

## UNA NUEVA MODALIDAD DE DESALOJO A PROPÓSITO DE LA LEY N° 30201

### A NEW METHOD OF EVICTION A PURPOSE OF THE LAW N° 30201

*Hubert Edinson Asencio Díaz\**

**SUMARIO:** I. Introducción. II. Contenido. 2.1. El Desalojo como Pretensión. 2.2. Naturaleza Jurídica de la Acción de Desalojo. 2.3. La Secuela del Proceso de Desalojo en General. 2.4. La Secuela del Proceso de la nueva modalidad de Desalojo. III. Conclusiones. IV. Recomendaciones. V. Referencias.

**SUMMARY:** I. Introduction. II. Content. 2.1. Eviction as claim. 2.2. Legal nature of the eviction action. 2.3. The Aftermath of the eviction process in general. 2.4. The Sequel to the process of the new form of eviction. III. Conclusions. IV. Recommendations. V. References.

#### **RESUMEN**

*En el presente ensayo se pretende analizar algunas cuestiones vinculadas con respecto al tema de los inquilinos morosos a raíz de que el día 28 de mayo del presente año, se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 30201, norma por la que a la vez se crea el registro de deudores judiciales morosos, se modifica los artículos 594° y 692°-A del Código Procesal Civil, diversas disposiciones de la Ley General del Sistema Concursal; así como se también pone en vigencia la muy publicitada “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario”, la cual posibilitaría la restitución inmediata de los predios arrendados a sus propietarios; lo que permitiría que la larga agonía que sufrían éstos para recuperar su predios sea menos agobiante; ya que las normas existentes antes de la dación de la presente Ley eran muy proteccionistas, pues incluso permitía que los inquilinos en muchos de los casos se adueñen o deterioren la propiedad, ello en razón de que los propietarios enfrentaban un gran problema, consistente en la demora*

---

\* Maestro en Derecho. Fiscal Adjunto Provincial Civil y Familia de Cajamarca. Docente de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urreló. E-mail: [head47@hotmail.com](mailto:head47@hotmail.com).

*producida por el entrapamiento legal a favor de aquellos inquilinos que no pagan la renta y/o permanecen por mucho tiempo sin derecho alguno en los inmuebles, impidiendo que los propietarios obtengan un ingreso económico mensual que les corresponde, o que puedan disponer de su propiedad. Sin embargo con la dación de la ley antes señalada, se implementa una nueva modalidad de desalojo más expeditiva, como lo veremos más adelante.*

**Palabras Clave:** *Inquilinos morosos, cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, nueva modalidad de desalojo más expeditiva.*

### **ABSTRACT**

*In this essay I analyze some issues related with respect to the issue of sluggish tenants following the 28th of May this year published in the Official Diary The Peruvian the Law N° 30201, rule that the after creating the record of judicial delinquent debtors, and amending the Articles 594° 692°-A of the Civil Procedure Code, various provisions of the General Law of Bankruptcy System; also puts into effect the much publicized "clause raid on future tenant," which would allow the immediate return of the leased premises to their owners; which would allow the long agony suffering these to regain their land is less stressful; because existing rules before the enactment of this act was very protectionist, because even allowed the tenant in many cases take ownership or damaged property, because of this the owners faced a big problem, namely the delay caused by legal entrapment in favor of tenants who do not pay rent and / or stay for long without any right in the property, preventing the owners get a monthly income due to them, or they can dispose of their property . However, with the enactment of the aforementioned law, a new type of eviction expeditiously implemented, as we will see later.*

**Key Words:** *Sluggish tenants, clause raid on future tenant, new type of eviction expeditiously.*

## **I. INTRODUCCIÓN**

En nuestro país las normas hasta hace mucho existentes, en el tema de inquilinos morosos, eran muy proteccionistas, pues incluso estos podían adueñarse o canibalizar la propiedad, ello en razón de que los propietarios enfrentaban un gran problema, consistente en la demora producida por el entrapamiento legal a favor de aquellos inquilinos que no pagaban la renta y/o permanecerían por mucho tiempo sin derecho alguno en los inmuebles, impidiendo que los propietarios obtengan un ingreso económico mensual que les corresponde, o que puedan disponer de su propiedad.

