

PROYECTO DE LEY N° 3932/2018-CR



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 358 Y 585 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 1693 Y 1697 DEL CODIGO CIVIL

Los Congresistas de la República que suscriben, integrantes del grupo parlamentario Fuerza Popular a iniciativa del Congresista **Federico Pariona Galindo**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y conforme a lo establecido en los artículos 22° inciso c), 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente iniciativa legislativa:

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA**  
Ha dado la Ley siguiente:

**FORMULA LEGAL**

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 358 Y 585 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 1693 Y 1697 DEL CODIGO CIVIL**



**Artículo 1°.** - **Modificación de los Artículos 358 y 585 del Código Procesal Civil**

*"Artículo 358.- El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.*

***Tratándose de contratos de arrendamiento, no se admitirá recurso impugnatorio, queja o nulidad contra la resolución que declare fundada la demanda de desalojo sin la presentación de un documento indubitable que acredite el pago total de la renta mensual devengada hasta la fecha de la expedición de a resolución.***

**"Artículo 585.- Procedimiento**

*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, **pudiendo actualizar el importe de las rentas dejadas de percibir en cualquier etapa del proceso a solicitud de éste.** 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. **El incremento de la cuantía, no afectará la vía procedimental.***

*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”.*

### **Artículo 2°. - Modificación de los Artículos 1693 y 1697 del Código Civil**

*“Artículo 1693.- Tanto **los subarrendatarios** como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario.*

***Tratándose de subarrendamientos no autorizados por el arrendador, la solidaridad entre los subarrendatarios y el arrendatario, será ilimitada renunciando ambos al beneficio de excusión, respecto a las obligaciones asumidas a favor del arrendador, así como los daños y perjuicios que él o sus bienes sufran.***

***El arrendador, podrá optar cualquier medida cautelar que satisfaga su derecho de forma indistinta contra el arrendatario o subarrendatarios cualquiera de, salvo que el subarrendatario haya comunicado la tenencia o posesión del bien con anterioridad a la mora en el pago de la renta.***

*“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.*

***La Resolución del contrato por esta causa, no libera al arrendatario o subarrendatarios a continuar con el pago de la renta pactada hasta que entregue el bien arrendado. El pago del monto devengado, luego de la resolución del contrato, tendrá carácter indemnizatorio para todo efecto legal.***

*(...)”*



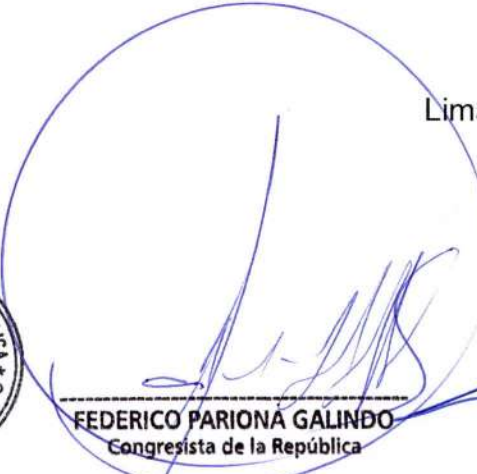
## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

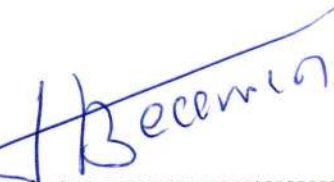
**UNICA. –**


La presente ley, es aplicable a los actos y etapas procesales que inicien con posterioridad a su publicación.


Lima, 13 de febrero de 2019



  
FEDERICO PARIONA GALINDO  
Congresista de la República

  
HÉCTOR V. BECERRIL RODRÍGUEZ  
Congresista de la República

  
Ing. ANGEL NEYRA OLAYCHEA  
Congresista de la República

  
Carlos Tubino Ariza Schreiber  
Portavoz (T)  
Grupo Parlamentario Fuerza Popular



  
TAMAR ARIMBORGO GUERRA  
Congresista de la República

  
MARÍA ÚRSULA LETONA PEREYRA  
Congresista de la República

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### 1. Fundamentos de la Propuesta

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado por el artículo 1666 del Código Civil que señala:

*"Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida."*

El contrato de arrendamiento es sinalagmático toda vez que es un contrato bilateral, con obligaciones recíprocas como es, la cesión de un bien de una de las partes (arrendador) y el pago de una renta por parte de la otra, llamada arrendatario.

