



Reforma procesal civil en el Perú

Hacia un proceso efectivo de restitución de bienes inmuebles por vencimiento de plazo del contrato de arrendamiento y por falta de pago de la renta

Civil Procedure Reform in Peru

Towards an Effective Real Estate Restitution Procedure in case of Lease Contract Term and Default of Payment

Rolando A. Martel Chang

Profesor de derecho procesal en la Pontificia Universidad Católica del Perú
Contacto: rolando.martel@pucp.edu.pe

Resumen

El autor expone la propuesta del Grupo de Trabajo encargado de revisar y proponer mejoras al Código Procesal Civil respecto a la efectividad de los procesos de restitución de bienes inmuebles por vencimiento de plazo y por falta de pago de la renta. La propuesta radica en la incorporación del proceso monitorio y la vía del proceso sumario con sus propias reglas generales y especiales.

Palabras clave: Restitución de bienes inmuebles, proceso monitorio, proceso sumario, Proyecto de Reforma del Código Procesal Civil peruano

Abstract

The author presents the proposal from the Working Group tasked with revising the Civil Procedure Code, focusing on improving the effectiveness of proceedings for the repossession of real estate properties due to expired leases or non-payment of rent. The proposal is based on the incorporation of the summary proceeding and the expedited proceeding, each with its own set of general and special rules.

Key words: Real Estate restitution, summary procedure, expedited proceeding, Draft Amendment of Peruvian Civil Procedure Code

Recibido: 2 de noviembre de 2021 / Aprobado: 31 de marzo de 2022



Reforma procesal civil en el Perú

Hacia un proceso efectivo de restitución de bienes inmuebles por vencimiento de plazo del contrato de arrendamiento y por falta de pago de la renta

Rolando A. Martel Chang

1. *Introducción*

Mediante Resolución Ministerial n.º 299-2016-JUS se conformó el Grupo de Trabajo encargado de revisar y proponer mejoras al Código Procesal Civil. El grupo asumió el reto y luego de sendas reuniones de trabajo realizadas todas las semanas durante 13 meses, logró elaborar –considerando siempre la realidad del litigio judicial– una propuesta de reforma del Código Procesal Civil que, entre otros, incluye el tema que es objeto de este trabajo. Por tanto, más que presentar una idea personal, el suscrito como integrante de dicho Grupo de Trabajo presentará, respecto al tema de este trabajo, la propuesta elaborada por este equipo de profesionales integrado por profesores universitarios, jueces y abogados, al que naturalmente se adhiere el suscrito y que seguramente servirá como insumo para el eventual nuevo Código Procesal Civil que debiera promulgarse previo debate público. Este, como es obvio, ayudará a mejorar y enriquecer las propuestas hechas por el Grupo de Trabajo, propuestas todas que se han hecho con el firme propósito de contribuir a la tutela judicial efectiva.

Ahora bien, entrando al tema del trabajo, debemos decir que el universo de materias civiles (pretensiones) que se ventilan en sede judicial es muy amplio. Hay materias clásicas (diríamos, las de siempre) y otras nuevas (que surgen a partir de la regulación de nuevas situaciones jurídicas).

Una materia clásica es la referida a la restitución de los bienes inmuebles, en particular a la derivada del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y de la falta de pago de la renta. Obtener en sede judicial la restitución (devolución) de un bien inmueble dado en arrendamiento, por lo menos en el Perú, no es una tarea sencilla, quizá no tanto porque en el proceso mismo exista controversia real y efectiva –considerando las causales que motivan este trabajo académico–, sino porque la herramienta legal (proceso sumarísimo de desalojo) para lograr ello no ha funcionado adecuadamente, como para poder sostener que dicho proceso contribuye a la tutela jurisdiccional efectiva. Claro que a esto último hay que sumar la conducta procesal desplegada por los arrendatarios demandados, quienes no siempre actúan en sintonía con los principios y las reglas que informan el desarrollo del proceso.

