

Desalojo notarial de inquilinos morosos

De acuerdo a la reciente Ley 30933, se regula el procedimiento especial de desalojo de inquilinos con intervención notarial. Para tal propósito, los requisitos son los siguientes:

- (i) Que el inmueble esté individualizado;
- (ii) que en el contrato se consignen los datos precisos de la ubicación del inmueble;
- (iii) que el contrato esté contenido en el Formulario Único de Arrendamiento (FUA) o en escritura pública;
- (iv) que el contrato de arrendamiento esté destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

Asimismo, el contrato debe contener la cláusula de allanamiento a futuro por vencimiento del plazo o la resolución por falta de pago. Igualmente, debe incluirse una cláusula de sometimiento expreso a esta ley y consignarse una cuenta de abono bancaria para el pago de los arriendos.

También se debe ingresar una solicitud de desalojo ante el notario, dentro de la provincia donde se ubica el inmueble, a fin que se constate el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad.

El notario notificará al inquilino para que en un plazo de cinco días hábiles acredite no estar incurso en las causales establecidas. Vencido el plazo, el notario verifica si existe

la causal y extenderá un acta para dejar constancia del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo falta de pago de la renta.

El acta, que constituye el título ejecutivo para el lanzamiento, es remitida al juez de paz correspondiente. **El interesado debe recurrir al juez de paz letrado solicitando el lanzamiento.**

Dentro de los tres días hábiles de recibida la solicitud, el juez de paz verifica el cumplimiento de los requisitos correspondientes y emite la resolución de lanzamiento y la orden de descerraje, en caso de resisitencia, oficiando a la Policía Nacional del Perú, para que –dentro de los dos días hábiles siguientes– preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo.