

El derecho de propiedad en el Perú (3)

6 de Octubre de 2020



Gunther Hernán Gonzales Barrón

Doctor en Derecho Summa Cum Laude.

**Universidad de Castilla-La Mancha (Toledo, España). Ex Juez Superior Lima
Para [Lampadia](#)**

VIVIENDAS SIN USO, EN CIFRAS

El Perú cuenta con 9'218,299 viviendas ocupadas (91.2% del total), tanto urbanas como rurales; mientras, 884,550 son viviendas sin uso (8.8% del total). En tal sentido, la tasa de desocupación ha crecido de forma preocupante: en el censo de 1993 solo alcanzaba el 3,8%; en el de 2007 llegó a 5,9%; mientras en 2017 ya registra 8,8%. Pero no solo eso. En el lapso de esa década, 440,805 viviendas adicionales han pasado a la condición de desocupadas, duplicándose así su número.



VIVIENDAS SIN USO Y DERECHO

Las personas con excedentes, o con capacidad de crédito, pueden decantarse entre diversas opciones: iniciar una empresa, prestar el dinero, depositarlo en el banco o adquirir un segundo inmueble para alquilar. Esta última alternativa, en general, tiene un impacto provechoso para la economía, pues empuja la industria de la construcción, con el consiguiente impacto positivo en el empleo, consumo y tributos, sin perjuicio que ello permite que los arrendatarios paguen una renta más baja, en virtud de la difusión del arrendamiento, lo que no impide que los propietarios obtengan un provecho siempre mayor que el interés por ahorro bancario.

Sin embargo, las decisiones económicas no se toman en abstracto, sino en el contexto de un orden e institucionalidad jurídica, que fomenta o desincentiva las acciones eficientes. En tal sentido, el propietario racional tendrá que considerar las ventajas de alquilar un inmueble, como la renta, pero también los riesgos, como la insolvencia del arrendatario, pero también la demora en la recuperación posesoria del inmueble, hasta el punto de que este factor puede alterar una decisión beneficiosa para la economía, si es que toda la utilidad esperada se pierde en entrampamientos legales.

El Derecho puede convertirse, tanto en facilitador de acciones racionales, como en el principal obstáculo para la mejor asignación de los recursos.

SOLUCIONES

El propietario que pretende la recuperación posesoria de un inmueble necesita plantear un proceso judicial de desalojo, el cual demora cuatro o cinco años^[1], salvo que se produzca el retiro voluntario del bien o una conciliación. Este problema ha sido afrontado por el legislador con diversos parches, por lo que, en la actualidad, se encuentran vigentes cuatro modalidades de desalojo^[2], con requisitos, reglas y procedimientos diferentes. Esta situación obviamente desincentiva el alquiler de inmuebles, pues el costo puede resultar altísimo frente al beneficio esperado. Por ello, no extraña que la tasa de viviendas desocupadas haya aumentado consistentemente en los últimos veinte años, en concordancia con el acelerado deterioro del sistema judicial.

Por tanto, es imprescindible una reforma integral de las normas que impactan en el mercado de alquileres, lo que pasa, primero, por derogar la regla de “poseedor precario”, que desnaturaliza el proceso de desalojo para incluir en su ámbito controversias de distinto tipo, haciéndose difícil lo que es fácil, pues, en todos los países, un proceso de este tipo permite resolver problemas jurídicos simples, como los arrendamientos disfuncionales, y, segundo, ingresar a un proceso virtual-oral, en el sentido de que la demanda solo necesite el llenado de un documento informático, al que se acompaña escaneado el contrato de arrendamiento, con lo que se procede a notificar al inquilino con una cédula que se genera automáticamente por el propio sistema. Por su parte, la falta de cuestionamiento por el arrendatario en el plazo de tres días, por ejemplo, conllevará que el juez ordene el lanzamiento, sin posibilidad de que se paralice por una apelación, normalmente dilatoria, y, solo en caso de oposición, el juez deberá citar a una audiencia oral en la que resuelve el caso. De ocurrir esto último, el inquilino, que ha motivado la intervención de todo el aparato de justicia, sin fundamento, tendrá que afrontar necesariamente el costo íntegro del litigio.

CONCLUSIONES

No es difícil suponer que la complejidad de la recuperación posesoria, a través de un interminable proceso judicial de desalojo, ha determinado que muchos propietarios prefieran mantener desocupadas sus segundas viviendas, con lo que se reduce ostensiblemente el mercado de alquileres, y, por ello, resulta que el Derecho termina entrapando la generación de riqueza. En este contexto, la reforma de las normas civiles y procesales constituye un imperativo. **Lampadia**

^[1] Este litigio puede llegar hasta la Corte Suprema, es decir, cinco jueces del máximo nivel se dedican a evaluar una cuestión sin mayor complejidad, como el pago de la renta o el vencimiento del contrato. Compárese con la función que cumple el Tribunal Supremo en los Estados Unidos.

^[2] Código Procesal Civil (vigente: 1993), Ley 30201 (2014), Decreto Legislativo 1177 (2015), Ley 30933 (2019).