Diversas razones pueden darse para explicar esta situación de tutela no efectiva, desde los reparos al diseño normativo actual hasta los déficits de la organización y de la burocracia judicial; pero lo real es que el proceso de desalojo que ofrece el Código Procesal Civil para conseguir la devolución de un inmueble por el vencimiento del plazo del contrato o la falta de pago de la renta no está funcionando en armonía con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que le asiste a todo justiciable, y es por ello que debe buscarse una solución que se conecte mejor con este Derecho, que en nuestra opinión se viabiliza con la propuesta que se manifiesta en este trabajo.

La tutela judicial efectiva como garantía judicial está consagrada en instrumentos jurídicos internacionales y en Constitucio-

nes nacionales. En el primer caso mencionamos los artículos 8 a 11 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los artículos 2.3 y 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, los artículos 6 y 13 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, el Título VI de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, el artículo XVIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, los artículos 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y el artículo 7 de la Carta Africana sobre Derechos Humanos y de los Pueblos. Entre las Constituciones que consagran a la tutela judicial efectiva como garantía judicial tenemos la de España (artículo 24) y la de Perú (artículo 139 inciso 3).

2. El escenario actual en el Perú para la restitución de bienes

En el Perú, para obtener la restitución de un inmueble dado en arrendamiento por la causal de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o la falta de pago de la renta, debe acudirse al proceso que el Código Procesal Civil vigente ofrece para tutelar esta materia, esto es, al proceso sumarísimo, que como su nombre lo indica debiera ser célebre. Sin embargo, a más de 30 años de vigencia del Código, prevalece la percepción ciudadana de que en la realidad (a la luz de la casuística) dicho proceso sumarísimo no es célebre, pues su desarrollo y ejecución toma varios años de litigio¹. Para aliviar la lentitud de la respuesta judicial en relación a las causales que estudiamos, en el camino se dictaron ciertas disposiciones, a saber:

¹ Según Francisco AVENDAÑO (2018), “[e]l Inquilino moroso es aquel –de acuerdo al Código Civil– que deja de pagar la renta por dos meses seguidos, por lo que el propietario tiene la posibilidad, luego de 15 días, de resolver el contrato por causal de incumplimiento e iniciar un procedimiento ante el Poder Judicial para desalojarlo. Este procedimiento en la práctica puede tomar hasta seis años o más [...]”.

- a) La Ley n.º 30201 publicada el 28 de mayo de 2014, que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil², estableciendo que en los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas, que contengan la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, puede pedirse la restitución del bien por conclusión del contrato (entiéndase vencimiento del plazo) o por resolución del mismo debido a la falta de pago de la renta, en cuyo caso el juez notifica al demandado para que acredite la vigencia del contrato o la cancelación de la renta adeudada, y de no ocurrir ello, ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles.

Esta disposición legal tampoco ha contribuido de manera efectiva para atender adecuadamente la preten-

² Artículo 594. Sentencia con condena de futuro.- “El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiéra el bien a disposición del demandante, este 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”.

sión de restitución de inmuebles por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o por falta de pago de la renta, pues “todo ello ocurre en teoría, pero en la realidad no se cumplen (los desalojos) en 15 días, debido a que hay oposición del inquilino, sigue la apelación y así el juez resuelve, sube a la siguiente instancia, en fin, todo un procedimiento judicial que se resuelve en años. En la práctica dejó de ser útil como un mecanismo para desalojar a los inquilinos morosos”³.

- b) La Ley n.º 30933, publicada el 24 de abril de 2019, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Este procedimiento especial prevé una fase notarial para que el notario constate la existencia o no de la causal de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o el incumplimiento en el pago de la renta. Culminado el trámite notarial, si se ha constatado la existencia de la causal de desalojo, el interesado efectuará una solicitud de lanzamiento ante el Juez de Paz Letrado respectivo.

Esta disposición especial de reciente data no varía las reglas del Código Procesal Civil y, por tanto, no cambia la idea de este trabajo, orientado a presentar una solución desde el Código.