El 28 de mayo del presente año, se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 30201, que crea el registro de deudores judiciales morosos, además que modifica los

artículos 594<sup>o</sup> y 692<sup>o</sup>-A del Código Procesal Civil, así como diversas disposiciones de la Ley General del Sistema Concursal. Y si bien esta Ley hizo esperar, ya es una realidad. Porque, además de crear el Registro de Deudores Judiciales Morosos, la Ley N° 30201 también pone en vigencia la muy publicitada “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario”, la cual posibilitaría la restitución inmediata de los predios arrendados a sus propietarios. En pocas palabras, la norma antes señalada, implementa una nueva modalidad de desalojo más expeditiva, la misma que es materia del presente trabajo.

## II. CONTENIDO

### 2.1. El Desalojo como Pretensión

Debe tenerse siempre presente que en el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material.

Por ende los derechos subjetivos que emanan en el ámbito de los derechos reales, tienen mecanismos de protección para el reconocimiento y efectividad del conjunto de facultades, poderes o prerrogativas que otorga. Así tenemos que, en el caso de la propiedad, el mecanismo típico de defensa, pero no único, es la *reivindicatoria* como se puede apreciar del artículo 923<sup>o</sup> del Código Civil<sup>30</sup>, por cuya virtud, el propietario pretende la comprobación de su derecho y, en consecuencia, que se le ponga en posesión de la cosa. Por el contrario, en la posesión, por ejemplo, el mecanismo de tutela típico son los *interdictos* de conformidad a lo establecido en el artículo del 921<sup>o</sup> Código Civil<sup>31</sup>, cuya función es la protección de la posesión actual o de la anterior que ha sido objeto de despojo dentro del año anterior.

Como sostiene Manuel SÁNCHEZ-PALACIOS PAIVA, la acción de desalojo es una facultad procesal sin contenido sustantivo y la base de su ejercicio radica en la protección posesoria otorgada al poseedor mediato, para lo cual se prevé un trámite sumario destinado a recuperar la posesión desplazada (SANCHEZ-PALACIOS PAIVA, 2008). Siendo así, nuestra legislación procesal establece que esta acción es la destinada a obtener la restitución de los bienes, por ello el artículo 586<sup>o</sup> del Código Procesal Civil<sup>32</sup> faculta demandar el desalojo, al propietario, al arrendador, al administrador y a todo aquel que, con excepción de lo establecido en el artículo 598<sup>o</sup> del mismo cuerpo normativo<sup>33</sup>, considere tener derecho a la restitución del predio. La

---

<sup>30</sup> Noción de propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

<sup>31</sup> Defensa posesoria judicial

Artículo 921.- Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

<sup>32</sup> Sujetos activo y pasivo en el desalojo

Artículo 586.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

<sup>33</sup> Legitimación activa.

acción puede ser dirigida contra el *arrendatario*, el *subarrendatario*, el *precario* o *cualquier otra persona* a quien le es exigible la restitución.

## **2.2. Naturaleza Jurídica de la Acción de Desalojo**

Como bien lo ha establecido Lino PALACIO, la acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre la cosa un derecho de posesión o su representante, contra todo ocupante que no pretende sobre la misma un derecho excluyente a la posesión o a la tenencia, aunque la ocupación repose sobre un derecho adquirido como consecuencia de un contrato que le acuerda la tenencia, por un término expreso o implícito limitado (PALACIO, 1967).

Hugo ALSINA, señala que las acciones se clasifican, en razón del derecho que protegen en: i) personalísima, de estado o patrimoniales; ii) Personales, reales o mixtas; y ii) Mobiliaria o inmobiliarias (ALSINA, 1943).

Derechos personales, son los que se establecen entre personas, y autorizan a exigir de una determinada persona el cumplimiento de obligaciones de dar, hacer o no hacer. Sus elementos son: sujeto activo (acreedor), el sujeto pasivo (deudor) y el objeto.

Derecho reales, son los que se establecen entre las personas y las cosas, y permiten usar, gozar y disponer de una cosa propia o ajena. Sus elementos son: el sujeto activo (titular del derecho) y el objeto (la cosa sobre la cual se ejerce); el sujeto pasivo sólo aparece en caso de violación del derecho, desde cuyo momento queda sometido a la pretensión jurídica del titular.

Conforme lo establece el artículo 881º del Código Civil<sup>34</sup>, Derechos reales son los reconocidos expresamente por ley, como consecuencia de lo cual no pueden crearse o existir nuevos derechos reales fuera de la ley, ya que sólo los establecidos en la misma dan lugar a las acciones reales.

