

Desalojo ‘express’ con intervención notarial y su procedimiento

Juan José Frías Benavides

Estudiante de Derecho de la Universidad Privada del Norte. Practicante pre profesional del Estudio H & B, con cursos de especialización en Derecho Penal, Civil, Empresarial y Constitucional.

Sumario: 1. Introducción, 2. Requisitos de admisión, 3. Procedimiento ante la notaría, 4. La oposición del arrendatario, 5. El proceso de lanzamiento en sede judicial, 6. Consideraciones finales.

1. Introducción

El presente artículo busca explicar el proceso de desalojo ‘express’ con intervención notarial y su procedimiento. Es importante manifestar que el Congreso de la República promulgó la Ley 30933, que consagra el desalojo notarial y ejecución judicial, por la cual se podrán acoger el propietario y todos aquellos que estén dentro del art. 598 del Código Procesal Civil a fin de pedir la restitución de su bien inmueble, en contra del arrendatario moroso. Cabe señalar que dicha Ley tiene el objetivo de descongestionar los juzgados civiles que se han visto avasallados por la gran demanda de este tipo de casos, y además, agilizar el procedimiento, garantizando seguridad jurídica.

2. Requisitos de admisión

Para poder hacer uso del desalojo ‘express’ con intervención notarial es necesario tener en claro los requisitos de admisión que a continuación mencionaremos:

- El inmueble debe encontrarse individualizado de manera correcta e inequívoca, haciendo la precisión del mismo en el contrato de arrendamiento celebrado por ambas partes.
- El contrato de arrendamiento debe estar comprendido en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA); o en escritura pública, haciendo la precesión de que no todas las notarías en las que se pretende celebrar la escritura pública, cuentan con el sistema para hacer el desalojo ‘express’, por lo que es muy importante tener en consideración dicho punto.
- Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

3. Procedimiento ante la notaria

El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedibilidad, teniendo en consideración que el contrato de arrendamiento celebrado por ambas partes debe estar conforme a la Ley 30933 que establece los lineamientos de admisión y procedencia.

Posteriormente, notifica al arrendatario moroso en el inmueble materia de Litis, y en su domicilio real de ser el caso, dentro del plazo de 5 días hábiles de notificado.

4. La oposición del arrendatario

La oposición se puede interpretar como el derecho que tiene el arrendatario para defenderse, ya que, si la oposición propuesta por el inquilino moroso se declarase fundada, el proceso de desalojo ‘express’ se caería y tendría que judicializarse.

A continuación, se exponen las oposiciones que pueden formularse:

- La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio.
- La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes.
- El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente Ley.

Asimismo, el notario haciendo uso de la respuesta del arrendatario, presenta dentro del plazo correspondiente lo siguiente:

Extiende un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o resolución o cualquier otra causal invocada que valide un desalojo con la declaración de procedencia del desalojo, la cual se protocoliza en el registro notarial que tienen todas las notarías autorizadas para poder llevar adelante los procesos no contenciosos. El acta en mención constituye el carácter de título ejecutivo, sin más trámite al lanzamiento del inmueble; esta etapa es la decisoria y todo su procedimiento es en sede notarial, no judicial, mucho cuidado sobre este punto.

Finalmente, el señor notario despacha la copia legalizada del expediente notarial al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica el bien inmueble materia de desalojo, a efectos de que el magistrado proceda conforme a sus atribuciones.

5. El proceso de lanzamiento en sede judicial

Una vez culminada la etapa notarial, el interesado formula la solicitud de lanzamiento dirigido al juez de paz letrado competente, con la firma del abogado y el pago de las respectivas tasas judiciales.

Dentro del plazo de 03 días hábiles de recibida la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente notarial consignado por el notario a cargo del asunto, el juez de paz letrado emite la resolución judicial correspondiente en la que se dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien esté dentro del inmueble. Asimismo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial, es importante señalar que dicha resolución es susceptible de impugnación.

En tal sentido, se cursan oficios a la policía de la jurisdicción competente para que en el plazo de 02 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación, se presente el apoyo correspondiente, a su vez se ofrezcan las garantías del caso y se cumpla con la resolución.

Finalmente, culminado el trámite de lanzamiento, el interesado solicita ante el citado juez el pago de las costas y costos de los procesos, teniendo en consideración que dicho punto es facultativo, no es una obligación.

6. Consideración finales

El autor que ha redactado las líneas precedentes ha llegado a las siguientes conclusiones que a continuación procede a exponer:

- La Ley 30993 ha sido un gran acierto ya que el arrendador tiene la oportunidad de recuperar su bien en corto tiempo y no le genera un gran perjuicio económico por el tiempo que demoraría en sede judicial.
- La oportunidad de darle un respiro a los órganos jurisdiccionales es bastante bueno, no obstante se debe saber sopesar dicha carga, si no queremos que el notario se llene de expedientes notariales en materia de desalojo y volvamos a lo mismo.

- La función del notario ha cambiado; ahora se desempeña más como un juez.
- El proceso desalojo express, no se da en toda las notarías, ya que no todas trabajan con el sistema integrado que exige la ley para poder llevar acabo dicho procedimiento notarial.
- Es una forma más segura y rápida de recuperar y proteger la titularidad del bien inmueble.

Bibliografías:

- <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1/>
- <http://agnitio.pe/2020/06/17/como-iniciar-un-proceso-de-desalojo-express-en-un-contrato-de-arrendamiento/>
- <https://lpderecho.pe/modelo-contrato-alquiler-clausula-desalojo-express/>