

Tercer Tema:
DERECHO CIVIL
PATRIMONIAL

Expositor:
Dr. Josué M. Castillo Seminario

FUNDAMENTOS Y ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS

- **Noción de contrato**

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. (Art. 1351 C.C.)

- **Perfección de contratos**

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad. (Art. 1352 C.C.)

- **Régimen legal de los contratos.-** Todos los contratos de derecho privado, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en el Código Civil.
- **Libertad contractual.-** Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.
- **Primacía de la voluntad.-** Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes.

- **Obligatoriedad .-** Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.
- **Buena Fe.-** Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.
- **Efectos.-** Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles (Ej. Usufructo, Comodato).

- **Rescisión.-** La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de celebrarlo.
- **Resolución.-** La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.
- **Efectos retroactivo de la rescisión.-** La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.
- **Efectos retroactivo de la resolución.-** La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la resolución se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

OBJETO DEL CONTRATO

- El objeto de todo contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones (Art. 1402 C.C.) *y debe ser especificado en una cláusula del mismo.*
- La obligación que es objeto del contrato debe ser lícita y la prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella deben ser posibles. (Art. 1419 C.C.)
- La prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre:
 - 1.- Bienes futuros, antes de que existan.
 - 2.- Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio. (Art. 1409 C.C.)

- **Cumplimiento sobre bien futuro.-** Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior... Si la falta de entrega obedece a causas imputables al obligado, el acreedor puede recurrir a los derechos que le confiere la ley. (Art. 1410 C.C.)
- **Compraventa de inmueble futuro .-** En la venta de un bien donde ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia. (Art. 1534 C.C.)

FORMA DEL CONTRATO

- Se presume que la forma que las partes convienen adoptar anticipadamente y por escrito es requisito indispensable para la validez del acto, bajo sanción de nulidad. (Art. 1411)
- Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse ESCRITURA PÚBLICA, las partes pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida (Art. 1412 c.c.) *Mediante un Juicio, previo intento de Conciliación*
- **Modificación del contrato.-** Las modificaciones del contrato original deben efectuarse en la forma prescrita para ese contrato. (Art. 1413 C.C.)

INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

- La parte perjudicada con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.
- Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.
(Art 1429º Cod. Civil)

CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

- Artículo 1430°.- Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.
- La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

- En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.
- Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.
- La forma de la transmisión, la capacidad de las partes intervinientes, el consentimiento y las relaciones entre los contratantes se definen en función del acto que sirve de base a la cesión.

Promesa de obligación o hecho de tercero.-

- Artículo 1470°.- Se puede prometer la obligación o el hecho de un tercero, con cargo de que el promitente quede obligado a indemnizar al otro contratante si el tercero no asume la obligación o no cumple el hecho prometido, respectivamente.
- Artículo 1471°.- La indemnización a cargo del promitente tiene el carácter de prestación sustitutoria de la obligación o del hecho del tercero.
- Artículo 1472°.- Puede pactarse anticipadamente el monto de la indemnización.

- **Obligaciones con Cláusula Penal.-** El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación

(Artículo 1351° del Código Civil)

- **Mutuo Disenso.-** Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.

(Artículo 1313° del Código Civil)

CONTRATOS PREPARATORIOS

- **Compromiso de contratar.-** Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo y debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo. (Art. 1415 C.C.)
- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año y puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado y así sucesivamente. (Art. 1416 y 1417 C.C.)
- El incumplimiento de una parte faculta a la otra a exigir judicialmente la celebración del contrato o, a solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar y en ambos casos una indemnización.

- **Contrato de opción.-** Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no. (Art. 1419 C.C.)
- **Contrato de opción recíproca.-** Puede acordarse que el derecho de opción sea ejercitado indistintamente por cualquiera de las partes. (Art. 1420 C.C.)
- **Contrato de opción con reserva de beneficiario.-** Puede acordarse que el optante se reserva el derecho de designar a la persona con la que se establecerá el vínculo definitivo (Art. 1421 C.C.)
- *El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año renovable*

ARRAS

- **Arras Confirmatorias** .- La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato.
- Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras.
- Si la parte que no ha incumplido la obligación prefiere demandar la ejecución o la resolución del contrato, la indemnización de daños y perjuicios se regula por las normas generales.