Los derechos personales tienen por objeto una pretensión, es decir, una actividad de determinado individuo; los reales se ejercen sobre las cosas, con prescindencia de las personas o sus actividades.

En tal sentido, los tipos de acciones que protegen estos derechos son de dos clases: reales o personales; es decir que para poder determinar la naturaleza de la acción habrá de referirse a la naturaleza del derecho que protege.

Por consiguiente podemos concluir, conforme a lo sostenido por Marianella Ledesma Narváez que, el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de

---

Artículo 598.- Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación.

<sup>34</sup> Noción de Derechos Reales

Artículo 881.- Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes.

título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario (LEDESMA NARAVEZ, 2009).

### 2.3. La Secuela del Proceso de Desalojo en General

El Código Procesal Civil mediante el inciso 4) del artículo 546º, ampara la tramitación de la pretensión de Desalojo en general, dentro de la reglas del proceso sumarísimo, cuando señala que “*Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: ... 4. Desalojo;...*”.

Así, en el tercer párrafo del artículo 547º de este Código Adjetivo, se establece que para las pretensiones de desalojo cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles; y cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

El artículo 585º del Código Procesal Civil<sup>35</sup>, establece que por la simplicidad de la pretensión, la restitución de predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el *sumarísimo*, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensiva a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, tal como lo establece el artículo 596º del mismo cuerpo de leyes<sup>36</sup>.

El iter procesal de este tipo de pretensiones requiere de una etapa breve de cognición, en la que el juez, luego de oír a las partes y examinar las pruebas, dicta sentencia, haciendo lugar o rechazando la demanda, y sólo en caso que el demandado no cumpla voluntariamente la sentencia, de conformidad a lo señalado en el artículo 593º del Código Procesal Civil<sup>37</sup>, procede su ejecución forzada a través del lanzamiento.

Cuando se habla de sumariedad en el procedimiento en esta clase de acciones, se refiere a que éste comprende *plazos muy cortos* (cinco días para contestar la demanda, en donde conjuntamente si se desea se debe interponer excepciones y defensas previas, tachas u oposiciones se interpondrán durante la audiencia, en

---

<sup>35</sup> Procedimiento

Artículo 585.- 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. 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, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

<sup>36</sup> Restitución de otros bienes

Artículo 596.- Lo dispuesto en este Subcapítulo es aplicable a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda.

<sup>37</sup> Lanzamiento

Artículo 593.- Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

donde se puede sentenciar; la misma que puede ser apelable con efecto suspensivo dentro del tercer día de notificada) y además a la realización de *una sola audiencia* (en donde luego de actuarse los medios pertinentes a la excepciones y defensas previas, si el Juez encuentra infundadas las mismas, declarará saneado el proceso, se fijan los puntos controvertidos y determinará los que serán materia de prueba, se actúan los medios probatorios admitidos referentes a la cuestión de fondo; se concede el uso de la palabra a los abogados que así lo soliciten para que presenten sus alegatos y luego si lo cree conveniente el juez expedirá sentencia, ya que puede reservarse su decisión por un plazo que no debe exceder de diez días, luego de concluida la audiencia), además según lo establecido en el artículo 554º del Código Procesal Civil<sup>38</sup>, este proceso cuenta con una *carga probatoria reducida* de conformidad a lo reglado en el artículo 591º del Código Procesal Civil<sup>39</sup>, pues solo resulta admisible el documento, la declaración de parte y la pericia cuando el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo.

#### **2.4. La Secuela del Proceso en la nueva modalidad de Desalojo**

Cabe preguntarnos en esta parte del trabajo, en qué consiste este y cómo deberá operar judicialmente el lanzamiento de aquellos inquilinos renuentes a desocupar el inmueble pese a no pagar la renta.

Como le señaláramos en la parte introductoria de este ensayo, nuestro ordenamiento jurídico dejaba a los propietarios en un estado de indefensión frente al tipo de inquilinos que optan por no retirarse del inmueble, ya que si ocurriera dicho hecho, el propietario no puede hacer justicia con su propias manos, sino que tiene que iniciar un proceso de desalojo descrito anteriormente, sin embargo, pese a haberse establecido bajo la reglas del proceso sumarísimo, el mismo puede durar en el mejor de los casos entre uno y dos años, circunstancia que ocasiona una grave perjuicio económico al no disponer de renta del inmueble ni poder ofrecerlo a terceros.

