

ALERTA LEGAL

**Acercas de las cláusulas de
allanamiento a futuro en los
contratos de arrendamiento
y su trámite en la vía judicial**

MÁS INFORMACIÓN:



ALERTA LEGAL

Acerca de las cláusulas de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento y su trámite en la vía judicial

Mediante la Ley N°30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se modificó el artículo 594° del Código Procesal Civil y se creó lo que actualmente se conoce como “Desalojo Express”.

Este cambio normativo se realizó con la finalidad de habilitar al arrendador el inicio de un proceso célere y especial de desalojo contra el arrendatario, invocando únicamente las siguientes causales: 1) Conclusión del plazo del contrato, y 2) Resolución por falta de pago de la renta pactada.

Regulación del proceso especial de desalojo respecto de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro

El artículo 594° del Código Procesal Civil prevé que, para acudir a la vía judicial a través de este proceso, las partes deberán pactar expresamente en el contrato de arrendamiento una cláusula especial de allanamiento futuro y se deberá legalizar sus firmas ante Notario.

El trámite del proceso, debido a su naturaleza, resulta mucho más célere que cualquier otro, pues la norma establece que una vez admitida a trámite la demanda, el juzgador notificará la misma al arrendatario para que la pueda contestar, acreditando únicamente la vigencia del contrato o el pago de las rentas adeudadas. Vencido el plazo de 6 días, el juez deberá emitir sentencia y ordenar el lanzamiento (desocupación del inmueble) en 15 días hábiles.



Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo

El pasado viernes 27 de octubre de 2023, se publicó la Resolución Administrativa N°0427-2023-CE-PJ que aprueba el Protocolo “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N°30201”. En este documento se establecieron disposiciones específicas para el trámite de este proceso, las cuales mencionamos a continuación:

1. Requisito especial de la demanda: Obligatoriamente debe anexarse el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas de las partes, el mismo que deberá contar con la cláusula de allanamiento.
2. Sobre el trámite del proceso:
 - a. El demandado (arrendatario), en el plazo de 6 días hábiles de notificada la demanda, debe acreditar únicamente (i) la vigencia del contrato de arrendamiento; o, (ii) el pago de la renta.
 - b. No proceden excepciones, defensas previas, cuestiones probatorias, medios probatorios de actuación diferida, reconvencción e informe sobre hechos.
 - c. Si se acredita vigencia del contrato o pago de la renta, concluye el proceso y se archiva el expediente.
3. Auto Final y lanzamiento: Vencido el plazo, si el arrendatario no se apersonó o no acreditó la vigencia del contrato o pago de la renta, sin fijar fecha para Audiencia Única, el juez, hace efectivo el lanzamiento y dispone el auto final de lanzamiento.
4. Apelación y ejecución:
 - a. Procede recurso de apelación con efecto suspensivo.
 - b. Elevado el recurso, se señala fecha para la vista de la causa y luego se expide el Auto de Vista, disponiendo la conclusión del proceso o continuación de la ejecución.
 - c. Devuelto el auto a primera instancia, se señala nueva fecha para la diligencia de lanzamiento o dispone el archivo del expediente.



Comentarios

Consideramos relevante la publicación de este protocolo toda vez que cumple con uniformizar los lineamientos que deberán seguir todos los jueces de primer grado y segundo grado en la tramitación de los procesos especiales de desalojo con cláusula de allanamiento.

En ese sentido, es beneficioso para los justiciables que en este protocolo se haya precisado expresamente que el proceso con cláusula de allanamiento futuro no cuenta con audiencia única, puesto que en la práctica venía ocurriendo que muchos juzgadores solían convocarla, a pesar de que el texto del artículo 594° del Código Procesal Civil no lo habilita.

En caso tenga alguna consulta, puede contactar con:



Gustavo Merino
gmerino@sprmlegal.pe



André Chambergo
achambergo@sprmlegal.pe



**SALAS RIZO PATRON
& MARGARY** ABOGADOS