El incumplimiento de las condiciones del contrato, permite invocar la resolución. Al respecto el artículo 1697 del Código Civil, establece las causales de resolución<sup>1</sup>

De la lectura del artículo 1697 del Código Civil, podemos señalar que, además de las obligaciones especiales del contrato, tenemos que el contrato de arrendamiento puede resolverse por falta de pago, dar uso distinto al contratado o por subarrendar.

El incumplimiento en el pago, es la causal que más relevancia reviste en los contratos de arrendamiento, puesto que afecta de forma directa e importante la economía del propietario (arrendador) y, por ende, su patrimonio, el cual está conformado por sus activos, como lo es su flujo de ingresos.

### DERECHO A LA PROPIEDAD

Al ser privado del pago de la renta mensual (antes merced conductiva), se afecta su propiedad, la cual tiene protección constitucional, en el inciso 16 del artículo 2 y el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

---

<sup>1</sup> **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.

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.



De acuerdo al Tribunal Constitucional, el derecho de propiedad protegido constitucionalmente corresponde a la integridad del patrimonio, estando prohibida la indebida detracción del mismo.<sup>2 3</sup>

Por otro lado, la posesión del bien también se ve afectada, toda vez que no puede poseerlo ni permitir que otro lo posea.

Es decir, al pretender garantizar la posesión del arrendatario o subarrendatario, su derecho de defensa y, eventualmente, el derecho a la vivienda, se vulnera, adicionalmente a la posesión, el derecho a la propiedad en su contenido constitucionalmente protegido, manifestado en los ingresos y al derecho a la libertad de contratar, el cual se encuentra amparado en el artículo 62 de la Constitución<sup>4</sup>.

### PLAZO RAZONABLE

En el mismo orden de ideas, un proceso prolongado incrementa el perjuicio patrimonial del propietario (expresado en la renta) y, adicionalmente, perjudica el acceso al debido proceso, en su manifestación al acceso a la tutela jurisdiccional efectiva<sup>5</sup>, en atención a que el **plazo de solución de la controversia no resulta ser razonable**<sup>6</sup> y, por el contrario, resulta gravoso, pues existe un perjuicio que se incrementa por la mora del proceso; máxime si, el demandado pese a no haber

<sup>2</sup> El derecho de propiedad, reconocido por el artículo 2, inciso 17, de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La "inviolabilidad" de la propiedad a la que refiere el artículo 70° de la Constitución debe interpretarse no sólo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo. Por esto, desde la perspectiva constitucional, todo cobro indebido a una persona, proceda del Estado de particulares, constituye una afectación del derecho de propiedad. EXP. N.° 07364-2006-PA/TC, Fundamento 6.

<sup>3</sup> "...Es por ello, que el primer deber del Estado en el marco de una economía de mercado es salvaguardar el libre ejercicio de las libertades económicas contenidas en la Carta Fundamental, así como la interdicción de cualquier conducta estatal o particular que intente coartarlas, sin tener asidero en el respeto de otros principios y valores constitucionales o en el logro del bienestar general..." EXP. N.° 00228-2009-PA/TC Fundamento 31 Segundo Párrafo.

<sup>4</sup> Ello, debido a que, estando ocupado y teniendo en cuenta los plazos del proceso, la resolución que recae sobre el contrato, se vuelve inoperante, al igual que las posibilidades de volver a arrendar el mismo inmueble mientras no se desocupe.