Sin embargo, la nueva modalidad de desalojo sancionada con la Ley N° 30201, por la que se modifica el artículo 594º del Código Procesal Civil, resulta ser más expeditiva que algunos incluso se han atrevido a denominarla “Desalojo Express” (MENDOZA DE LA PUENTE, 2014). Si bien, dicha ley ha generado mucha expectativa, desde que se prometía que, en caso que un inquilino pagara la renta mensual, se le podría lanzar del inmueble en quince días apenas; sin embargo, eso no es tan exacto, como lo veremos más adelante.

---

<sup>38</sup> Audiencia única

Artículo 554.- Al admitir la demanda, el Juez concederá al demandado cinco días para que la conteste.

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad.

En esta audiencia las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna.

<sup>39</sup> Limitación de medios probatorios

Artículo 591.- Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

Al respecto, debemos tener en cuenta que, antes de la modificatoria señalada ya existía el artículo 594º del Código Procesal Civil, por el cual se podía demandar anticipadamente el desalojo por vencimiento de contrato, de modo que el propietario tuviera lista una sentencia contra el inquilino, ejecutable en seis días (en tiempos reales del Poder Judicial, hablamos de al menos dos meses). A esto se la ha llamado siempre “sentencia con condena de futuro”. Si el inquilino se allanaba a esa demanda y además cumplía con devolver el local al vencimiento, todos los gastos del proceso deberían ser pagados por el propietario, esa parte del artículo en referencia sigue exactamente igual.

Con la modificatoria, el artículo en referencia, ha quedado como sigue:

*“Artículo 594º.- 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”.*

Como vemos, se añade otra causal, como es *la falta de pago de las mensualidades del alquiler*. Para lo cual la ley se remite al artículo 1697º del Código Civil, en donde se establece que es necesario esperar a que el inquilino se atrase dos meses y quince días para recién poder iniciar ese proceso.

Lo novedoso de esta norma es que el allanamiento puede ser anticipado (allanamiento a futuro) y debe constar en el contrato con firmas legalizadas. En esos casos, como en el caso de un desalojo por vencimiento de contrato (siempre con contrato legalizado y con cláusula de allanamiento a futuro), el juez admitirá la demanda y la notificará por el plazo de seis días al inquilino.

Así, el inquilino podrá contestar la demanda acreditando que el contrato está vigente y no ha concluido todavía, o que está al día con el pago de las rentas, según la Ley N°

30201. Se supone que, tras haber contestado, si el inquilino no demuestra nada de esto, el juez ordenará el lanzamiento dentro de los quince días hábiles siguientes.

Al respecto, cabe precisar qué se entiende por *cláusula de allanamiento a futuro* del arrendatario<sup>40</sup>, así tenemos que, es aquella que contiene el acuerdo de las partes firmantes en un contrato de arrendamiento<sup>41</sup>, es decir entre propietario e inquilino, consenso por el cual el arrendatario se compromete a desocupar el inmueble si se presenta alguna de las dos causales que establece la ley que son: i) conclusión del contrato por vencimiento del plazo; o, ii) resolución del arrendamiento por falta de pago de dos meses y quince días de las rentas convenidas, sin necesidad de que el arrendador tenga que ir a un proceso judicial de desalojo (CATACORA GONZALES, 2014); de ello podemos concluir que dicha cláusula deviene de un acuerdo expreso que podrá adicionarse a los contratos de arrendamiento de inmuebles, no aplicable, por cierto, a los bienes muebles (naves, aeronaves, vehículos, computadoras, etc.).

Como vemos, ello parece ser un buen cambio, sin embargo si analizamos a profundidad la norma, aparecen aspectos que lo complican. Así por ejemplo, la doble instancia judicial que es una garantía constitucional para cualquier persona que es parte en un juicio, procede de igual modo en este tipo de proceso, la interposición del recurso de apelación contra el auto o sentencia del juez que ordena el lanzamiento, apelación que como veíamos al describir el artículo 556º del Código Procesal Civil tiene efecto “suspensivo”, por tanto, impide que el lanzamiento se produzca de manera inmediata hasta que no haya una sentencia de segunda instancia en caso de interposición del recurso impugnatorio, en razón de ello, el lanzamiento demorará un periodo de tiempo más, para que luego se proceda a regresar el expediente al Juzgado de origen en donde se procederá recién a ejecutar el lanzamiento, si es que la sentencia hubiera sido confirmada.

