

DESALOJO NOTARIAL

HEINER ANTONIO

RIVERA RODRIGUEZ

LEY N° 30933

**LEY QUE REGULA EL
PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE
DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL**

Decreto Ley 21938,

Se estableció régimen de alquiler para casa habitación.

- A) Su renovación era por Decreto Supremo y sucesivamente.
- B) El alquiler era una formula respecto del autoavaluó, era mínima.

DECRETO SUPREMO N° 301-90-EF

Los contratos de arrendamiento sobre casas - habitación desocupadas, serán regulados única y exclusivamente por el Código Civil 16/11/1990

DECRETO LEGISLATIVO N° 709

Ley de Promoción a la Inversión Privada en
Predios para Arrendamiento

Deroga D. Ley 21938

Todos los alquileres al Código Civil.

Es decir puede fijarse fecha de vencimiento y
monto libre de alquiler.

Decreto Legislativo 1177.

Establece régimen de promoción del arrendamiento para vivienda

Crea el FUA

Ley 30933

Desalojo con intervención notarial

Desde nuestro punto de vista.

No es constitucional facultar decisión de índole jurisdiccional al notario ante la oposición del arrendatario.

No es constitucional emitir una resolución de ejecución sin proceso judicial que conceda derecho de defensa.

- **Artículo 3. Competencia**

- Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley:
 - 1. Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo.
 - 2. El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

Artículo 5. Contenido del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 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 la presente ley 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 letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, 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, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

Artículo 7. Causales

El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales:

1. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o,
2. Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a 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.

Artículo 8. Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo

8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley.

8.2 El notario notifica al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo 7.

8.3 El arrendatario sólo puede formular oposición sustentada en:

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;

c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.

8.4 El notario, con la respuesta del arrendatario presentada dentro del plazo señalado en el numeral 8.2 del presente artículo, constata si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la presente ley, en cuyo caso realiza las siguientes acciones:

1. Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble conforme al artículo 9.

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.

Artículo 9. Trámite judicial de lanzamiento

9.1 Culminada la etapa notarial del procedimiento especial a que se refiere la presente ley, 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.

9.4 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.

Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil

SENTENCIA DEL PLENO CASATORIO

CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI

Demandantes : Jorge Enrique Correa Panduro; César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro.

Demandados : Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

Materia : Desalojo por ocupación precaria

Vía procedimental : Proceso Sumarísimo

Sumario:

I.- Introducción.

II.- Materia del recurso.

III.- Fundamentos del recurso.

IV.- De la convocatoria al Pleno Casatorio.

V.- Consideraciones

A.- De la contravención al derecho a un debido proceso.

a.1.- El debido proceso: Aspecto formal y sustancial.

a.2.- De la motivación de las resoluciones.

a.3.- De la causal de casación.

B.- De la posesión y otras figuras afines.

b.1.- La Posesión.

b.2.- Clases de posesión.

b.2.1.- Posesión mediata e inmediata.

mismos no son ~~numerus clausus~~, sino que se han establecido en atención a los casos recurrentes que se presentan en la judicatura y que han suscitado mayores discrepancias en los diferentes niveles judiciales.

VII.- FALLO:

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil:

a) Declara, por unanimidad, **INFUNDADO** el recurso de Casación interpuesto por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista, obrante de fojas seiscientos diez a seiscientos once, su fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

b) Por mayoría **ESTABLECE** como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de

³⁸ Cf. **Guzmán Flujá, Vicente C.**, *El recurso de casación civil (control de hecho y de derecho)*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1996, pp. 104 y 110.

Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil

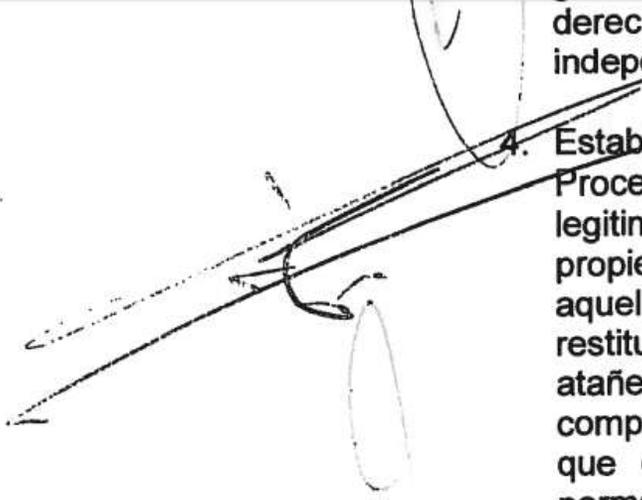
renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.

