que, con la intervención notarial, se obtenga un acta con la condición de título ejecutivo de naturaleza extrajudicial y que, a nuestro entender, estaría comprendido en el inciso 11 del artículo 688 del Código Procesal Civil.

4. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL DESALOJO

En palabras de Yuri Vega Mere (2019), la promulgación de la Ley n.º 30933 demostró que Ley n.º 30210, del 17 de julio de 2014, no resolvió

la problemática de los inquilinos morosos. [...] sabemos que los procesos de desalojo que no se adecuaron a dicha Ley pueden tardar 4 años o más. Esta Ley, pese a acortar plazos, dejó todo en manos de los jueces y no eliminó posibles discusiones antes del lanzamiento.

La nueva norma, si bien mantiene el estándar del lanzamiento judicial, busca cerrar el paso al arrendatario reticente. Para ello, la configuración de las causales para el lanzamiento atraviesa por una verificación notarial que, de ser favorable, pone en manos del juez un título con mérito ejecutivo (párrs. 3-4).

Podemos sostener que el Poder Ejecutivo busca una solución adecuada al problema de la permanencia de la morosidad de los arrendatarios, la informalidad de los contratos de arrendamiento y la percepción, por parte del Estado, del impuesto a la renta proveniente del alquiler de bienes inmuebles.

5. LA POTESTAD ACTIVA

Según la Ley n.º 30933: «Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, *contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley*» (artículo 2; las cursivas son nuestras). Esta potestad activa es también considerada en el artículo 586 del Código Procesal Civil, en el cual la expresión «todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio» es abierta y, por lo tanto, puede dar lugar a múltiples situaciones. Cabe advertir que ni la doctrina procesal ni la jurisprudencia se han preocupado por definir cuáles serían las otras posiciones activas, además de la condición de propietario, arrendador o administrador, pues el copropietario es asimilado dentro del concepto de propietario; las otras dos situaciones son claramente establecidas: podría ser el arrendatario a quien se le facultó subarrendar o el promitente comprador a quien se le dio en posesión el bien. Estas son solo dos posibilidades, pero reiteramos que la jurisprudencia se ha limitado a mencionar la norma o transcribirla en vez de precisar quiénes, sin ser propietarios, arrendadores o administradores, son aquellos «que consideren tener derecho a la restitución de un bien inmueble».

Insistimos en que, respecto al artículo 2 de la Ley n.º 30933, se debe precisar que solo es sujeto pasivo el arrendatario que haya celebrado el contrato formal sometándose expresamente al procedimiento que la ley establece. Ahora bien, en el caso del arrendamiento de viviendas, puede celebrarse «en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo n.º 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda»

(artículo 4.2) y, tratándose de inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria u otros fines, debe celebrarse en escritura pública. Entonces, queda claro que, tratándose de una vivienda, el contrato se debe celebrar en el citado formulario o en escritura pública y tratándose de otro destino del bien, solo en escritura pública.

De otro lado, es pertinente observar que la Ley n.º 30933 precisa que «[n]o están comprendidos en el ámbito de la ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler, venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble» (artículo 2).

Basándonos en el propio texto de la ley, concebimos que la potestad activa la tiene únicamente el arrendador, cualquiera sea su condición (propietario, copropietario, administrador, etc.), siempre que haya celebrado el contrato de arrendamiento; además, la condición pasiva es exclusiva del arrendatario que suscribe el contrato; así, en un contrato de arrendamiento solo podemos hablar con propiedad del arrendador y el arrendatario. En ese sentido, no coincidimos con Alan Pasco Arauco (2019), quien afirma que «el legislador ha tenido una mirada estrecha y ha restringido injustificadamente una herramienta que podría resultar útil para todos los poseedores mediatos» (párr. 10). Entendemos que el legislador ha querido proteger al arrendador con un contrato específico y riguroso de arrendamiento; sin embargo, extenderlo a todos los poseedores mediatos crearía complejidad, que es lo que evidentemente la ley procura evitar.

6. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Ley n.º 309333 detalla requisitos de procedibilidad y condiciones expresas que debe contener el contrato de arrendamiento (artículos 4 y 5, respectivamente); hemos precisado que este contrato es formal, es decir, que la forma está establecida por la ley y solo puede realizarse en el mencionado FUA y en escritura pública. Es indispensable que el bien materia de arrendamiento esté individualizado de manera inequívoca, con las referencias precisas de su ubicación. Si se produjeran adendas, deben cumplir con la misma formalidad.