- **Arras de retractación.-** La entrega de las arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho de retractarse de ellos.
- Si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante.
- Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho.

En ambos casos, si se celebra el contrato definitivo, quien recibe las arras las devolverá de inmediato o las imputará sobre su crédito.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. (Art.1529° del código Civil)
- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. (Art 949° Código Civil)
- Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, que sean determinados o susceptibles de determinación.

- **Compra venta de bien futuro**

- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

- **Compromiso de venta de bien ajeno**

- Si una de las partes se compromete a obtener que la otra adquiera la propiedad de un bien que ambas saben que es ajeno, queda obligada a indemnizar al otro contratante si no se llega a producir la transferencia en el plazo acordado.
- Si el bien es parcialmente ajeno, el comprador puede optar entre solicitar la rescisión del contrato e indemnización o la reducción del precio.

- **El Precio.-** Es un elemento esencial del contrato, debe ser acordado por las partes, su monto y la forma de pago debe indicarse
- El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactados.
- Es obligación del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
- El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad del bien vendido, salvo pacto distinto.
- El bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo pacto distinto.

RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DEL SALDO

- Artículo 1559º.- Cuando se ha pagado parte del precio y en el contrato no se estipuló plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede ejercitar el derecho contemplado en el Artículo 1429º. *(Carta Notarial dando 15 días para que cumpla)* Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.
- Artículo 1563º.- La resolución del contrato por incumplimiento del comprador da lugar a que el vendedor devuelva lo recibido, teniendo derecho a una compensación equitativa por el uso del bien y a la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario.

COMPRA VENTA AD MESURAM

Compraventa Sobre Medida.- En la compraventa de un bien con la indicación de su extensión o cabida y por un precio en razón de un tanto por cada unidad de extensión o cabida, el vendedor está obligado a entregar al comprador la cantidad indicada en el contrato. Si ello no fuese posible, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más, y el vendedor a devolver el precio correspondiente a lo que se halle de menos. (Artículo 1577° del Código Civil)

Rescisión de la compraventa sobre medida.- Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión. (Artículo 1577° del Código Civil)

COMPRAVENTA AD CORPUS

- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.
- Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

(Artículo 1577° del Código Civil)

PACTOS QUE PUEDEN INTEGRAR LA COMPRAVENTA

- **Compra venta con Reserva de Propiedad.-** En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador.
- **Pacto de Retroventa.-** Puede pactarse que el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial, durante un plazo máximo de dos años, pudiendo pactarse un plazo menor.

Obligación de Saneamiento .- El transferente está obligado a restituir el valor actual del bien e indemnizar, si actuó con dolo o culpa, en caso de:

- **Saneamiento por evicción.**- Cuando el adquiriente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.
- **Saneamiento por vicios ocultos.**- Existentes al momento de la transferencia, que el adquiriente no pudo conocer actuando con diligencia ordinaria, y que no permitan destinar el bien a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 1666°.- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Artículo 1669°.- El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente

Artículo 1676°.- El pago de la renta puede pactarse por períodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por períodos vencidos.

Obligaciones del Arrendador:

Artículo 1678° El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos.

Artículo 1680° Mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento.

Realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Artículo 1681.- Obligaciones del arrendatario

1. Recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.

2. Pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.
3. Pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien.
4. Dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
5. Permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
6. Efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.

7. No hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
8. No introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.
9. No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
10. Devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
11. Cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

- **Conclusión del Arrendamiento.-** El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.
- El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. (Art.1688º Código Civil)
- **Continuación de arrendamiento.-** Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. (Art.1700º Cod. Civil)

Resolución del Arrendamiento

Artículo 1697º.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:

1.- 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, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.

2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.

3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.

4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualesquiera de sus obligaciones.