<sup>5</sup> Al respecto, El Código Procesal Civil, señala:  
Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva  
.- Artículo 1.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

<sup>6</sup> Al respecto, el inciso 1 del artículo 8 de la Convención Americana sobre derechos humanos, señala:  
" **Artículo 8. Garantías Judiciales**  
1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

cumplido con su obligación de pago, impugna la decisión de primera instancia o incluso, presenta sendos recursos que dilatan más el proceso.

### **DERECHO DE DEFENSA – PLURALIDAD DE INSTANCIA**

No obstante, las medidas tendientes a generar procesos con plazos más reducidos, no terminan siendo efectivos por cuanto existe una gran carga en los juzgados.

Resulta adecuado ponderar los derechos en juego y determinar si se pueden efectuar restricciones al derecho de defensa del arrendatario, considerando las repercusiones de la situación de no pago tienen en el propietario.

Sobre el particular, debemos resaltar que, el perjuicio económico del propietario (al no recibir el pago de la renta), puede también dejarlo en situación de indefensión, toda vez que éste no cuenta con el ingreso de la renta mensual en cuestión.

El derecho a la pluralidad de instancia y el derecho de defensa si, bien dan soporte al debido proceso, no pueden entenderse de forma aislada a la justicia y a la razonabilidad.

Si bien no puede negarse el derecho a la pluralidad de instancia ni el de defensa; es admisible que se establezcan ciertos requisitos. Así por ejemplo el artículo 367 del Código Procesal Civil, el apelante tiene un plazo y debe pagar una tasa judicial, para hacer valer su derecho a la pluralidad de instancia.

En el mismo orden de ideas, atendiendo a los derechos constitucionales del demandante como son el de propiedad (materializado en el pago de la renta que forma parte de su patrimonio), el plazo razonable, el derecho de defensa (que podría verse perjudicado si se encontrase en una situación de gravamen que le dificulte o impida contratar de un abogado para su defensa y, además, evitar un ejercicio abusivo del derecho por parte de quien utiliza diversos recursos que, al final, solo buscan dilatar el proceso.

En tal sentido, al limitar el derecho a la pluralidad de instancia, se debe tener en cuenta todos los derechos (también constitucionales) que están siendo afectados.

Nuestra legislación no ha sido ajena a estas limitaciones, tal como se puede ver en la Ley 8765, en 1938 ya se daban ciertas garantías al demandante de un proceso que no se encuentre contaminado de recursos maliciosos. El artículo 6 de dicha ley, señalaba:

*“Artículo 6.*

*No se admitirá apelación de la sentencia que haya declarado fundado el desahucio sin el previo empoce por i el demandado, en la Caja de Depósitos y el Consignaciones, de la cantidad a que asciende la renta cuya falta de pago ha motivado la sentencia, devengada hasta el día de la interposición de recurso.*



*Esta cantidad quedará a las resultas de la ejecutoria correspondiente. En la misma forma se procederá para la admisión del recurso de nulidad cuando haya lugar a él contra sentencia de segunda instancia que hubiese fundado el desahucio.”*

Naturalmente, la Constitución de 1993, es mucho más garantista respecto a la vivienda y el domicilio por lo que se debe considerar la ponderación del derecho a la vivienda y el derecho de defensa del demandado; pero como cualquier derecho, estos no son ilimitados, por lo que siempre debe ponderarse con otros de manera que se busque la justicia y la paz.

Tratándose del derecho a la vivienda, no es menos cierto que, desocupado el predio, éste puede ser ocupado por un tercero o incluso el mismo propietario (quienes también tienen el mismo derecho) que le dará el mismo uso.

No se trata de admitir y promover situaciones arbitrarias y de hostilidad en contra de los arrendatarios (antes inquilinos), sino de generar seguridad jurídica y disminuir los costos de transacción tanto para el propietario como para los futuros arrendatarios que también necesitan del inmueble ocupado.

Situación similar para los locales comerciales en los que, si bien puede afirmarse válidamente que es necesario garantizar los derechos de las MYPES; este derecho no debe ni puede sobrepasar los derechos de la otra parte.

En cualquier caso, es deber del Estado garantizar la proscripción de la arbitrariedad, tanto de derecho, como de facto.

Por otro lado, el desalojo puede llevarse a cabo por diversas causales, a excepción de la causal de falta de pago, debe quedar claro que (habiendo sido invocada otra causal) el arrendatario puede haber seguido pagando la renta, en cuyo caso, solo tendría que acreditar dicho cumplimiento, a efectos de continuar con el proceso judicial que le negó algún derecho en primera instancia.

Respecto a la causal de falta de pago, es de señalar que el arrendatario tiene una obligación incumplida, que dio motivo a la interposición de la demanda y; posteriormente, el incumplimiento se prolongó por más tiempo (hasta la sentencia).

En el supuesto que el arrendatario, cumpla con el pago de las rentas que dieron lugar a la demanda de forma previa a la sentencia, resulta necesario tener presente que se habría configurado una situación nueva consistente en la falta de pago por un periodo mayor, debiendo acreditar el pago también por este segundo tramo.

## EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO

En la actualidad, el propietario se encuentra también afectado en su derecho de defensa. Si a priori, existe paridad sobre este derecho, no puede dejar de advertirse, el ejercicio abusivo del derecho<sup>7</sup> por parte de quien ocupa un predio y traslada sus costos al propietario del mismo, perjudicándolo patrimonialmente incluso.

Es decir, si bien el demandado tiene el derecho de defensa, a presentar a recursos impugnatorios que la ley ofrece; ello no puede ni debe traducirse en una actuación maliciosa o abusiva, más aún si este comportamiento procesal vulnera otros derechos

## SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 358 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Si bien, a priori, no puede negarse el derecho a impugnar que tiene el arrendatario, el ejercicio de este derecho, no puede afectar irracionalmente una serie de derechos del arrendador. Por ello resulta apropiado requerirle el pago de la renta mensual que el arrendador ha dejado de percibir, como requisito para poder impugnar.

*"(...)*

***No se admitirá recurso impugnatorio, queja o nulidad contra la resolución que declare fundada la demanda de desalojo sin la presentación de un documento indubitable que acredite el pago total de la renta mensual devengada hasta la fecha de la expedición de a resolución."***

<sup>7</sup> El ejercicio abusivo del derecho se encuentra proscrito en la Constitución Política del Perú y en los Códigos Civil y Procesal Civil.

### **Constitución Política del Perú**

*Artículo 103°.- Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad.*

*La Constitución no ampara el abuso del derecho*

### **Código Civil**

#### **Ejercicio abusivo del derecho**

*"Artículo II.- La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso."*

### **Código Procesal Civil**

*"Artículo IV.- El proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar. No requieren invocarlos el Ministerio Público, el procurador oficioso ni quien defiende intereses difusos. Las partes, sus representantes, sus Abogados y, en general, todos los partícipes en el proceso, adecúan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe. El Juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria."*



La finalidad, principal, de la norma es garantizar la defensa del derecho a la propiedad expresado en el patrimonio, evitar el ejercicio abusivo del derecho procurar un plazo razonable sin dilaciones innecesarias, etc.

Si bien se da un trato diferenciado al arrendatario que podría considerarse con un nivel de intensidad grave, por tratarse del derecho a la pluralidad de instancia, el cual es una manifestación del debido proceso, no es menos cierto que existen otros derechos que también tienen alcance constitucional, como son:

- a. **Derecho a la propiedad:** Amparado en el artículo 2, incisos 8 y 16 y en el artículo 70 de la Constitución. No se trata de la posesión del inmueble (el cual solo tiene alcance legal), sino de las rentas. La renta, en principio es una obligación principal del contrato de arrendamiento, hasta allí sería un derecho de alcance legal; sin embargo, cuando nos referimos al alcance de las rentas dejadas de percibir, nos referimos a ellas como parte integrante del patrimonio<sup>89</sup>, el cual incluye los ingresos del arrendador. No es menos cierto, que la presencia de arrendatarios que se resisten a salir, el plazo del proceso, disminuye también el valor del inmueble; debiendo el propietario castigar el precio en caso requiera su venta. En ambos casos, nos encontramos ante una situación de pérdida patrimonial, que rompe la regla de la indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona.
- b. **Derecho al plazo razonable:** El plazo razonable se encuentra amparado en el artículo 139.3 de la Constitución<sup>10</sup>. De acuerdo al propio Tribunal Constitucional, siguiendo la línea del Tribunal Europeo de Derechos