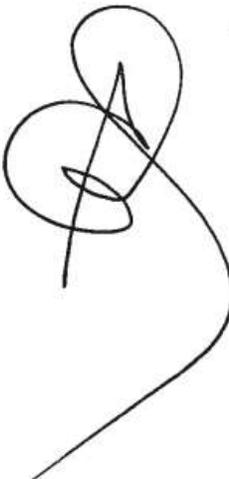
Establece conforme al artículo 586° del Código

derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.



4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:



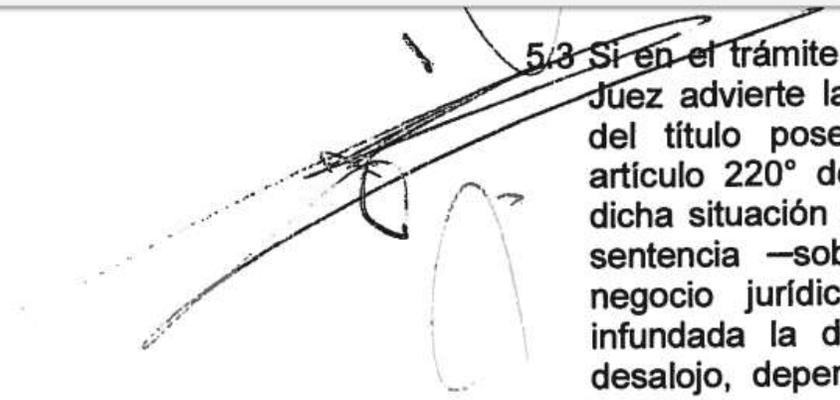
5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que

Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil

se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

~~5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el~~



5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.



5.4 La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que

previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

Solicitar la devolución del inmueble.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail extending downwards.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.
7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.



Precisión

- El IV Pleno Casatorio Civil sobre precario no ha generado ninguna regla respecto del título para poseer en caso que el demandado tenga algún vínculo familiar con el demandante o con quien le transfirió el predio.
- Vínculo familiar: Convivientes, hijos, abuelos, nietos, suegra, etc.



Título del demandado

¿Cuál es el título en el que debe sustentar la defensa el demandado?

En el ocupante precario el título (del demandado) puede ser determinado **acto jurídico sustentado en documento** (arrendamiento, compraventa, usufructo, etc.), pero también lo puede ser una **situación jurídica** determinada: vocación hereditaria, usucapión, convivencia, vínculo sanguíneo, vínculo familiar, etc.

Aun que se sostenido la existencia de un **contrato de comodato** gratuito en casos de familiares.



12:04 / 48:02

Desplázate hacia abajo para obtener más información



Relaciones de tolerancia por vinculo familiar

Pulsa  para salir del modo de pantalla completa



- Las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares pueden ser toleradas por el sujeto que tiene derecho a restitución de la posesión, pero pueden hacerse cesar.
- El titulo del demandado en caso de relaciones familiares debe ser evaluado por el juez conforme a la Constitución. **Pero, caso por caso.**
- Fundamento: Dignidad Humana (art. 1 de la Constitución), protección al anciano y a la familia (art. 4 de la Constitución).



Caso II

Casación No. 4742-2017-Cuzco

- Los demandantes son esposos y ancianos (82 y 80 años de edad) demandan por precario a sus hijos mayores de edad que ocupan el inmueble y lo necesitan para subsistir Hay vínculo sanguíneo de **padre a hijo**. SON PRECARIOS
- NOTA 1: La casación No. 2945-2013-Lima, se vio un caso entre la nieta contra los abuelos. NO ES PRECARIO. Si son PRECARIOS los tíos que ocupaban también el inmueble.
- NOTA 2: La casación No. 4425-2015-Lima Este, se vio un caso entre el hijo y la madre. NO ES PRECARIO.



35:53 / 48:02

Desplázate hacia abajo para obtener más información



Fin de la presentación

Lima sur, 24 de septiembre 2019.