Enajenación del bien arrendado

Artículo 1708º En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

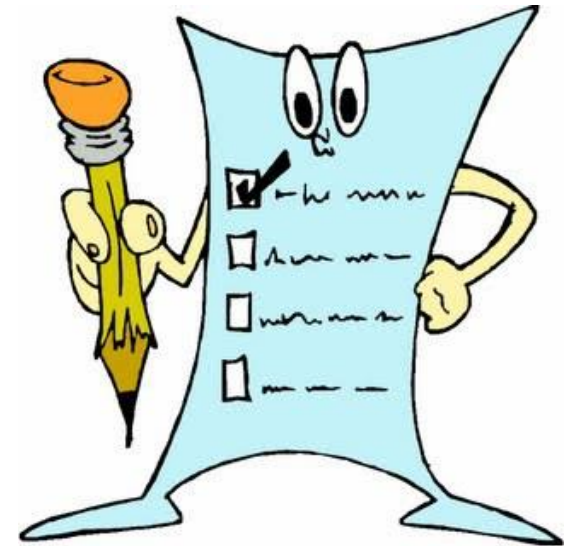
Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.

Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

Artículo 1709º.- Cuando concluya el arrendamiento por enajenación del bien arrendado, el arrendador queda obligado al pago de los daños y perjuicios irrogados al arrendatario.

FORMAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- CONTRATO PRIVADO
- CONTRATO PRIVADO CON FIRMAS LEGALIZADAS
- ESCRITURA PÚBLICA
- FORMULARIO FUA



EL PROCESO DE DESALOJO SEGÚN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL



- ETAPA EXTRAJUDICIAL:
- Carta Notarial
- Solicitud de Conciliación Extrajudicial
- Audiencia de Conciliación
- ETAPA JUDICIAL:
- Presentación de la Demanda
- Admisión de la demanda
- Notificación de la Demanda
- Contestación de la Demanda
- Tachas y Oposiciones a los medios probatorios
- Excepciones y defensas previas

- AUDIENCIA
- Saneamiento
- Fijación de Puntos Controvertidos
- Actuación de Medios Probatorios
- Informe Oral
- Alegatos
- SENTENCIA
- Apelación
- Nulidades
- SEGUNDA INSTANCIA
- Etapa de Ejecución : **LANZAMIENTOS**



LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO LEY 30201

Vigente desde Agosto del 2014

Modifica el Art. 594° del Código Procesal Civil



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

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.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Ejemplo de cláusula de allanamiento a futuro

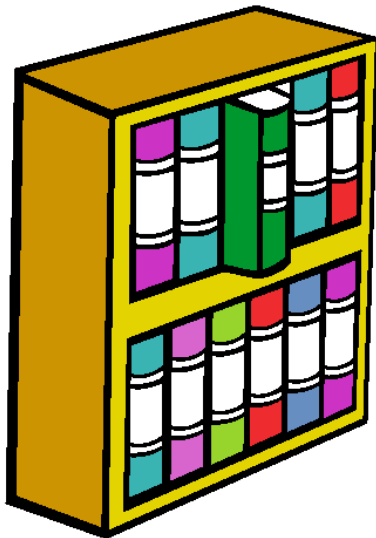
No existe una clausula “tipo” pero aquí un ejemplo:

- **CLAUSULA XXXX:** » *EL ARRENDATARIO se somete al allanamiento a futuro, previsto en el artículo 594° del Código Procesal Civil. En consecuencia, en caso de incurrir en más de dos meses y medio de incumplimiento en el pago de la renta convenida o de haberse concluido el plazo del contrato, EL ARRENDATARIO deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a EL ARRENDADOR, de lo contrario se procederá a su lanzamiento, conforme a los términos del mencionado artículo.»*

DECRETO LEGISLATIVO N° 1177

ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA (Mediante Formularios)

Vigente desde Noviembre del 2015



Establece un régimen especial y **facultativo** para la promoción del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda.

Crea los Formularios siguientes:

- Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda - **FUA**.
- Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda - FUAO.
- Formulario Único de Arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda - FUAL.

Para acceder al régimen establecido en el presente Decreto Legislativo, los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL **deben registrarse en el RAV**

Crea, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV, el **Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV**, en el que se registra electrónicamente los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios, para lo cual los notarios deberán extender un Acta Notarial protocolizada y llevar un Registro Extraprotocolar de los Formularios, cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un original del Formulario.

LA LEY 30933

LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

Publicada el 24 de Abril del 2019



Artículo 1. Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ley

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. No están comprendidos en el ámbito de la presente 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 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 para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.1 La **solicitud** de desalojo se presenta por **escrito**, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.