De otro lado, el contrato debe incluir «una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta» (artículo 5.1). Asimismo, la ley subraya que debe

contener una cláusula de sometimiento [...] a lo establecido por la [misma] para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz ordene y ejecute el desalojo (artículo 5.2).

La disposición del numeral 1 del artículo 5 de la citada ley nos parece innecesaria, ya que, exigiéndose el sometimiento expreso a lo dispuesto por la ley (numeral 2 del mismo artículo), huelga la cláusula de allanamiento a futuro.

La Disposición Complementaria Transitoria Única advierte que los contratos de arrendamiento celebrados antes de que la Ley n.º 30933 entre en vigencia pueden acogerse a esta ley a través de una adenda que cumpla las formalidades y los requisitos detallados anteriormente.

De otro lado, la ley obliga que el pago de la renta, que puede pactarse en moneda nacional o extranjera, se realice en una cuenta de una institución del Sistema Financiero, la cual puede ser modificada con aviso al arrendatario. Si la cuenta se cancela o se cambia de institución, ello deberá comunicarse al arrendatario (documento de fecha cierta); de lo contrario, los pagos a la cuenta señalada serán estimados como válidos. De este modo, queda excluido el pago de la renta en forma directa al arrendador a la entrega del recibo de arrendamiento; esta disposición tiende a reducir la informalidad en los contratos de arrendamientos y, sin duda, al pago del impuesto a la renta cuya evasión es un común denominador en nuestro país³.

3 No obstante, según Jorge Arévalo, viceministro de Vivienda: «*El procedimiento de desalojo con intervención notarial se desarrolla bajo un ámbito formal, por ambas partes; por lo tanto, se debe contar con un contrato de alquiler y por supuesto que el propietario del inmueble, materia del alquiler, debe haber pagado el correspondiente impuesto para poder acceder al desalojo con intervención notarial*» (citado por Reyes, 2019, párr. 3; las cursivas provienen del original).

7. LAS CAUSALES DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

En el artículo 7 de la Ley n.º 30933 se determina que el desalojo procede por dos causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo [con] lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.⁴

Por regla general, en el contrato de arrendamiento se define el plazo; en este caso, no existe mayor problema porque, vencido el plazo, se produce la causal de desalojo. Sin embargo, la ley nos permite admitir que el contrato se celebre sin establecerse el plazo; en este caso, procede su resolución por falta de pago de la renta. Esta última puede pactarse por períodos mensuales, pero también mayores o menores; cuando son mayores a un mes, basta el vencimiento de un solo período y quince días; en cambio, si los períodos son menores a un mes, deben vencerse tres períodos. En todos estos casos, la causal del desalojo es la falta de pago de la renta.

Si el numeral 2 del artículo 7 de la Ley n.º 30933 se refiere exclusivamente al incumplimiento del pago de la renta, es indudable que esta causal funciona con prescindencia del plazo del contrato; entonces, resulta ocioso lo establecido por la parte final de este numeral, de allí que son dos las causales que señala la ley: la falta de pago del arrendamiento y el vencimiento del plazo del contrato. Cabe precisar que el Formulario

4 En este, se indica que podrá resolverse el contrato de arrendamiento «Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, hasta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, hasta que se venzan tres períodos» (inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil).

Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA) contiene el contrato y en la cláusula quinta de este hay un rubro destinado al plazo; por otra parte, si se realiza el contrato en escritura pública, resultaría excepcional que no señale plazo o tenga plazo indeterminado, ya que si el arrendatario no incurre en mora, su permanencia sería igualmente indeterminada. Ahora bien, lejos de solucionar el problema social de la permanencia indefinida del arrendatario, ello crea un mayor problema.

8. EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL PARA LA CONSTATACIÓN DE LAS CAUSALES DE DESALOJO

8.1. Requisitos de procedibilidad

Los requisitos de procedibilidad están señalados en el artículo 4 de la Ley n.º 30933; se exige la individualización del bien con referencias precisas en el contrato de arrendamiento, estar formalizado en el FUA o en escritura pública y, en el caso de existir adendas, estas deben cumplir la misma formalidad que el contrato. Entonces, el FUA es inicial o de prórroga, lo que viene a ser la adenda.