3. La propuesta del Grupo de Trabajo encargado de revisar y proponer mejoras al Código Procesal Civil

Como fruto de las tareas realizadas por este Grupo de Trabajo se proponen cambios normativos en materia de restitución de bienes inmuebles por las causales de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y de la falta de pago de la renta. La propuesta se concretiza en dos frentes:

³ AVENDAÑO (2018).

- a) La incorporación legislativa del proceso monitorio para la restitución de bienes (proceso monitorio especial).
- b) El establecimiento de nuevas reglas para el proceso sumario de restitución de bienes.

Analicemos ambas propuestas.

3.1. El proceso monitorio especial

Sobre el proceso monitorio, Marinoni sostiene que:

"El legislador apostó por el procedimiento monitorio como la técnica destinada a propiciar la aceleración de la realización de los derechos y, así, capaz de evitar el costo del procedimiento común. Partiendo de la premisa de que un derecho evidenciado mediante "prueba escrita" por regla general no debe sufrir contestación, el procedimiento monitorio, a través de la inversión de la carga de instaurar la discusión del derecho, busca desestimular las defensas infundadas y permitir la tutela del derecho sin las demoras del procedimiento común."⁴.

El procedimiento monitorio "es una de las técnicas utilizadas por el legislador para satisfacer la exigencia de evitar el costo del proceso de cognición plena"⁵.

Roberto LOUTAYF RANEA enseña lo siguiente:

"El proceso de estructura monitoria, entonces, es aquel en el cual el tribunal, inaudita parte y con la sola presentación de la demanda, dicta resolución favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio, quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo. Es decir, al dictarse en un primer momento la sentencia favora-

⁴ Marinoni (2020: 63).

⁵ Proto Pisani (2011: 429).

ble al actor (que ordena al demandado el cumplimiento de una prestación), y al permitirle a este último en una etapa subsiguiente oponerse a la sentencia, en la estructura del proceso monitorio no solo se pospone el contradictorio para una etapa posterior a la sentencia, sino que también se desplaza la iniciativa de la controversia, del actor al demandado. *Y el título que sirve de base a la ejecución se alcanza, cuando el demandado no formula oposición a esa sentencia en el plazo que se le ha dado para hacerlo (también, lógicamente, cuando se rechaza su oposición, en aquellos ordenamientos que legislan un proceso monitorio en que se admite la controversia, supuesto en que la sustanciación de la misma pasa a ser un proceso de conocimiento – incompleto o completo, según se lo estructure de una u otra forma–). Es decir, en defecto de oposición, o resuelta esta por decisión firme, puede ejecutarse la sentencia monitoria que se dictó como proveído inicial (...)"⁶* (el énfasis es nuestro).

El proceso monitorio tiene existencia jurídica, entre otros países, en Alemania, Italia, España, Colombia y Uruguay⁷. Se aplica al cobro de sumas de dinero y a la restitución de bienes⁸. El pro-

⁶ LOUTAYF RANEA (2004: 3-4).

⁷ "Los antecedentes de este mecanismo provienen del derecho italiano, buscando agilizar el tráfico mercantil, como alternativa al juicio ordinario. Aunque existen dos modalidades de procesos monitorios, a saber, el puro y el documental, en el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2014) se menciona solamente el puro, dado que no se exige al acreedor la presentación de pruebas para sustentar su solicitud. Este mecanismo existe en otros países, incluyendo Alemania, Austria, Italia, España, así como en varios países de América Latina, incluyendo a Venezuela y Honduras" (VILLAMIL CASTRO, 2016: 28-29).

⁸ Código Procesal Civil de Uruguay:

Otros Procesos Monitorios

Artículo 363. Regla general.- "363.1. El procedimiento previsto en los artículos 354 a 360 se aplicará a los casos que refieren los artículos siguientes. En la providencia inicial se dispondrá lo que corresponda a la naturaleza de la demanda promovida".