---

<sup>8</sup> El derecho de propiedad, reconocido por el artículo 2, inciso 17, de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La "inviolabilidad" de la propiedad a la que refiere el artículo 70° de la Constitución debe interpretarse no sólo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo. Por esto, desde la perspectiva constitucional, todo cobro indebido a una persona, proceda del Estado de particulares, constituye una afectación del derecho de propiedad. EXP. N.° 07364-2006-PA/TC, Fundamento 6.

<sup>9</sup> (...)Es por ello, que el primer deber del Estado en el marco de una economía de mercado es salvaguardar el libre ejercicio de las libertades económicas contenidas en la Carta Fundamental, así como la interdicción de cualquier conducta estatal o particular que intente coartarlas, sin tener asidero en el respeto de otros principios y valores constitucionales o en el logro del bienestar general..." EXP. N.° 00228-2009-PA/TC Fundamento 31 Segundo Párrafo.

<sup>10</sup> El derecho al plazo razonable del proceso o a ser juzgado dentro de un plazo razonable constituye una manifestación implícita del derecho al debido proceso reconocido en el artículo 139.3 de la Constitución. El plazo de un proceso o un procedimiento será razonable sólo si es que aquél comprende un lapso de tiempo que resulte necesario y suficiente para el desarrollo de las actuaciones procesales necesarias y pertinentes que requiere el caso concreto, así como para el ejercicio de los derechos de las partes de acuerdo a sus intereses, a fin de obtener una respuesta definitiva en la que se determinen los derechos u obligaciones de las partes. EXP N° 00295-2012-HC, Fundamento 3



Humanos, deben evaluarse 3 criterios<sup>11</sup>, como son (i) la complejidad del asunto, (ii) la actividad o conducta procesal del interesado y (iii) la conducta de las autoridades judiciales. Es menester tener presente que, lo que se busca evitar es una conducta dolosa de la parte demandada, que ocasione un proceso judicial innecesariamente largo, que redunde en una mayor pérdida patrimonial del arrendador. De ser otra la naturaleza de la controversia, expresadas en la contestación de la demanda que harían suponer un caso complejo, podría suponerse un plazo más largo (máxime si atendemos a la carga procesal) pero esta situación no justifica la falta de pago que, una vez realizado, justificaría razonablemente continuar con la controversia en los otros aspectos. No puede perderse de vista que, la admisión de recursos dilatorios, también perjudica este derecho de los demás litigantes, quienes ven retrasos en la atención de sus pretensiones debido a la "carga procesal", la cual se ve incrementada muchas veces por este tipo de problemas.

- c. **Proscripción al Ejercicio Abusivo del derecho:** La proscripción del ejercicio abusivo del derecho, se encuentra establecida en el artículo 103 de la Constitución, en tanto que los derechos fundamentales no son absolutos sino relativos y, por eso mismo, admiten límites razonables en su ejercicio, el mismo que debe desarrollarse de conformidad con la Constitución. En tal sentido, si bien el derecho a la pluralidad de instancia reviste un alcance constitucional y no puede prohibirse en principio, el arrendatario no puede excusarse de sus obligaciones con el arrendador, incluso mientras dure el proceso, éste debiera procurar el pago oportuno de la renta o, en el peor de los casos, tomar las precauciones para asegurar el cumplimiento.

