

*Por Walter Vásquez, profesor de Derecho Civil de la PUCP y en la Universidad ESAN.*

No cabe duda de que en la actualidad recuperar un inmueble de un inquilino luego del vencimiento del plazo del arrendamiento o de la resolución de dicho contrato puede ser un procedimiento complicado, extenso y costoso. Ello podría llevar a los agentes del mercado a preferir evitar celebrar contratos de arrendamiento aun cuando no den uso directo a un bien de su titularidad, lo cual resultaría a todas luces ineficiente dado que congelaría la asignación de recursos hacia sus usos más valiosos.

Para mitigar esta problemática (entre otras), el 7 de mayo del presente año ha sido promulgada la Ley 30201, que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos (en adelante, la “Ley”), la cual importó una modificación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil. En lo que respecta al presente comentario nos limitaremos a analizar, desde una óptica civil, la modificación al primero de los dispositivos antes enumerados, en especial, la relevancia jurídica de la denominada cláusula de allanamiento futuro del arrendatario.

Para efectos del análisis que nos ocupa, debe tenerse presente que lo que la norma dispone es lo siguiente[1]:

(i)         Si un contrato de arrendamiento de inmuebles (con firmas legalizadas o celebrado ante un notario público o juez de paz) incluye una cláusula de allanamiento futuro y una parte procede a concluir el contrato, entonces el arrendador podrá demandar por una vía procesal especial la restitución del bien, quedando el arrendatario demandado sometido a un plazo de seis días para alegar en contra.

Sobre esta hipótesis se puede decir que, siguiendo la línea del Código Civil, el título jurídico del arrendatario para poseer el bien materia de arrendamiento no se ve fulminado con el mero vencimiento del plazo. En efecto, por aplicación de artículos como el 1700 –norma de evidente corte proteccionista a favor de los arrendatarios–, el mantenimiento en la posesión del bien por parte del arrendatario podría prolongar su título jurídico que lo habilite para permanecer en el uso del bien por lo menos hasta el arrendador le exija la devolución del bien. Por ende, en dicho supuesto, mal se podría alegar que al arrendatario le podría ser interpuesta exitosamente una demanda de desalojo ante el mero vencimiento del plazo acordado por las partes para el arrendamiento, sino que se hace necesaria la conclusión del mencionado contrato, de conformidad con los artículos 1700 y siguientes del Código Civil.

(ii)        Si un contrato de arrendamiento de inmuebles (con firmas legalizadas o celebrado ante un notario público o juez de paz) incluye una cláusula de allanamiento futuro y el arrendatario incurre en una falta de pago por dos meses y quince días y el arrendador actúa la resolución, entonces el arrendador podrá demandar por una vía procesal especial la restitución del bien, quedando el arrendatario demandado sometido a un plazo de seis días para alegar en contra.

Al respecto, se debe tener en cuenta que el retraso en dos meses y quince días por parte del arrendatario es una causal supletoria de resolución del contrato de arrendamiento contemplada en el artículo 1697 del Código Civil[2]. Sin embargo, las partes, en virtud de su autonomía privada, podrían incluir a través de una cláusula resolutoria expresa un retraso de mucho menos tiempo (más aun en aquellos supuestos en que los períodos del alquiler están dados por días y no por meses). Ante tal escenario, no se aprecia la razón por la cual la posibilidad de modificar el retraso temporal que gatille la resolución no se encuentra comprendida dentro del ámbito de operatividad de la Ley. Esta última parece considerar –ciertamente, de manera errónea– que el único supuesto de resolución de un contrato de arrendamiento por retraso en el pago de las rentas del arrendatario es el retraso de dos meses y medio en el cumplimiento de dicha obligación[3].

Pasando a otro punto, encontramos una aparente paradoja en la eficacia de la norma objeto de análisis. Nos explicamos. La cláusula de allanamiento inserta en el contenido del contrato arrendamiento está destinada a manifestar su eficacia jurídica frente a la interposición eventual proceso de desalojo contra el inquilino. La existencia de un efecto de allanamiento programado contractualmente por las partes parecería llevarnos a considerar que no existirá mayor actividad procesal que la mera constatación –por parte del juez– de la existencia de dicha cláusula para concluir con el proceso a favor del demandante. Dicha perspectiva resulta compatible con el artículo 330 del Código Procesal Civil[4], según el cual el efecto del allanamiento es la aceptación por parte del demandado de la pretensión dirigida contra él.

