



### TU ARRENDATARIO SE CONVIRTIÓ EN UN DOLOR DE CABEZA: PRETENDES “DESALOJARLO” A LA FUERZA: LA SOLUCION ESTA EN TUS MANOS

Como es conocimiento público, se promulgó la **Ley N° 30201 – Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos**, publicada en el **Diario Oficial El Peruano** con fecha **28.05.2014**, por la cual, entre otras disposiciones, se modifica el **Artículo 594 del Código Procesal Civil**, conforme a texto legal siguiente:

**Artículo 594 - Sentencia con condena de futuro.-** *El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso. En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.”*

Esta norma devuelve definitivamente la confianza a las personas que se dedican al arrendamiento inmobiliario, esto debido a que el tiempo de duración de un proceso judicial de desalojo disminuirá notablemente. Ello impedirá en alguna medida que el arrendador, en forma impotente, tenga que ver como su arrendatario vive en el inmueble sin pagar la renta o merced conductiva, y lo peor aún, es que iniciado un proceso judicial lo habitual y conducta que normalmente tiene los arrendatarios morosos es que sigan en posesión del inmueble, viviendo en forma gratuita, hasta que el juez luego de muchos años de litigio disponga su lanzamiento-desocupación forzada-, lo cual muchas veces conlleva a que el arrendador en su desesperación y mal asesorado, pretenda un desalojo extrajudicial del arrendatario, lo cual constituye delito de usurpación, agravando peor aún la situación del arrendador.

Es por ello que esta norma, **permite demandar el desalojo antes del vencimiento del plazo**- ello conlleva anticiparse al vencimiento del contrato en caso no haya prórroga de por medio ni negociación al respecto- y obtener un mandato judicial para la desocupación del inmueble. Se hace la precisión que, en este caso, si es fundada la demanda, **el lanzamiento (desocupación forzada) se ejecutará luego de seis días de vencido el plazo del contrato.**



## RECURSOS LEGALES SAC

Asesoría Civil, Empresarial y Laboral

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, se pueden incorporar la cláusula de allanamiento futuro, para lo cual este debe contener las firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, según sea el caso.

### **Del Proceso Judicial:**

Se inicia ante el Juez- Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato- cuando se incurra en conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago-Artículo 1697 del Código Civil.

El Juez procede a notificar la demanda al arrendatario, y le otorga el plazo de seis días, para que acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de la merced conductiva adeudada (renta adeudada).

En caso no se acredite lo antes mencionado en el plazo otorgado, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles.

No existe en estos procesos etapa probatoria-audiencias.



### **Conclusiones y Recomendaciones:**

La norma impide que el arrendatario pueda alegar situaciones distintas a la acreditación de la vigencia del plazo o que se encuentra al día en el pago de la merced conductiva.

Se origina mayor celeridad a favor del arrendador y poder lograr una desocupación de su inmueble en un menor tiempo.

El utilizar contratos modelos o no acordes a las condiciones pactadas, aun cuando contenga la cláusula de allanamiento futuro, podría generar mayores dolores de cabeza al arrendador.



## RECURSOS LEGALES SAC

Asesoría Civil, Empresarial y Laboral

Los contratos de arrendamiento deben ser consultados y redactado por un profesional especializado, a fin de que lo adecúe a las condiciones que se pacten y establezca “cerrojos” a favor de las partes.

La cláusula de allanamiento no ocasiona en el arrendatario indefensión o allanamiento literal a los términos de la demanda, sino que lo obliga a solo contestar la demanda bajo los supuestos de la vigencia del contrato o el pago al día de la merced conductiva.

El suscribir un buen contrato, será la diferencia entre lograr una desocupación en breve término o ver como tu arrendatario vive gratis en tu propiedad por muchos años.

No cometes el error de “desalojar” sin mandato judicial a tu arrendatario y contra su voluntad, aun cuando el contrato se encuentre vencido o no te esté pagando la renta o merced conductiva, lo más conveniente es que busques asesoría legal.

**Para cualquier consulta, no dudes en contactarnos estamos a tu disposición para brindarte un servicio especializado, que garantice la seguridad para tu propiedad, y garantía para las partes contratantes.**

**Manuel Fernando Cubas Mori**

**Abogado**

**ADVERTENCIA:** El presente documento informativo no debe ser considerado como un servicio de consultoría legal. En caso necesite información o aclaración respecto al tema tratado, puede contactarnos al correo electrónico a: **cubasmori@hotmail.com**, o puede visitarnos en nuestras oficinas. En caso este informe le haya llegado a su dirección electrónica por error, le pedimos nos los comuniquen a fin de excluir del listado de contactos.

Este correo electrónico y, en su caso, cualquier anexo al mismo, contiene información de carácter confidencial exclusivamente dirigida a su destinatario. Queda prohibida su divulgación, copia o distribución a terceros sin la previa autorización escrita de **Recursos Legales SAC**. En caso de haber recibido este correo electrónico por error, por favor notificar este hecho mediante reenvío a la dirección electrónica del remitente.