La medida se hace necesaria debido a las dilaciones de los procesos generada por un sistema muy permisivo de medios impugnatorios los cuales constituyen un

---

<sup>11</sup> Para determinar si, en cada caso concreto, se ha producido o no la violación del derecho al plazo razonable del proceso o a ser juzgado dentro de un plazo razonable, este Tribunal, siguiendo la jurisprudencia establecida básicamente por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, ha precisado que se deben evaluar los siguientes criterios:

- i) la complejidad del asunto, en el que se consideran factores tales como la naturaleza y gravedad del delito, los hechos investigados, los alcances de la actividad probatoria para el esclarecimiento de los hechos, la pluralidad de agraviados o inculpados, o algún otro elemento que permita concluir, con un alto grado de objetividad, que la dilucidación de un determinado asunto resulta particularmente complicada y difícil.
- ii) la actividad o conducta procesal del interesado, en el que se evalúa si su actitud ha sido diligente o ha provocado retrasos o demoras en el proceso, por cuanto si la dilación ha sido provocada por él no cabe calificarla de indebida. En ese sentido, habrá que distinguir entre el uso regular de los medios procesales que la ley prevé y la actitud obstruccionista o la falta de cooperación del interesado, la cual estaría materializada en la interposición de recursos que, desde su origen y de manera manifiesta se encontraban condenados a la desestimación. En todo caso, corresponde al juez demostrar la conducta obstruccionista del interesado; y,
- iii) la conducta de las autoridades judiciales, donde se evalúa el grado de celeridad con el que se ha tramitado el proceso, sin perder de vista en ningún momento el especial celo que es exigible a todo juez encargado de dilucidar una causa. Para ello, será preciso examinar las actuaciones u omisiones de los órganos judiciales en la tramitación de la causa. Las indebidas e injustificadas acumulaciones o desacumulaciones de procesos; la suspensión reiterada e injustificada del juicio oral; la admisión y/o la actuación de una prueba manifiestamente impertinente; la reiterada e indebida anulación por parte del órgano jurisdiccional de segundo grado respecto de las decisiones del órgano jurisdiccional de primer grado, etc., vienen a ser ejemplos de lo primero. La inobservancia injustificada de los horarios para la realización de las diligencias; la demora en la tramitación y resolución de los medios impugnatorios, etc., vienen a ser ejemplos de lo segundo. Estos criterios permitirán apreciar si el retraso o dilación es indebido o no, y han de ser analizadas caso por caso: es decir, según las circunstancias de cada caso concreto.



ejercicio abusivo del derecho que perjudica el derecho a la propiedad, defensa, plazo razonable.

La medida es idónea pues, al establecer el requisito del pago de las rentas dejadas de recibir, se reduce el plazo del proceso y se mitiga el daño al patrimonio del arrendador. La razonabilidad de la medida, se sustenta en la ponderación de los derechos antes aludidos

Respecto a la proporcionalidad, en sentido estricto, debe considerarse, si bien existe apariencia de una intromisión a un derecho constitucional (intensidad grave), éste derecho colisionaría con diversos derechos constitucionales de otra parte. Sin embargo, a la luz que el límite o intervención radica en el ejercicio abusivo del derecho a la pluralidad de instancia, debe quedar claro, que dicha intervención grave, no existiría, máxime si el ejercicio abusivo del derecho, se encuentra proscrito.

## **SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 585 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

Un arrendatario moroso que, además, no desocupa el inmueble; ocasiona varios problemas al arrendador. Uno de ellos, es lo relacionado al importe a pagar.

Desde la fecha de la interposición de la demanda, hasta la fecha en que se declara fundada la pretensión, pueden pasar muchos meses (incluso años).

Es por eso, que el demandante debe poder actualizar la cuantía; sin que ello le signifique retrasos o cambios en la vía procedimental.

### ***“Artículo 585.- Procedimiento***

*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, **pudiendo actualizar el importe de las rentas dejadas de percibir en cualquier etapa del proceso a solicitud de éste.** 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. **El incremento de la cuantía, no afectará la vía procedimental.***

*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”.*

### **SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1693 DEL CÓDIGO CIVIL**

La presencia de un subarrendatario no autorizado y muchas veces desconocido, también limita el derecho de acceder a la tutela jurisdiccional efectiva (en contra del arrendador), generándose situaciones jurídicamente aberrantes, como son la nulidad de todo lo actuado por no conocer al ocupante del inmueble.