Artículo 364. Entrega de la cosa.- "364.1 *Es el proceso en el que se demanda la entrega de cosas que no sean dinero y que se deban por virtud de la ley, el testamento, el contrato, el acto administrativo o la declaración unilateral de voluntad en los casos en que esta es jurídicamente obligatoria y procede imponerla, siempre que el actor justifique la obligación de entregar y, en su caso, el cumplimiento por su parte de la obligación correspondiente, mediante documento*

yecto elaborado por el Grupo de Trabajo contempla ambas posibilidades; esto es, regula el proceso monitorio para suma de dinero y el proceso monitorio especial para la restitución de bienes. Según Liñán Arana, Monroy Palacios sostiene que: “El procedimiento monitorio es un mecanismo que tiene como propósito la aceleración de los procesos ordinarios al permitir la obtención, en determinadas situaciones jurídico-materiales, de un título idóneo para el inicio de la ejecución forzada”⁹.

Sobre la constitucionalidad del proceso monitorio es pertinente hacer mención a una decisión de la Corte Constitucional de Colombia dictada al examinar la constitucionalidad del proceso monitorio regulado en el Código General del Proceso de Colombia (artículos 419-421)¹⁰, a saber:

“[...] la Corte [...] concluyó que “el procedimiento monitorio garantiza los contenidos inmanentes del debido proceso, como lo son la defensa, el derecho de contradicción, la celeridad en los términos procesales y, aun constituyendo una excepción a la doble instancia, como quiera que esta garantía no es una condición sine qua non, cuando la regulación se ajusta a las condiciones establecidas en la jurisprudencia constitucional, como en efecto ocurre en este caso. De esta manera, al amparo del test leve de razonabilidad, la medida persigue un fin legítimo, y es adecuada, porque en su curso no se rompe el equilibrio de las partes en las diversas fases del procedimiento”, conclusión a la que llega la Corte luego de analizar minuciosamente distintos apartes de los artículos 420 y 421 del CGP y determinar que existen en ellos trámites y actos procesales que garantizan plenamente el derecho a la defensa y contradicción de la parte demandada”.

público o privado reconocido o dado por reconocido ante tribunal competente o con firmas certificadas por escribano público, salvo la excepción del artículo 352.2.” (énfasis agregado).

“364.2. Desde la intimación, el demandado quedará en calidad de depositario, bajo las responsabilidades penales y civiles correspondientes”.

⁹ LIÑÁN ARANA (2016: 55).

¹⁰ ESCOBAR TORRES y MOLANO GUTIÉRREZ (2015: 158).

Entre las clases de proceso monitorio se tiene el denominado “monitorio puro”, en el que el mandato se dicta sin necesidad de prueba documental, y el “monitorio documental”, en el que el dictado del mandado requiere de prueba documental¹¹. En este último supuesto se ubica la propuesta materia de este trabajo. Luna Salas y Nisimblat Murillo citan a Piero Calamandrei, quien afirma lo siguiente: “El proceso monitorio puede ser de dos tipos: puro y documental. Es puro si el demandante no tiene la carga de la prueba del hecho, y documental, si por el contrario tiene dicha carga y le incumbe aportar el documento respectivo”¹².

El diseño del proceso monitorio coadyuva de manera importante a cambiar los tiempos de duración del proceso. Acelera los tiempos del proceso, reduce costos, y constituye un mecanismo procesal que sirve para la tutela efectiva¹³. En este proceso el actor con la interposición de la demanda obtiene una resolución que ordena que se le otorgue lo que ha solicitado, y de no mediar oposición por parte del demandado, la orden queda consentida y lista para ser ejecutada. De haber oposición deberá resolverse sobre el mérito de dicha oposición en el mismo proceso (monitorio documental) o en la vía ordinaria (monitorio puro).

Sobre la estructura del proceso monitorio documental, Loutayf Ranea sostiene lo siguiente:

“En los casos de proceso monitorio documental, las etapas serían las siguientes: demanda (acompañada por prueba documental); sentencia monitoria; y notificación al demandado para que formule su oposición en un plazo determinado. Si no hay oposición del demandado, la sentencia adquiere la calidad de firme y ejecutoria. Si el demandado se opone, las etapas subsiguientes serían: traslado de la oposición al actor; período o audiencia de prueba (según el sistema que se adopte); sentencia que resuelve sobre el mérito de la oposición (cuyo contenido puede ser el mantenimiento de la sentencia monitoria, si se rechaza la

¹¹ MARTEL CHANG (2003).