Conforme con el artículo 6 de la referida ley, se exige que la solicitud sea por escrito y esté acompañada de documentos. La solicitud debe precisar el nombre del arrendador, el número de su DNI y su firma, además del nombre del arrendatario, la dirección del domicilio contractual y el número de su DNI; de ser posible, adjuntar copia del DNI. Es indispensable acompañar el original con la copia legalizada del formulario FUA o la escritura pública del contrato de arrendamiento.

Como requisito, debe efectuarse un requerimiento al arrendatario por conducto notarial en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso. Mediante esta carta se exige la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o la resolución del contrato por falta de pago. Hemos advertido que la ley se refiere al domicilio contractual; al respecto, podemos precisar que, tratándose del arrendamiento de viviendas, casi siempre este domicilio es el mismo que

el inmueble materia de arrendamiento, pero a veces es distinto; para el caso del procedimiento notarial, es indispensable esta precisión.

8.2. El procedimiento notarial

Ingresada la solicitud al despacho notarial de libre elección del arrendador, corresponde al notario constatar y examinar «el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la [...] ley» (artículo 8.1). Debemos aclarar que no es propiamente una «solicitud de desalojo» la que se formula ante el notario, sino de constatación y fe de la causal de desalojo.

El notario, entonces, califica la solicitud y solo si advierte que es atendible, dispone la notificación «al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual [si este fuese distinto al del inmueble arrendado], para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales [de desalojo]» (artículo 8.2). Consideramos que solo puede sustentarse la solicitud en una de las causales, no en ambas.

En el inciso 3 del artículo 8 se plantea que, frente a la notificación notarial, el arrendatario puede formular oposición sustentada en tres situaciones:

- a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio;
- b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes [si la causal invocada fuera la del vencimiento del plazo del contrato];
- c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la [...] ley.

Dada la respuesta del arrendatario dentro del plazo señalado, el notario constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la citada ley. Precisamos que el notario debe constatar si se constituye la causal invocada por el arrendador; no podría analizar cuál de las causales se configura desde que entendemos que ambas son excluyentes.

Si constata la existencia de la causal invocada, «extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o la resolución del mismo por falta de pago, cualquiera sea la causal invocada, y declara la procedencia del desalojo» (artículo 8.4.1). Cabe precisar que, para constatar el incumplimiento del pago de la renta, «el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes [...], hasta antes de la recepción de la carta notarial» (artículo 7.2). En tal sentido, los depósitos posteriores a la fecha de recepción de la carta notarial no enervan la existencia de la causal de desalojo.

El notario protocoliza el acta en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. La ley, en su artículo 8.4, suscribe que

1. [...] El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble [...].
2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, a efectos de que proceda conforme a lo establecido en el artículo 9.

Ello podría darnos a entender que el proceso judicial ante el juez de paz letrado sería de oficio, lo cual no es cierto, ya que el inicio de este proceso se realiza por la iniciativa de parte, como sucede en todo proceso judicial.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 8.5, el procedimiento notarial (mal llamado «trámite de desalojo notarial») también concluye en los siguientes casos:

1. [Cuando] no se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 [de la ley], el notario finaliza el trámite comunicando este hecho al solicitante.
2. [Cuando] las partes acuerdan su finalización, en cualquier momento del procedimiento. En este caso, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo el trámite.

Debemos agregar que, a falta de notario, asumen la competencia los jueces de paz, especialmente el juez de paz letrado del distrito donde se ubica el inmueble arrendado.

8.3. El trámite judicial de desalojo

El proceso que se inicia ante el Juzgado de Paz Letrado es un proceso de ejecución; sin embargo, está destinado exclusivamente a la ejecución del acta notarial de desalojo y, por ende, del lanzamiento del arrendatario. La ley precisa lo siguiente:

- 9.1. Culminada la etapa notarial del procedimiento especial [...], el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial.
- 9.2. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.
- 9.3. El juez de paz letrado cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP) para que en el plazo de dos (2) días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.
- 9.4. Culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo, conforme a lo dispuesto en los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil en lo que no se oponga a la presente ley.

8.4. Aspectos considerables en relación con la Ley n.º 30933

Antes de la promulgación de la Ley n.º 30933, Fort Ninamancco (2019) escribió lo siguiente:

La deficiencia del proceso de desalojo constituye un auténtico problema socioeconómico. Por un lado, muchos propietarios de grandes o pequeños inmuebles tienen que pasar por un largo y tortuoso proceso judicial para recuperar la posesión de sus bienes de manos de inquilinos que han devenido en poseedores precarios, cosa que evidentemente tiene una incidencia en el mercado inmobiliario, pues las rentas se encarecen. Es obvio, pues el arrendador tratará de compensar el riesgo de tener que asumir un «feo» proceso mediante el incremento de la renta. De otro lado, también tenemos muchos propietarios que tienen unidades inmobiliarias «muertas», pues no se atreven a arrendarlas justamente por su aversión a dicho riesgo, lo que a su vez genera una menor oferta. Y por simple aplicación de la ley de la oferta y demanda, se tiene que esto es otro factor de incremento de la renta.

La voluntad política es un presupuesto necesario para superar estos problemas, pero definitivamente no es suficiente. Hay una serie de aspectos técnicos que no se pueden dejar de considerar en cualquier propuesta de reforma legislativa que busque acabar con las taras que aquejan a nuestro proceso de desalojo; si se incurre en esta omisión, pues solo se tendrán propuestas o proyectos que no pasen de ser meras ilusiones. Las buenas intenciones, la sola voluntad política, solo pueden conseguir dar la apariencia de tener un proyecto acorde a las necesidades sociales que se tratan de colmar. Pero una vez enfrentadas a la realidad normativa y los hechos, el proyecto se revela como una ilusión que nos descorazona a todos, incluidas las mismas autoridades que impulsan esta clase de proyectos, que tienen la genuina y buena voluntad de hallar soluciones, pero quizá por ser legos en derecho, tienen esta clase de inconvenientes (párrs. 3-4).

Promulgada la ley, Ninamancco (2019) planteó dos preguntas: ¿Puede el notario proseguir con el trámite del desalojo si hay oposición del arrendatario? ¿Puede el arrendatario a su placer, esto es, presentando su sola oposición, neutralizar el trámite notarial? El autor reflexionó del siguiente modo:

Pareciera que el notario puede resolver la controversia derivada de una oposición, al margen de que esta tenga o no fundamento. No obstante, pienso que esta interpretación no es correcta, pues choca con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Constitución. Si el notario puede resolver una controversia, pues se podría considerar que tendría jurisdicción, pero es el caso que no existe la «jurisdicción notarial», sino únicamente la judicial, arbitral y militar-policial.

Seguramente se dirá [...] que no se trata de ejercicio de una jurisdicción, sino tan solo del cumplimiento de un acuerdo contractual que involucra la decisión de un tercero (el notario), conforme al artículo 5.2 de la LDN [...].

[...] Si el arrendatario se opone y niega en todos sus términos, con o sin razón, la solicitud de desalojo, ¿cómo puede emitirse un acta «no contenciosa»? ¿Cómo puede decirse que el acta es «no contenciosa» cuando, en realidad, ha resuelto una disputa o controversia entre las partes? Y [...] si el acta resuelve una controversia entre las partes, ¿cómo es posible que vaya a un registro notarial de asuntos que tienen una naturaleza totalmente distinta: no contenciosa?

Si hay oposición, pues el notario no puede efectuar una auténtica «constatación no contenciosa». Postular lo contrario implicaría, necesariamente, concluir que la LDN se expresa mediante una *contradictio in adjecto*: el acta «no contenciosa» que, en verdad, resulta contenciosa; el registro notarial de asuntos no contenciosos que, en verdad, contiene asuntos contenciosos.

[...].

Por otra parte, cabe preguntarse qué tan admisible es considerar que el notario tenga, en un trámite de asunto no contencioso, más «poder» que un juez. Mientras el notario, según la interpretación con la que se discrepa, podría «resolver» la oposición en el mismo momento en que la recibe y sin dar «explicaciones» (léase, motivar), un juez no podría hacer semejante cosa, pues ante la oposición o contradicción que se le presente un asunto

no contencioso, tiene que programar una audiencia y ordenar la actuación de medios probatorios antes de tomar una decisión (artículo 754 del Código Procesal Civil), debidamente motivada, por supuesto (Ninamanco, 2019, párrs. 5-8, 11).

Por su parte, Alan Pasco (2019) identificó tres errores en la ley, los cuales formuló como interrogantes: a) «¿Desalojo especial solo contra arrendatarios o contra poseedores inmediatos en general?»; b) «¿Procede el desalojo notarial por vencimiento del plazo del arrendamiento o por fenecimiento del mismo (posesión precaria) luego de haberse solicitado notarialmente la devolución del bien?»; c) «¿Procede el desalojo notarial por incumplimiento del pago de la renta o por resolución del arrendamiento por incumplimiento del pago de la renta?».

