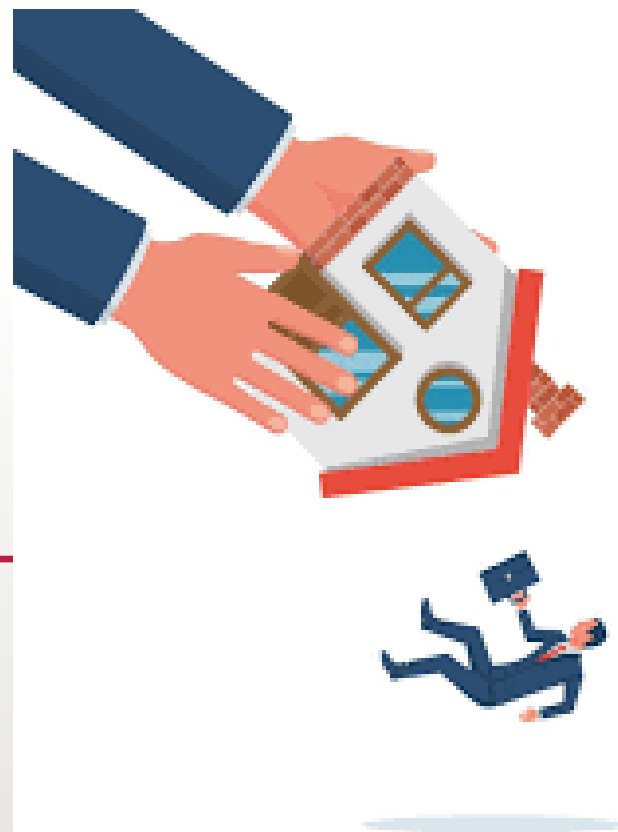


# PROCESO DE DESALOJO LEY N° 30201

---

**“DESALOJO EXPRESS”**



# DEFINICIÓN.-

---

- **Contrato de Arrendamiento:** El Artículo 1666 del C.C. estipula que “*Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida*”



# OBJETO DEL CONTRATO.-

---

- **Respecto al Arrendador:**

Se obliga a la cesión en uso de un bien mueble o inmueble (Art. 1666 CC), con la única excepción de los bienes consumibles, pues el Art. 1681.10 CC establece que el arrendatario se encuentra obligado a devolver el bien.

- **Respecto al Arrendatario:**

Se obliga a pagar en favor del arrendador “cierta renta convenida” (Art. 1666 CC), no precisándose si la renta se expresa en dinero o en otros bienes.

# TEMPORALIDAD.-

- El contrato de arrendamiento es necesariamente temporal, pues se trata de un “contrato de duración”, pudiendo ser a plazo fijo o sin plazo (Art. 1687 CC)
- Puede ser de **duración determinada**, siendo el plazo máximo de 10 años, salvo bien pertenezca al Estado o Incapaces, en cuyo caso es de 6 años. (Art. 1688 CC)
- Puede ser de **duración indeterminada**, permitiendo que cualquiera de las partes extinga el vínculo contractual, previo aviso anticipado de 30 días. (Art. 1365 y 1703 CC)



# SUJETOS.-

---

- **Activo: Art. 586 C.P.C.**

- El Propietario
- El Arrendador
- El Administrador
- Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

- **Pasivo: Art. 586 C.P.C.**

- El Arrendatario
- El Sub Arrendatario
- El Precario
- Cualquier persona a quien le es exigible la restitución.

# CAUSALES DE DESALOJO .-

---

- **Resolución de Contrato:** Por falta de pago o incumplimiento de alguna obligación (Art. 1697 C.C.)
- **Conclusión del Contrato:** Por vencimiento del plazo del contrato (Art. 1699 C.C.), enajenación del bien y demás supuestos como destrucción total, pérdida o expropiación del bien. (Art. 1705 C.C.)
- **Por Ocupación Precaria:** Según IV Pleno Casatorio Civil, se podría resumir que *“Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de 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”*

# LEY N° 30201 – “DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO”

- Publicada el 28 de mayo del 2014 en el Diario Oficial El Peruano, mediante su artículo 5, dispuso modificar el artículo 594 del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

## **Artículo 5. Modificación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil**

Modifícanse los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

### **“Sentencia con condena de futuro.-**

**Artículo 594.-** El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

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 conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, 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, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

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

# ¿ QUÉ IMPLICA EL ALLANAMIENTO A FUTURO?

---

- . Con respecto a esta figura, debemos indicar que se trata de un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual, el inquilino acepta anticipadamente la desocupación del predio, previo requerimiento judicial, por la causal de conclusión del contrato por falta de pago de las rentas convenidas.
- La cláusula de allanamiento anticipado permite la restitución del inmueble solamente en dos supuestos. **Primero**, cuando el contrato ha concluido y el inquilino no restituye la posesión al arrendador. **Segundo**, cuando el contrato ha sido resuelto, por falta de pago; siempre que el inquilino adeude dos meses y medio de renta.

# NORMAS ESPECIALES.-

---

- La demanda debe anexar, obligatoriamente, el Contrato de Arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario/a Público/a o Juez/a de Paz, que contenga una cláusula de allanamiento a futuro de el/a arrendatario/a.
- No necesita la conciliación previa.
- Juez competente, es el del lugar de ubicación del bien.
- Procede en casos de vencimiento de contrato o falta de pago.
- Demandada sólo podrá acreditar vigencia de contrato o cancelación de pago.
- No proceden las excepciones, defensas previas, cuestiones probatorias, medios probatorios de actuación diferida, reconvención e informes sobre hechos.

# GESTIÓN DEL PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO DE LA LEY N° 30201.-

## ESQUEMA DEL PROCESO ESPECIAL DE DESALOJO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO



❑ En los casos en que, la ley no establezca plazo específico para expedir una resolución, los autos deberán expedirse en el plazo de 5 días hábiles y los decretos en 3 días hábiles, conforme al art. 124 del CPC.

---

**GRACIAS POR SU  
ATENCIÓN**