6.2 A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del Formulario **FUA o de la Escritura Pública** del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley

2. El original o la copia legalizada de la **Carta Notarial** cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

6.3 La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las **causales** establecidas en el artículo 7 de la presente ley.

Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de **las demás** obligaciones derivadas del 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.

CODIGO CIVIL

Artículo 1697°.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:

1.- 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, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.

Artículo 1698°.- La resolución por falta de pago de la renta se sujeta a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días.

A efectos de 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, conforme lo establece el inciso 3 del artículo 5 de la presente ley, hasta antes de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el inciso 2 del artículo 6.2 de la presente ley.

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.

8.5 El trámite de desalojo notarial finaliza si:

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

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.

9.3 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.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. En todo lo no regulado en la presente ley se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil, y de la Ley 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, según corresponda.

SEGUNDA. El solicitante tiene el derecho a tramitar el procedimiento de desalojo con intervención notarial, ante el notario de su libre elección de cualquier distrito dentro de la provincia en la que se encuentra el inmueble materia de desalojo, conforme a la competencia establecida en el numeral 1 del artículo 3 de la presente ley.

TERCERA. Modificación del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado
Modifícanse los literales k) y l) del artículo 58 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, con el siguiente texto:

“Artículo 58.- Inexigencia de la minuta

No será exigible la minuta en los actos siguientes:

[...]

k) Arrendamiento de inmuebles sujetos a la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

l) Otros que la ley señale”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Contratos de arrendamiento anteriores a la vigencia de la presente ley

Los contratos de arrendamiento que se celebraron en el marco del Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, y los anteriores a este podrán acogerse a la presente ley, siempre y cuando suscriban una adenda que cumpla con las mismas formalidades del contrato de arrendamiento establecidas en la presente ley.

CONCLUSIONES

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE PUEDE CELEBRAR:

1. POR CONTRATO PRIVADO
2. POR CONTRATO PRIVADO CON FIRMA LEGALIZADA
3. POR ESCRITURA PÚBLICA
4. POR FORMULARIO FUA

PARA ACOGERSE A LA LEY 30933 SÓLO
PUEDE SER:

POR ESCRITURA PÚBLICA
Que podrá ser con o sin Minuta

POR FORMULARIO FUA
Que se ha implementado en muy pocas notarías

GRÁFICO COMPARATIVO

**Desalojo
Tradicional**

6 AÑOS +

**Con Cláusula de
Allanamiento**

6 MESES

Nueva Ley

1 MES



EJEMPLOS DE CLÁUSULAS DE ALLANAMIENTO A FUTURO Y DE SOMETIMIENTO EXPRESO A LA



30933

CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO:

“EL ARRENDATARIO DECLARA QUE SE ALLANA A LA SOLICITUD DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 5, INCISO 1) DE LA LEY N° 30933, PARA EFECTO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO A QUE SE REFIERE LA CITADA LEY.”

**CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO EXPRESO
AL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE
DESALOJO CON INTERVENCIÓN
NOTARIAL:**

“EN CASO SE CONFIGURE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN DE MANERA EXPRESA E INDUBITABLE AL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL REGULADO POR LA LEY NUMERO 30933, EN TAL SENTIDO SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DEL NOTARIO PARA LA CONSTATACIÓN DE DICHA(S) CAUSAL(ES) ...

*... Y A LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO POR PARTE DEL JUEZ DE PAZ LETRADO. EN CUMPLIMIENTO DE ESTE PACTO EL **ARRENDATARIO** SE COMPROMETE A NO FORMULAR OPOSICIÓN SUSTENTADA EN SUPUESTOS DISTINTOS A LOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 8.3 DE LA LEY N° 30933, QUEDANDO CLARAMENTE ENTENDIDO QUE SI ELLO OCURRIESE EL NOTARIO DEBERA RECHAZAR EN FORMA INMEDIATA DICHA OPOSICIÓN.”*

CONCLUSIONES FINALES

La nueva Ley 30933, abrevia el procedimiento para el desalojo, pero solo será aplicable a nuevos contratos por Formulario o Escritura Pública o Contratos anteriores por Escritura con adenda de adecuación a la nueva Ley.

Los contratos privados con o sin firmas legalizadas no podrán adecuarse por adenda, por no tener el contrato primigenio alguna de las dos formalidades requeridas, FUA o Escritura Pública.