De otro lado, respecto a la ley, Patricia Santillán (2019) sostuvo que no se ha podido concretizar

la simplificación necesaria para obtener una decisión rápida y efectiva que proteja realmente al arrendador y que promueva la inversión en los inmuebles. Lo que sí ha conseguido la norma es reducir el plazo para que el arrendador obtenga un título ejecutivo especial para proceder al desalojo. [Sin embargo,] la ejecución de dicho título que persigue la restitución del inmueble arrendado es un aspecto que la norma no ha sabido abordar y no se ha conseguido con esta nueva regulación el remedio ágil que se buscó (párr. 3).

Asimismo, insistió en que urge buscar otras medidas para resolver eficazmente

la problemática del inquilino moroso. Lo que no se ha advertido es que se pueden crear nuevas instituciones especializadas y destinadas a resolver este tipo de conflictos tan recurrentes en nuestra realidad. Desplazar esta función al notario no es una solución real que se pueda mantener en el tiempo como un régimen definitivo, pues tiene claras limitaciones (Santillán, 2019, párr. 15).

En particular, en sustitución de la ley, Martín Mejorada (2019) propuso un proceso arbitral:

una de las imputaciones más entusiastas tiene que ver con que la decisión del notario sobre la procedencia del desalojo no es una sentencia y, por tanto, puede ser revisada o [...] acusada de inconstitucional. Es verdad, el dictamen del fedatario no es un fallo jurisdiccional, y precisamente por eso concuerda muy bien con la Constitución, pero es un título ejecutivo que se realiza inmediatamente, sin perjuicio de la impugnación que quiera plantear el precario. Es decir, aun si hubiese reclamo, eso no debería detener el lanzamiento a cargo del juez de paz.

Ahora bien, si no les gusta la ley o ven en ella riesgos de mayores demandas o embotellamiento en los despachos notariales, propongo una cláusula arbitral para los arrendamientos, muy acotada para que el proceso discorra con facilidad y a bajo costo. Si no hay muchos fondos, habrá de ser un arbitraje *ad hoc* (párrs. 2-3).

El doctor Mario Romero, decano del Colegio de Notarios de Lima (CNL), en una entrevista concedida a Selene Rosales, del diario *Gestión*, explicó que los notarios podrán «ejercer esta nueva competencia» sin que la oposición del inquilino represente una limitación, si esta no se enmarca en los supuestos previstos por la ley de desalojo notarial» (párr. 10). Resaltó que

«Este tipo de contrato es voluntario. La duración puede verificarse en este documento y en el contrato ambas partes han señalado en qué cuenta se deposita la renta. Si el notario verifica que no hay un abono, extiende un acta dando cuenta de que se ha cumplido esta causal. La ley señala que efectivamente hay una oposición válida solo si hay una prórroga del contrato o si se acredita el pago que el arrendador dice que no se hizo. En otro supuesto, no hay lugar a una válida oposición» [...].

[...] la ley establece nuevas regulaciones, diferentes a las de la Ley n.º 26662, según la cual el notario debía suspender el trámite ante cualquier oposición y remitir el caso a un juez.

«En este caso, se ha regulado una situación de hechos diferentes. Y si dice expresamente que en el caso de oposición, esta solo debe referirse a que el inquilino pagó la renta o que el contrato se prorrogó», añadió.

No obstante, no descartó que los inquilinos pudiesen presentar argumentos para tratar de incumplir la ley, a pesar de que se someten a ella de forma voluntaria. En el caso contrario, podrían optar por un contrato al margen de esta ley.

«[...] Mientras la ley se encuentre vigente, su aplicación es imperativa. Si se considera que la ley tiene alguna deficiencia, los interesados seguramente buscarán su modificatoria o incluso cuestionarla ante los tribunales», agregó el decano (Rosales, 2019, párrs. 11-15).

Si bien la nueva norma mantiene el estándar del lanzamiento judicial, procura cerrar el paso al arrendatario reticente. Para ello, la configuración de las causales para el lanzamiento es sometida a la verificación notarial que, de ser favorable, pone en manos del juez un título con mérito ejecutivo.

