

Alerta Legal

002 - 2019 | Abril

DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

La semana pasada, el Congreso de la República aprobó el Dictamen referido a los Proyectos de Ley 3312/2018-CR, 3643/2018-CR y 3663/2018-CR, sobre el desalojo con intervención de un Notario.

A continuación, los requisitos para acceder a este trámite, el contenido del Contrato y el procedimiento correspondiente:

A.- REQUISITOS PARA SOLICITUD DE ENTREGA DE UN BIEN INMUEBLE

- 1 El inmueble debe estar individualizado y en el contrato debe establecerse las referencias precisas del mismo.
- 2 El contrato de arrendamiento debe estar contenido en un formato especial FUA (Formulario Único de Arrendamiento) o en Escritura Pública y debe incluir entre otros aspectos lo siguiente:
 - a. Una cláusula de allanamiento futuro por vencimiento del plazo del contrato o resolución de arrendamiento por falta de pago de renta.
 - b. Una cláusula de sometimiento expreso a la presente Ley.
 - c. El número, tipo y moneda de la cuenta de abono a la cual se transferirá la renta convenida.
- 3 Las modificaciones al contrato de arrendamiento ya suscrito, deben cumplir con las mismas formalidades del contrato originario.

B.- PROCEDIMIENTO NOTARIAL PREVIO AL DESALOJO

Una vez que el arrendador ha requerido por carta notarial la devolución de un bien inmueble al arrendatario y este último se ha negado o no ha respondido, se podrá solicitar la intervención del Notario competente.

El trámite ante el Notario competente empieza con la solicitud para el requerimiento de devolución del bien inmueble.

El Notario verifica el cumplimiento de los requisitos y contenido del contrato de arrendamiento y notifica al arrendatario para que, en el plazo de 5 días hábiles, acredite que no incurre en cualquiera de las siguientes causales:

- a. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o
- b. Incumplimiento del pago de la renta.

El Notario deja constancia de la configuración de cualquiera de las causales antes mencionadas, mediante una acta que constituye título ejecutivo para proceder al desalojo. El Notario remite copia certificada de lo actuado al Juez.

C.-DESALOJO LUEGO DE LA INTERVENCION NOTARIAL

El arrendador presenta su solicitud de lanzamiento (retiro por la fuerza de un inmueble) ante el Juez de Paz Letrado competente, quien tiene 3 días hábiles contados desde que recibe las copias certificadas del Notario y la solicitud antes mencionada, para evaluar si corresponde ordenar el lanzamiento.

Una vez el Juez de Paz Letrado haya calificado que corresponde el lanzamiento, oficia a la Policía Nacional del Perú para que en el plazo de 2 días hábiles, contados desde el día siguiente de notificada esta última, preste asistencia en la ejecución de desalojo en la forma y plazo establecido en la resolución judicial antes emitida.

PARA MAYOR INFORMACIÓN

mpinatte@cpb-abogados.com.pe