Por ello, se justifica que exista solidaridad ilimitada, e incluso que ambos, renuncien al beneficio de excusión, condiciones que permitirán al arrendador poder accionar de manera más eficaz en resguardo de sus intereses.

*"(...)*

***Tratándose de subarrendamientos no autorizados por el arrendador, la solidaridad entre el subarrendatario y el arrendatario, será ilimitada renunciando ambos al beneficio de excusión, respecto a las obligaciones asumidas a favor del arrendador, así como los daños y perjuicios que él o sus bienes sufran. "***

***El arrendador, podrá optar cualquier medida cautelar que satisfaga su derecho de forma indistinta contra el arrendatario o subarrendatarios cualquiera de, salvo que el subarrendatario haya comunicado la tenencia o posesión del bien con anterioridad a la mora en el pago de la renta.***

### **SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1697 DEL CÓDIGO CIVIL**

Al momento de resolverse el contrato, cesan las obligaciones de las partes. Una de las obligaciones, es el pago de la renta.

En tal sentido, al resolverse el contrato, desaparecen las obligaciones principales y, naturalmente, las accesorias.

Esta situación debe ser revalorada toda vez que, el arrendatario que haya incumplido sus obligaciones contractuales, se beneficie con un proceso largo y, además con la falta de actualización del importe que obligaría al arrendador a volver a demandar para poder cobrar el importe devengado con posterioridad a la presentación de la demanda.

Esta actualización no debe significarle problemas de competencia o admisibilidad por la cuantía.

*"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.*

***La Resolución del contrato por esta causa, no libera al arrendatario o subarrendatarios a continuar con el pago de la renta pactada hasta que entregue el bien arrendado. El pago del monto devengado, luego de la resolución del contrato, tendrá carácter indemnizatorio para todo efecto legal.  
(...)"***

### **SOBRE LA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LOS HECHOS CUMPLIDOS**

Con la publicación de la Ley N° 28389, Ley de Reforma de los Artículos 11°, 103° y Primera Disposición Final y Transitoria de la Constitución Política del Perú, nuestra legislación recoge la "Teoría de los Hechos Cumplidos"; con lo cual, al entrar en vigencia una norma, ésta se aplica a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes<sup>12</sup>.

Este cambio constitucional, permite que la ley se aplique de manera inmediata a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes, es decir, iniciado el proceso, y, producido el cambio legislativo, éste no podrá generar cambios en las etapas procesales concluidas, sino en las siguientes.

Así, por ejemplo, si la medida incide en las reglas para admitir el recurso de apelación, si éste recurso ya fue presentado; no podrían aplicársele las reglas; situación distinta a inicio del plazo para apelar que se de, con posterioridad a la entrada en vigencia de la norma.

En tal sentido, con la finalidad que las partes e incluso el juzgador no tengan dudas de la norma que deberían aplicar, se propone el siguiente texto:

***La presente ley, es aplicable a los actos y etapas procesales que inicien con posterioridad a su publicación.***

---

<sup>12</sup> De acuerdo al artículo 103 de la Constitución,

*"(...La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes (...)"*

Asimismo, El Código Civil señala:

#### ***Aplicación de la ley en el tiempo***

***Artículo III.- La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.***

#### **Teoría de los hechos cumplidos**

**Artículo 2121.-** A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.



## **2. Impacto en la Legislación Nacional**

La medida permitirá, la disminución de la carga procesal, toda vez que se limita la presentación de recursos excesivos, maniobras dilatorias, así como apelaciones nacidas del ejercicio abusivo del derecho

## **3. Análisis Costo Beneficio**

La presente medida no genera gasto. Por el contrario, permite hacer más eficiente la administración de justicia, disminuyendo su carga. Asimismo, mejora el mercado de arrendamientos, al dotar al arrendatario de mecanismos eficaces para poder defender sus derechos.