La recomendación será celebrar un nuevo contrato por Escritura Pública con o sin minuta.

EL CONTRATO DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA

- Todo contrato contiene el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial (**artículo 1351 Código Civil**).
- Según Ley 29080 es deber del Agente Inmobiliario celebrar un contrato de intermediación inmobiliaria. Debe tener fecha cierta, su ausencia es causal de sanción por parte de las autoridades del MVCS

FECHA CIERTA

Es la que se consigna en un documento por persona que guarda la fe pública. (Notario)

Es la que adquieren los documentos presentados en juicio o archivados en una oficina pública, o insertos en algún protocolo notarial.

Para el Contrato de Intermediación se obtiene mediante:

- Legalización de las firmas o
- Legalización de la copia

Intervinientes: Intermediado e Intermediador

- El Intermediado, que viene a ser el cliente, la persona que contrata los servicios del intermediador para que le ayude a conseguir un fin que es la venta o el arrendamiento de un inmueble, es generalmente el propietario, pero también puede tratarse de un inversionista o comprador.
- El intermediador es el Agente Inmobiliario, quien brinda sus servicios de asesoría y gestión para la consecución del objetivo, consiguiendo los postores o posibles compradores o arrendatarios, hasta llegar al comprador o arrendatario definitivo

Obligaciones del intermediador

- artículo 7 de la Ley: actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, bajo los principios de la buena fe y la transparencia; asesorar al intermediado en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración; proponer al intermediado información veraz acerca de los negocios en los que interviene, con claridad, precisión y exactitud; y advertir, orientar y explicar al intermediado acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.
- artículo 11 del Reglamento : deberes de celebrar por escrito un contrato con el intermediado en el que se detallen las condiciones del servicio, así como incluir su número de inscripción, entre otros.

Obligaciones del Intermediado

- a)** Suscribir con el Agente Inmobiliario el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- b)** Entregar al Agente Inmobiliario la contraprestación económica pactada, conforme a lo acordado en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.
- c)** Proporcionar al Agente Inmobiliario la documentación necesaria para el correcto desarrollo de las operaciones inmobiliarias de intermediación.

Contratos de Gestión Inmobiliaria

Compraventa o Arrendamiento

- **CONTRATO CON EXCLUSIVIDAD**
- El propietario no puede encargar a ningún otro agente inmobiliario la venta de su propiedad, ni vender directamente el inmueble objeto de encargo de venta a ningún comprador o deberá pagar los honorarios de intermediación.

- GESTIÓN DE VENTA SIN EXCLUSIVIDAD

El propietario es libre de encargar la venta a cualquier otro agente inmobiliario y a vender el inmueble directamente sin tener que pagar honorarios por ello, salvo que venda el inmueble a algún cliente presentado por el agente inmobiliario, en cuyo caso estará obligado a pagar honorarios de intermediación.

Parte de control de visita

- Documento que sin tener carácter contractual, acredita la visita realizada por intermediación del agente inmobiliario.
- Es un documento muy importante en la intermediación inmobiliaria, puesto que firmado por el comprador, demuestra que el agente inmobiliario cumplió su función de intermediación inmobiliaria, presentando al propietario o captando un cliente interesado en la propiedad.

PODER

Mediante el poder, el poderdante faculta a el apoderado, para que lo represente en actos y contratos.

Para actos de disposición o gravamen, como vender o hipotecar una propiedad, el Poder debe constar por Escritura Pública (notarial o consular), precisando los detalles de la representación, e inscribirse en el Registro de Mandatos y Poderes de la SUNARP.

Clases de Poderes

Carta Poder con firma legalizada	Poder fuera de Registro	Poder por Escritura Pública
Hasta media UIT	Entre media UIT y hasta 3 UIT	Montos superiores a 3 UIT
Para ciertos trámites administrativos	Para algunos procedimientos administrativos	Compra, venta, hipoteca de inmuebles. Procedimientos Judiciales.
Tiene vigencia por 3 meses	Tiene vigencia por un año	Vigencia indefinida hasta su revocación, salvo que el poder indique lo contrario o se trate de un poder irrevocable Se inscribe en los Registros Públicos

Fin del tercer Tema
GRACIAS POR SU
ATENCIÓN



Josue Castillo Abogado Inmobiliario