¹² LUNA SALAS y NISIMBLAT MURILLO (2017).

¹³ PÉREZ RAGONE (2019: 295).

oposición del demandado; o su revocación, si se la acoge). Debe destacarse que, si se restringen las excepciones admisibles para fundamentar la oposición, al tratarse de una cognición incompleta, la condena, si se mantiene, puede ejecutarse provisoriamente, sin perjuicio del derecho del interesado de hacer uso del ordinario posterior en donde el conocimiento es completo”¹⁴.

La inoperancia e ineffectividad del proceso sumarísimo regulado en el Código Procesal Civil para atender las pretensiones de desalojo por las causales de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y de la falta de pago de la renta, han sido determinantes para que se proponga la incorporación del proceso monitorio para la restitución de bienes muebles e inmuebles en el Proyecto de Reforma. También ha sido determinante considerar, con base en la casuística, que, en los procesos de desalojo por ambas causales, en realidad, no hay nada que debatir, en la medida que la “defensa” del demandado no resulta pertinente en relación a lo demandado. En efecto, la casuística informa, por ejemplo, que en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento la defensa del demandado se orienta a indicar que tiene la intención de renovar el contrato y que el demandante no lo quiere o que debe buscar otro predio para mudarse o que tiene dificultades laborales, etc., afirmaciones todas absolutamente impertinentes e inoponibles a la pretensión de restitución del inmueble, pero que, pese a ello, se tramita para cumplir con las reglas del Código Procesal Civil, con el consiguiente impacto en la efectiva tutela de derechos que debe observarse en todo proceso. Igual sucede con la causal referida a la falta de pago de la renta: la parte demandada suele alegar problemas laborales o el no pago del impuesto a la renta por el arrendador, “razones” que en verdad son inoponibles a la pretensión demandada.

Otra nota que destaca la inoperancia del proceso sumarísimo actual es el tratamiento de los recursos de apelación y de casación, los cuales tienen un efecto suspensivo y sin posibilidad de

¹⁴ LOUTAYF RANEA (2004: 13).

ejecución provisional de la sentencia. Sabido es que la interposición de los recursos genera el consumo de un tiempo considerable en la duración de los procesos pues estos pueden prolongarse por años. Es más, según la praxis judicial, una vez resueltos dichos recursos en las instancias superiores, no suele variar el sentido de la resolución impugnada, lo que significa que los recursos no son exitosos por no terminar cambiando lo decidido en la sentencia impugnada. Si esto es así, nada impide, entonces, avanzar en la ejecución provisional de la sentencia, como sucede en otros países y, entre nosotros, en el Código Procesal Constitucional del Perú, donde se regula la actuación inmediata de la sentencia.

Empero, la inoperancia e ineffectividad del actual proceso de desalojo no solo impacta en los casos judiciales concretos, sino que también desalienta la importante actividad económica destinada al alquiler de inmuebles. En efecto, si el sistema jurídico no garantiza con reglas claras un proceso adecuado para obtener la restitución del bien arrendado en un tiempo razonable, quienes se dedican a esta actividad económica en forma personal o empresarial no verán incentivo para seguir en su desarrollo, optando por dejarla o disminuirla sensiblemente, lo que no favorece la economía de dichas personas ni el intercambio de bienes en el país.

El proyecto de reforma que propone el Grupo de Trabajo contempla el proceso monitorio especial (artículos 821 a 826)¹⁵ para la restitución de bienes a partir de las siguientes reglas esenciales:

- a) Para demandar la restitución de la posesión de bienes inmuebles se debe contar con documento de fecha cierta que no constituya título ejecutivo.