Sin embargo, la propia Ley establece la posibilidad de que el inquilino que se encuentra vinculado por la cláusula de allanamiento conteste la demanda de desalojo dentro de seis días, lo cual podrá hacer ofreciendo medios probatorios destinados a acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Como podrá advertirse, estos últimos podrían ser medios probatorios alterados o falsificados, lo cual abre la puerta para que –en el marco de la aplicación de la Ley– el inquilino frustre el desalojo ilícitamente. En tal escenario, la  Ley no cumplirá con su propósito de protección de los arrendadores.

En realidad, la denominada cláusula de allanamiento se encuentra completamente desprovista de contenido, pues no implica la aceptación por parte del demandado de la pretensión dirigida contra él. Dicho en otros términos, semejante cláusula no cuenta con ningún efecto jurídico en el marco del proceso de desalojo, puesto que en todo caso el inquilino podrá contestar la demanda interpuesta por el arrendador.

Por las razones expuestas, opinamos que la propuesta de modificación del Código Procesal Civil, en lo que respecta al desalojo en el marco del contrato de arrendamiento, resulta perfectible. Si bien suscribimos la idea según la cual es indispensable evitar que los inquilinos aprovechen su estatus de manera abusiva y en perjuicio de los arrendadores, opinamos que una reforma que impactará sobre el Código Civil y sobre el Código Procesal Civil, debe ser necesariamente coherente con los principios contenidos en estos últimos cuerpos normativos, lo cual no parece ocurrir con la Ley.

[1]    Ley 30201. 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 por 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, de conformidad con el 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*”.

[2]    Código Civil. 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*”.

[3]     Es necesario apreciar que el retraso del arrendatario de cara a su obligación de pagar las rentas en dos meses y quince días se encuentra tipificado como una causal de resolución del contrato de arrendamiento por el art. 1697 del Código Civil. Sin embargo, el mero retraso por el período de tiempo señalado no convierte automáticamente al arrendatario en poseedor precario, sino que le confiere al arrendador el derecho de resolver por incumplimiento el contrato de arrendamiento, luego de lo cual quien ocupaba el bien pasará a ser reputado como precario. En efecto, de conformidad con el artículo 1428 del Código Civil la resolución se configura como una prerrogativa –en sentido técnico, un derecho potestativo, que estructuralmente confiere a su titular un ejercicio discrecional– del acreedor contractual perjudicado con un incumplimiento esencial de un contrato.

Como podrá apreciarse, es el ejercicio del derecho potestativo referido –y no la causa de su surgimiento– el hecho jurídico que extingue la relación jurídica patrimonial creada por el contrato de arrendamiento y convierte al otrora arrendatario en poseedor precario contra el cual procede la demanda de desalojo. Por lo tanto, se debe tener en cuenta que para demandar por desalojo exitosamente al arrendatario, es necesario que el arrendador, en primer lugar, resuelva por incumplimiento el contrato. Uno podría cuestionarse sobre la modalidad resolutoria idónea para que el arrendador proceda exitosamente a la demanda de restitución. A nuestro parecer, las tres modalidades de resolución contempladas taxativamente por el Código Civil (resolución judicial, por intimación o cláusula resolutoria expresa) son aptas para conseguir dicho resultado. Evidentemente, todas ellas deberían ser actuadas antes del proceso de desalojo.

[4]     Código Procesal Civil. Allanamiento y Reconocimiento.-

Artículo  330.- “*El demandado puede expresamente allanarse o reconocer la demanda, legalizando su firma ante el Auxiliar jurisdiccional. En el primer caso acepta la pretensión dirigida contra él; en el segundo, además de aceptar la pretensión, admite la veracidad de los hechos expuestos en la demanda y los fundamentos jurídicos de ésta.*

*El reconocimiento se regula por lo dispuesto para el allanamiento*”.

387

**Acerca del autor**



[**Hermeneutica Civil**](http://enfoquederecho.com/author/hermeneutica-civil/)

Blog Colectivo integrado por Walter Vásquez, Gilberto Mendoza, Hector Campos, Vladimir Contreras, todos abogados especialistas en Derecho Civil.