En resumen, creemos que el trámite expeditivo sería como sigue:

- i) Presentación de solicitud de restitución del inmueble ante el órgano jurisdiccional competente.
- ii) El Juez notificará al inquilino con solicitud de restitución del inmueble
- iii) El inquilino tiene un plazo de 06 días para absolver dicha solicitud
  - a. Acreditando la vigencia del plazo del contrato; o

---

<sup>40</sup> Aquí presentamos un modelo de este tipo de cláusula:

*“CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO.- EL ARRENDATARIO declara que se somete a la cláusula de allanamiento a futuro, prevista en el artículo 594º del Código Procesal Civil (modificado por Ley N° 30201). Por lo que, si éste se atrasara más de dos meses y medio en el cumplimiento del pago de la renta establecida o al haberse concluido el plazo del contrato, deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a EL ARRENDADOR”.*

Adicionalmente sería recomendable que se incluyan en el contrato cláusulas de mora automática y de vencimiento automático del contrato.

No obstante, nada impide que esta pretensión sea resuelta mediante un arbitraje. Para ello debió incluirse en dicha cláusula o en otra parte del contrato de arrendamiento que esta controversia deba ser resuelta en sede arbitral.

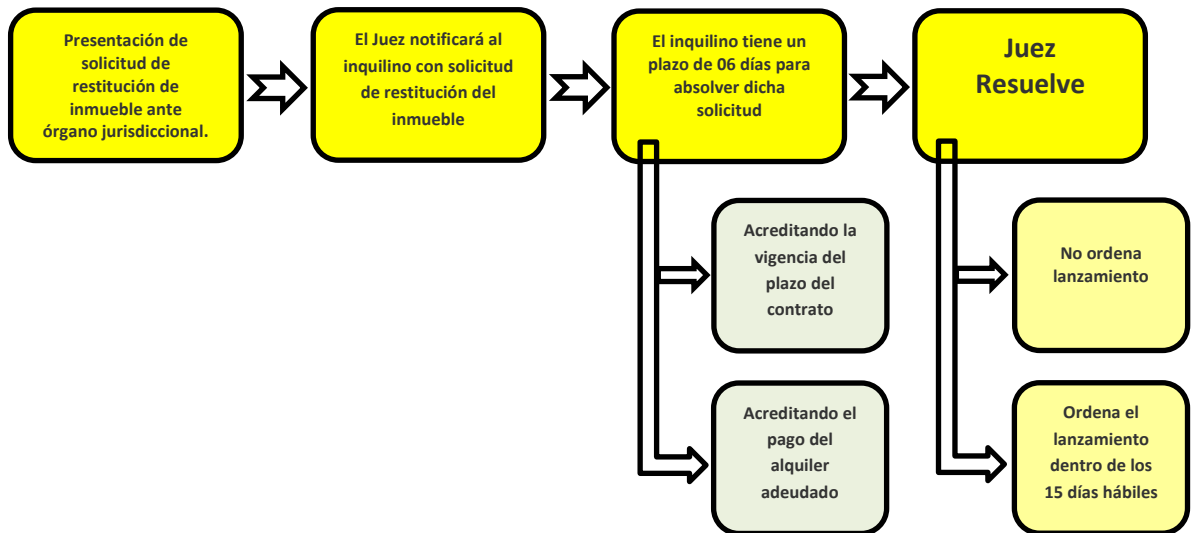
<sup>41</sup> Contrato de arrendamiento que tiene como exigencia entre sus requisitos formales:

- a. Sea por escrito;
- b. Contenga la cláusula de allanamiento a futuro del arrendamiento; y
- c. Firmas legalizadas de las partes intervinientes.



- b. Acreditando el pago del alquiler adeudado.
- iv) Juez resuelve
  - a. Si el inquilino acredita cualquiera de las causales antes señaladas no ordena el lanzamiento.
  - b. Si el inquilino no acredita ninguna, ordena el lanzamiento dentro de los 15 días hábiles de conformidad al artículo 593º del Código Procesal Civil.

### ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO



No obstante, nada impide que esta pretensión sea resuelta mediante un arbitraje. Para ello debió incluirse en dicha cláusula o en otra parte del contrato de arrendamiento que esta controversia deba ser resuelta en sede arbitral.

Además, no debe olvidarse que este proceso de restitución inmediata, como la mayoría de procesos judiciales, requiere conciliación extrajudicial previa. Esto podría hacer que el pedido de lanzamiento se retrase dos o tres semanas.

De ello podemos apreciar que la Ley N° 30201 no señala si debe haber una audiencia única, por tanto al estar regulado este tipo de procesos dentro de los procesos sumarísimos del Código Procesal Civil, en donde en su artículo 554º se contempla dicha audiencia; generaría una ambigüedad, ya que es posible que algún inquilino alegue una indefensión o limitación de su derecho de defensa, con lo que se complica el proceso o de lugar a un proceso amparo, entre otras acciones; pues la Ley N° 30201 parece señalar que no habría audiencia, pero eso debió haberse estipulado de modo expreso, no implícito, dada la ubicación del artículo 594º que fuera modificado.

No resulta claro además si se ha proscrito otros medios de defensa del inquilino, como serían las excepciones y defensas previas contempladas en el artículo 552º del Código Procesal Civil, o las tachas u oposiciones, conocidas como “cuestiones probatorias” reguladas en el artículo 553º del Código Procesal Civil, que tienen tratamiento similar al de las excepciones. Por lo que creemos que resulta necesario

que esas defensas se actúen en una audiencia, siendo por ende que el trámite alargará más el proceso.

Si bien se ha pretendido una mayor sumariedad con esta modificatoria, sin embargo somos del parecer que no estamos ante un lanzamiento que resulte realmente expeditivo, como ha sido promocionado por la Ley N° 30201. Por lo que resulta de trascendencia que al publicarse el reglamento, se regule de modo alguno las ambigüedades señaladas.

Otro tema que debemos considerara en esta parte, es que la deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina su inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos<sup>42</sup>; la finalidad de la creación de este registro, es fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes, logrando así mayor seguridad jurídica, lo que favorecerá sin lugar a dudas a la dinámica del mercado de alquileres; así la Ley en mención como decíamos crea este registro, en el cual se anotará a todas las personas naturales o jurídicas que sean determinadas por resolución judicial firme. Esta nómina incluye al registro de deudores alimentarios que ya existe y al igual que éste será administrado por el Poder Judicial. Es de resaltar, que también se incluirá a los arrendatarios morosos, lo que, sin duda, permitirá a los propietarios conocer a todas las personas que deseen alquilar sus inmuebles y saber si son malos pagadores o no. De acuerdo con lo establecido en la mencionada norma, el registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta que se extinga la obligación, por cualquiera de las modalidades establecidas por el Código Civil. Pero, además, el arrendador tiene el derecho de requerir el pago de dichos adeudos en un proceso único de ejecución. Para ello, debe acreditar instrumentalmente la relación contractual de conformidad a lo reglado en el artículo 688º, inciso 9) del Código Procesal Civil.

Ahora bien, en el supuesto de que el deudor sea declarado deudor judicial moroso en otro proceso judicial, el registro de su nombre permanecerá vigente. El plazo para que se elimine el nombre del deudor judicial moroso que haya cumplido con cancelar sus

---

<sup>42</sup> En el Registro de Deudores Judiciales Morosos se inscribirán las deudas judiciales no pagadas, acreditadas mediante sentencia judicial firme o consentida, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594º y 692º-A, del Código Procesal Civil. Dicha anotación, en consecuencia, será gratuita y de público conocimiento en el portal web del Poder Judicial: [www.pj.gob.pe](http://www.pj.gob.pe). Cabe resaltar que no se encuentran bajo el ámbito del referido registro las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el estado.

En materia concursal, el principal efecto de esta reforma ha sido eliminar el denominado “*procedimiento concursal por mandato judicial*”, el cual estaba previsto en el texto anterior del artículo 692-A del Código Procesal Civil. Dicho procedimiento permitía que, ante el incumplimiento del deudor de señalar bien libre de gravamen en un proceso único de ejecución, el juez declare la disolución y liquidación del ejecutado. Luego se remitía el expediente judicial al INDECOPI a fin de que se tramite un procedimiento concursal en el que se disponía la publicación en el diario oficial El Peruano del nombre de las personas sometidas a la disolución y liquidación. Este procedimiento ha quedado eliminado. A partir de la entrada en vigencia de la Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, la falta de señalamiento de bien libre de gravamen por parte del deudor será ahora publicitado a través de dicho registro. No será necesario acudir al Indecopi. Por tal motivo, se han modificado los artículos 34, 50 y 97 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809. E igualmente se han derogado los artículos 30 y 31, así como el numeral 36.2 de la mencionada norma.

obligaciones del registro citado es de siete (07) días calendario, bajo responsabilidad del funcionario encargado.