¹⁵ El proyecto del Nuevo Código Procesal Civil puede consultarse aquí: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1916007/Proyecto%20del%20Nuevo%20C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil.pdf.pdf?v=1622221337>

- b) Las causales que sustentan la demanda pueden ser el vencimiento del plazo del contrato para restituir el bien o la resolución del contrato que trae como consecuencia la restitución del bien¹⁶.
- c) La obligación de restituir el inmueble debe acreditarse con el contrato de arrendamiento u otra modalidad que hubiera otorgado la posesión, y con documentos idóneos con los que se haya exigido la restitución del bien.
- d) La demanda puede presentarse por escrito o mediante formato aprobado por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial sin necesidad de la firma del abogado.
- e) La demanda admitida se notifica en el domicilio real del demandado y no se permite la notificación por edictos.
- f) El juez competente es el juez especializado del domicilio del demandado o, a elección del demandante, el del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia de restitución.
- g) En todos los casos el recurso de apelación se concede sin efecto suspensivo.
- h) En ningún caso procede el recurso de casación contra la decisión que pone fin al proceso monitorio.

¹⁶ La falta de pago de la renta genera la resolución del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil, que establece lo siguiente:

“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 [...]”.

- i) El auto de requerimiento ordena que el demandado entregue el inmueble en el plazo de 10 días bajo apercibimiento de que dicho mandato se convierta en título de ejecución.
- j) Dentro del plazo de 10 días, el demandado puede formular oposición, y solo puede alegar la inexigibilidad de entrega del inmueble, acompañando el medio de prueba que acredite su afirmación.
- k) En el mismo plazo de 10 días, el demandante absuelve la oposición, pudiendo ofrecer medios probatorios adicionales si correspondiera.
- l) El juez fija la fecha de la audiencia, donde debe emitirse sentencia, la cual puede ser apelada sin efecto suspensivo y ser pasible de ejecución provisional.
- m) Si no se formula oposición, la decisión de requerimiento se convierte en título de ejecución, siendo apelable sin efecto suspensivo. Pueden pedirse medidas de ejecución provisional¹⁷.

En este proceso se prohíbe la reconvención.

3.2. *El proceso sumario*

El Código Procesal Civil regula el proceso cognitivo en tres modalidades: conocimiento, abreviado y sumarísimo. En este último, actualmente, se tramita la pretensión de desalojo (restitución de bienes).

El proyecto elaborado por el Grupo de Trabajo solo contempla dos vías: el proceso ordinario y el proceso sumario (con

¹⁷ En relación a la ejecución provisional de la sentencia, dado el carácter no suspensivo de la apelación, el proyecto contempla dicha posibilidad para la restitución de la posesión de bienes pudiendo suspenderse esta a pedido del demandado (formulada ante el juez de apelación) en base a la posibilidad de un daño de difícil o imposible reparación o garantía personal o real.

audiencia única). Está claro que al proceso sumario irán aquellos casos que no pueden transitar por el proceso monitorio, cuyas reglas se apuntaron líneas más arriba.

El proceso sumario que se propone sirve, entre otras, para las pretensiones de restitución de bienes, y tiene las siguientes reglas generales¹⁸:

- a) Contempla la pretensión de restitución de bienes, en lugar del desalojo.
- b) Es juez competente el juez civil.
- c) Al admitirse la demanda, se fija la fecha de la audiencia única, la que debe realizarse en fecha posterior a la fecha en que debe contestarse la demanda o la reconvención.
- d) El plazo para contestar la demanda es de 10 días, pudiendo proponerse en ese mismo plazo excepciones y cuestiones probatorias con medios probatorios de actuación inmediata para estas dos defensas. También se puede reconvenir en ese mismo plazo.
- e) De proponerse excepciones se corre traslado al demandante para que las absuelva en la audiencia única.
- f) La audiencia única se realiza dentro de 15 días de contestada la demanda o la reconvención, y en ella se siguen las reglas de las audiencias preliminar y de pruebas (del proceso de cognición), debiendo el juez bajo responsabilidad emitir sentencia en dicha audiencia.

¹⁸ Ver artículos 459 al 465 del Proyecto.

- g) Las resoluciones dictadas fuera de la audiencia se apelan dentro de 5 días de notificada, y las dictadas en la audiencia se apelan dentro de ella sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida.
- h) El plazo para apelar de la sentencia o de los autos que ponen fin al proceso o impiden su continuación es de 10 días.