Se ha contemplado, asimismo, que, de acuerdo con lo establecido en el IX Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia, si vence el plazo del contrato y el arrendador cursa al arrendatario la carta notarial dando por concluido el contrato, este se transforma en ocupante precario; por ello, al recibir la carta a la que se refiere la ley, el arrendatario deja de serlo y se tendría que recurrir al Poder Judicial para instaurar un proceso de desalojo.

Consideramos válidas y de sumo interés todas las opiniones citadas, pero no creemos que la Ley n.º 30933 sea inútil o innecesaria; como hemos expresado, dispone un procedimiento extrajudicial destinado a la obtención de un título ejecutivo, cuyo proceso de ejecución está igualmente diseñado de modo especial. No obstante, entendemos que no es una solución al problema de la ocupación arbitraria de los arrendatarios en las viviendas, lo cual da lugar a la interposición de acciones judiciales que llevan a un trámite tan largo que resulta muchas veces insostenible.

En cuanto a la propuesta de una solución arbitral, no estamos de acuerdo con ella, debido a que los procesos arbitrales son mucho más onerosos que los procesos judiciales. Dado que gran parte de la ciudadanía aún no confía en dicha solución, aceptarla complicaría el álgido

problema de la morosidad de los arrendatarios y aumentaría el desprecio hacia la buena fe contractual. Sin embargo, es una solución adecuada para los arrendamientos que se produzcan a partir de la ley y un medio para que el arrendador tenga la seguridad de que cuando el contrato finalice o el arrendatario incurra en mora, tenga la garantía de que la posesión del bien le será restituida inmediatamente. Por último, sobre la idea de que la ley no resuelve el problema del desorden en materia de arrendamiento de inmuebles, cabe entender que la observancia de la formalidad contractual establecida por la ley permitirá la seguridad del arrendador y propiciará el respeto del arrendatario al compromiso contractual.

9. CONCLUSIONES

A continuación, exponemos nuestras conclusiones respecto a la Ley n.º 30933:

- a) Establece una formalidad contractual esencial que crea derechos y obligaciones, y privilegia la buena fe de los contratantes.
- b) Constituye una suerte de freno a la arbitrariedad de los arrendatarios reticentes.
- c) Posibilita la prórroga del contrato de arrendamiento mediante la adenda, la cual debe realizarse con la misma formalidad del contrato de arrendamiento.
- d) Permite el control de la evasión tributaria por parte de los propietarios o los arrendatarios.
- e) No otorga facultades jurisdiccionales a los notarios.

REFERENCIAS

Congreso de la República (2019). Ley n.º 30933. Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Lima: 23 de abril de 2019.

Flores Nano, L. (1995, diciembre). Competencia notarial de los asuntos no contenciosos. *Derecho PUCP*, (49), 263-269. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/5904/5907>

- González, G. (2016). *Derecho notarial. Temas actuales*. Jurista Editores.
- Mejorada, M. (2019, 26 de abril). Desalojo notarial o convenio arbitral. *La Ley. El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7757/desalojo-notarial-o-convenio-arbitral>
- Ninamancco, F. (2019, 14 de marzo). El desalojo «express» ilusorio. A propósito del reciente proyecto de ley sobre el desalojo notarial. *LP. Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/desalojo-express-desalojo-notarial/>
- _____ (2019, 22 de abril). El otro sendero del desalojo express I: ¿*contradictio in adiecto*? *La Ley. El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7727/el-otro-sendero-del-desalojo-express-i-contradictio-in-adiecto>
- Pasco, A. (2019, 26 de abril). Horrores en la Ley de «desalojo notarial». *La Ley. El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Reyes, J. (2019, 18 de mayo). Desalojo notarial: Propietarios deberán estar al día en sus tributos para aplicar nueva ley. *Gestión*. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/desalojo-notarial-propietarios-deberandia-tributos-aplicar-nueva-ley-267188-noticia/>
- Rosales, S. (2019, 25 de abril). Ley de desalojo notarial: hay desacuerdo con respecto a su efectividad. *Gestión*. <https://gestion.pe/economia/ley-desalojo-notarial-hay-desacuerdo-respecto-efectividad-265072-noticia/>
- Santillán, P. (2019, 12 de mayo). ¿Valió la pena la espera?: el desalojo con intervención notarial. *Ius 360*. <https://ius360.com/valio-la-pena-la-espera-el-desalojo-con-intervencion-notarial/>
- Vega, Y. (2019, 25 de abril). El desalojo *express* con intervención notarial: pros y contras. *La Ley. El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7752/el-desalojo-express-con-intervencion-notarial-pros-y-contras>