### **III. CONCLUSIONES**

- Con la Ley N° 30201, se crea una sub modalidad de desalojo más rápida que la dispuesta en el ordenamiento de desalojo general.
- Es importante resaltar que sólo la existencia de la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento permitirá la restitución del inmueble (la que constituye un requisito para acudir por este sub modalidad de desalojo), cuando el contrato haya sido resuelto por falta de pago, siempre que el inquilino adeuda dos meses y medio de renta, según el artículo 1697° del Código Civil.
- La cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, es aquella que deviene de un acuerdo expreso que podrá adicionarse a los contratos de arrendamiento de inmuebles, no aplicable, por cierto, a los bienes muebles.
- Dicha modificatoria pone freno a la arbitrariedad y abusos cometidos por los inquilinos morosos.
- La modificación de normas que aceleren los desalojos favorecerá la inversión inmobiliaria.
- Es de resaltar que esta Ley al crear el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en donde también se incluirá a los arrendatarios morosos, permitirá a los propietarios conocer a todas las personas que deseen alquilar sus inmuebles y saber si son malos pagadores o no.

### **IV. RECOMENDACIONES**

- Creemos que la modificatoria no debió sólo limitarse a determinados supuestos como los tratados en el presente trabajo, como sería para aquellos contratos en donde existe cláusulas de allanamiento futuro, pues existen otro supuestos de desalojo que habría que regularse.
- Si bien se ha pretendido una mayor sumariidad con esta modificatoria, sin embargo somos del parecer que no estamos ante un lanzamiento que resulte realmente expeditivo, como ha sido promocionado a esta Ley N° 30201. Por lo que resulta de trascendencia que al publicarse el reglamento, se regle de modo alguno las ambigüedades señaladas.
- Si bien la solución planteada con la modificatoria resulta ser beneficiosa, sería recomendable que en el contrato de arrendamiento se señalen mecanismos específicos, como modalidades de entender bien realizado el abono de la renta o producida la renovación del plazo, ya que si el juez evalúa la respuesta del demandado sobre la continuación del contrato o sobre el pago oportuno de la renta, si no se consigna en el contrato de arrendamiento dichas circunstancias, originaría complicaciones en el análisis o se resuelva a favor del inquilino moroso.
- Si bien, a través de la modificatoria en este tipo de contratos, se permite la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario que permite acceder a la modalidad de desalojo más expeditiva; sería recomendable que adicionalmente se incluyan en el contrato cláusulas de mora automática y de vencimiento automático del contrato.

- No obstante, lo regulado con la modificatoria de Ley N° 30201, nada impide que esta pretensión sea resuelta mediante un arbitraje. Para ello debe incluirse en dicha cláusula o en otra parte del contrato de arrendamiento que esta controversia deba ser resuelta en sede arbitral.

## V. REFERENCIAS

- Alsina, H. (1943). *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores SRL.
- Catacora Gonzales, C. (3 de Junio de 2014). Inquilinos Morosos. Ponen freno al abuso y la arbitrariedad. (S. d. Peruano, Ed.) *Jurídica*(506), 4-5.
- Ledesma Naravez, M. (2009). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Mendoza De La Puente, E. (01 de Julio de 2014). La cláusula contra inquilinos morosos. Regulan nueva submodalidad de desalojo. (S. d. Peruano, Ed.) *Jurídica*(510), 8.
- Palacio, L. (1967). *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Abeledo-Perot.
- Sanchez-Palacios Paiva, M. (2008). *El ocupante precario: doctrina y jurisprudencia casatoria*. Lima: Jurista Editores.

---

**Correspondencia:** Ásencio Díaz, Huber Edinson. Jr. Mariano Melgar N° 309, Cajamarca – Perú.

**Recibido:** 17/03/2015

**Aprobado:** 30/05/2015