Asimismo, el proyecto de reforma del Código propone reglas especiales para el proceso sumario de restitución de bienes¹⁹, a saber:

- i) Puede pretenderse la restitución de un bien inmueble en base al título respectivo, sea que haya existido o no contrato previo.
- ii) Si la demanda reviste complejidad, el juez de oficio puede adecuarlo al proceso ordinario.
- iii) Tratándose de la causal de falta de pago de la renta, el demandado debe acreditar al contestar la demanda que ha consignado el valor total adeudado según la demanda.
- iv) Sea cual fuera la causal, el demandado deberá consignar la renta que se devengue durante el proceso en ambas instancias bajo apercibimiento de rechazarse sus escritos en tanto no haga el depósito respectivo o el pago directo al arrendador.
- v) La renta depositada se entrega al demandante si la demanda es amparada; caso contrario se entrega al demandado.
- vi) Si la sentencia es desfavorable al demandado el trámite del recurso de apelación y cualquier pe-

¹⁹ Ver artículos 488 al 500 del Proyecto.

dido sobre la suspensión de la ejecución provisional de la sentencia se suspende hasta que se efectúe la consignación respectiva²⁰.

- vii) Si el demandado no consigna el monto respectivo, en el plazo de dos meses de interpuesto el recurso de apelación, se le tiene por desistido del mismo.
- viii) En cuanto a sujetos del proceso, la propuesta contempla diversos supuestos para ser parte activa y pasiva del proceso, y también regula situaciones aplicables a los terceros con o sin título. Así mismo se contempla la figura del llamamiento poseedorio.
- ix) El poseedor demandado puede demandar ante el juez del proceso de restitución el pago de mejoras, debiendo acumularse ambos procesos. No cabe la reconvención frente a la pretensión de mejoras, la misma que tampoco debe impedir el desarrollo del proceso de restitución.

²⁰ Ver, por ejemplo, la Ley de Enjuiciamiento Civil de España, en cuyo artículo 449 (Derecho a recurrir en casos especiales) se señala lo siguiente:

“1. En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

2. Los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, a que se refiere el apartado anterior, se declararán desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. El arrendatario podrá adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se considerará novación del contrato” (el énfasis es nuestro).

- x) Se prevé la posibilidad del lanzamiento a partir de la sentencia de primera instancia, y se adoptan medidas para la entrega íntegra y desocupada del bien al demandante vencedor. Si los desalojados reingresan al inmueble se vuelve a hacer el lanzamiento por orden del mismo juez de la ejecución.

Tratándose de la causal de desalojo por vencimiento del plazo del contrato, se contempla la figura de sentencia con condena a futuro.

4. Conclusiones

La propuesta del Grupo de Trabajo en el tema de esta ponencia está en sintonía con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y la justicia pronta, asegurando además el derecho de defensa y el debido proceso.

Un proceso judicial de restitución de bienes inoperante e ineffectivo no solo afecta los derechos de quienes tienen la situación jurídica de ventaja en cada caso concreto, sino que también impacta en la actividad económica de personas naturales o grupos empresariales dedicados al alquiler de bienes inmuebles, desalentando su desarrollo.

La constitucionalidad del proceso monitorio emerge no solo de su consagración en diversos ordenamientos jurídicos, sino también de decisiones de órganos jurisdiccionales como la Corte Constitucional de Colombia.

Para contribuir a la tutela judicial efectiva, toda reforma procesal civil debe hacer posible que se mejoren en la realidad los tiempos de duración del proceso, y eso justamente se hace con la posibilidad de tramitar en el proceso monitorio documental o en el proceso sumario los procesos de restitución de bienes inmuebles por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y de falta de pago de la renta.

El proceso monitorio documental que se propone para la restitución de bienes inmuebles por las causales de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y de falta de pago de la renta, abre la posibilidad de que la oposición se resuelva en el mismo proceso (en lugar de provocar un nuevo proceso), lo que coadyuva a la tutela efectiva.

También coadyuva a la tutela judicial efectiva la posibilidad de la ejecución provisional de la sentencia de primer grado, salvo que se suspenda por decisión del juez de apelación ante el pedido fundamentado del demandado o el otorgamiento de una garantía real o personal.

Igual contribución a dicha tutela se produce cuando se obliga al demandado a pagar la renta que se viene generando durante el desarrollo del proceso, e incluso cuando se prevé el desistimiento de la apelación en caso no se tenga actualizado el pago de ese concepto.

Asimismo, se contribuye a la tutela judicial efectiva cuando se prohíbe la casación en el proceso monitorio.

También contribuye a la citada tutela judicial el impulso a la oralidad en el proceso sumario, debiendo el juez, bajo responsabilidad, dictar sentencia en la audiencia única, donde además podrá considerar las reglas de la audiencia preliminar y de pruebas.

Referencias

AVENDAÑO, Francisco

- 2018 “La cláusula de allanamiento dejó de ser útil para desalojar a inquilinos morosos”. Entrevistado por Guardia Quispe, Karen. Gestión. Recuperado de: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/clausula-allanamiento-dejo-util-desalojar-inquilinos-morosos-241329-noticia/?ref=gesr>.

ESCOBAR TORRES, Sebastián y MOLANO GUTIÉRREZ, Miguel Santiago

- 2015 "Desmitificando el proceso monitorio: críticas e interrogantes acerca de su implementación en el ordenamiento procesal colombiano". En *Univ. Estud. Bogotá (Colombia)*, n. 12, enero-diciembre. Recuperado de: <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/44449/6%20Escobar-Molano.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

LIÑÁN ARANA, Luis Alberto

- 2016 *Hacia una regulación del proceso monitorio en el proceso civil peruano*. Tesis presentada para optar por el grado de magíster en derecho procesal y solución de controversias. Recuperado de: <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/620918/LUIS%20ALBERTO%20LI%C3%9C%91AN.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

LOUTAYF RANEA, Roberto

- 2004 "Proceso monitorio". En Morello, Augusto Mario, Sosa, Gualberto L. y Berizonce, Roberto O. (coords.). *Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación*, t. X-A. La Plata-Buenos Aires: Platense-Abeledo Perrot. Recuperado de: <https://docplayer.es/69826055-Proceso-monitorio-por-roberto-g-loutayf-ranea-1-generalidades.html>

LUNA SALAS, Fernando y NISIMBLAT MURILLO, Nattan

- 2017 "El proceso monitorio. Una innovación judicial para el ejercicio de derechos crediticios". *Revista Jurídica Mario Alario D'Filippo*, IX, 17, p. 154-168.

MARINONI, Luiz Guilherme

- 2020 “Tutela de la evidencia”. En *Revista de la Maestría en Derecho Procesal*, 8, 1, enero-julio, p. 34-77.

MARTEL CHANG, Rolando

- 2003 *Tutela cautelar y medidas autosatisfactivas en el proceso civil*. Lima: Palestra.

PÉREZ RAGONE, Álvaro

- 2019 “Nuevas y viejas tendencias en el diseño del proceso monitorio: propuestas desde la experiencia comparada para un procedimiento monitorio en Argentina”. En *Revista de Derecho Privado*, 37, p. 283-314.

PROTO PISANI, Andrea

- 2011 “La tutela sumaria en general”. En *Proceso y Constitución. Actas del II Seminario Internacional Proceso y Constitución*. Lima: Ara-PUCP, p. 423-436.

VILLAMIL CASTRO, Linda K.

- 2016 “El proceso monitorio en el Nuevo Código General del Proceso: un análisis sobre su relación con el interrogatorio de parte para crear la obligación civil”. Artículo de reflexión presentado como Trabajo de Grado para optar al título de Abogada. Recuperado de: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13799/4/EL%20PROCESO%20MONITORIO%20EN%20EL%20NUEVO%20CÓDIGO%20GENERAL%20DEL%20PROCESO.pdf>