



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

Los congresistas de la República, integrantes del Grupo Parlamentario "**Acción Popular**" a iniciativa del Congresista **PAUL GABRIEL GARCIA OVIEDO**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Estado y conforme lo establecen los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de ley:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la siguiente Ley

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

ARTICULO ÚNICO.- Del objeto de la Ley.

En los contratos de arrendamiento previsto en el título VI del Código Civil y vigentes durante el periodo de declaratoria de Estado de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19 y hasta dos meses desde la finalización del mismo, se procederá a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, la suspensión del pago de renta, los intereses legales y pactados, así como las moras y penalidades previstas, salvo que se haya pactado por acuerdo de partes el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

A fin de acceder a la moratoria prevista en la presente Ley, el arrendatario deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la Declaratoria de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19, invocando para tal efecto como situaciones de vulnerabilidad económica: Que el arrendatario obligado a pagar la renta, se encuentre desempleado, o se le hayan reducido las jornadas laborales y consecuentemente la remuneración que percibía, reduciendo sustancialmente sus ingresos, extendiéndose la moratoria a favor de los arrendatarios que son



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

trabajadores independientes y que sufran una pérdida sustancial de los ingresos o una caída de las ventas superiores al 40 %.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Norma derogatoria y vigencia de la Ley

Deróguese o modifíquese, según corresponda, las normas legales que se opongan a la presente ley, la misma que entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 02 de Abril del 2020

PAUL GABRIEL GARCIA OVIEDO
Congresista de la República



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa tiene por objetivo disponer que en los contratos de arrendamiento previsto en el título VI del Código Civil y vigentes durante el periodo de declaratoria de Estado de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19 y hasta dos meses desde la finalización del mismo, se procederá a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, la suspensión del pago de renta, los intereses legales y pactados, así como las moras y penalidades previstas, salvo que se haya pactado por acuerdo de partes el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

Asimismo, a fin de acogerse a los beneficios de la presente Ley, el arrendatario deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la Declaratoria de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19, invocando para tal efecto como situaciones de vulnerabilidad económica: Que el arrendatario obligado a pagar la renta, se encuentre desempleado, o se le hayan reducido las jornadas laborales y consecuentemente la remuneración que percibía, reduciendo sustancialmente sus ingresos, extendiéndose la moratoria a favor de los arrendatarios que son trabajadores independientes y que sufran una pérdida sustancial de los ingresos o una caída de las ventas superiores al 40 %.

Consideró la importancia de la norma en la medida que existe una preocupación de un sector de la población que está representado por los arrendatarios que a la fecha y como consecuencia de la Declaratoria de Emergencia por el Poder Ejecutivo a la fecha han caído en el desempleo, ya que las empresas en las cuales laboraban han paralizado sus actividades, sin embargo muchos de ellos viven en predios alquilados, y que a la fecha las rentas se vienen venciendo y les es complicado poder pagar las mismas. La misma situación corren los trabajadores informales e independientes, que algunos justamente viven en



predios arrendados o alquilaron locales para desarrollar sus actividades, las cuales están paralizadas por la Declaratoria de Emergencia sin percibir ingresos; asimismo, los trabajadores independientes que alquilan locales para un negocio u empresa, las cuales justamente han venido en pérdida sustancial de los ingresos o una caída de las ventas superiores al 40 %.

Es por ello importantes con carácter de urgencia la necesidad de adoptar medidas legislativas que permitan la moratoria en materia de contratos de arrendamiento pues la situación de emergencia actual en la cual nos encontramos la cual es ajena a la voluntad de las partes contratantes nos lleva a establecer la necesidad de promover una iniciativa que justamente tenga por fin la de conservar la seguridad la sostenibilidad de lo más básico que es el derecho a la vivienda y en el caso de los negocios independientes, la fuente de trabajo.

Por otro lado, es necesario considerar que el Perú actualmente cuenta con cifras superiores al 73% de informales los cuales no tienen una sostenibilidad directa por parte del Estado y que dependen estrictamente del día a día como es el caso de los trabajadores independientes y los informales, los cuales justamente dependen de que las actividades que desarrollen puedan ejecutarse con normalidad; sin embargo dada la actual coyuntura es imposible que puedan ejercer una labor, sin que ello implique el cierre del negocio, la cancelación de sus permisos y las denuncias penales por el incumplimiento de las medidas de emergencia impuestas por el gobierno.

Como quiera que muchos negocios a la fecha han sido cerrados y no pueden funcionar, sin embargo el poder ejecutivo no ha previsto ninguna medida para establecer alguna moratoria o procedimiento para facilitar el pago de las rentas por el arriendo, lo cual viene generando climas de hostilidad por parte de los arrendadores que el caso de no establecerse medidas legales va a desencadenar futuras demandas por desalojo por incumplimiento de pago,



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

incrementando la carga procesal en desmedro de la labor jurisdiccional que desarrollan los jueces. Esta medida, en estas circunstancias agravantes forma parte de la solidaridad natural que debe existir entre todas las partes contratantes, sin embargo de no existir una norma que establezca la moratoria en estas situaciones dependerá exclusivamente de la voluntad del Juez declararlas y es lo que pretendemos evitar con la presente iniciativa.

Estamos estableciendo con la presente iniciativa una moratoria excepcional lo cual no significa extinción de obligaciones, simplemente significa aplazamiento en los pagos, mientras dura el impacto de la medida de inmovilidad social contra las personas que carecen de un empleo formal y que cuentan con un negocio propio o que teniendo empleo han sido despedidos del mismo o se les ha reducido sus jornadas laborales con la inminente reducción de la remuneración que percibía con lo cual difícilmente podrían cubrir el pago de los alquileres de inmuebles viviendas o locales entre otros.

Según datos estadísticos del INEI¹: del total de viviendas particulares desocupadas, 658 mil 385 se encontraban abandonadas o cerradas (6,6%), 111 mil 751 en construcción o reparación (1,1%), 63 mil 476 en alquiler o venta (0,6%); y 50 mil 938 viviendas desocupadas por otra condición (0,5%). Asimismo señala que: De acuerdo con la condición de tenencia de las viviendas, el 76,0% (5 millones 853 mil 91) viviendas, son propias, 16,3% (1 millón 256 mil 520) alquiladas y 7,7% (589 mil 289) son viviendas cedidas por el centro de trabajo, por otro hogar o institución, entre otras.

La presente iniciativa solamente está dirigida a un sector de la población aquella que tiene vulnerabilidad económica como consecuencia de la incapacidad de poder laborar y o desarrollar sus actividades en forma normal como consecuencia de la declaratoria de emergencia y no beneficia al total de grupos

¹ <http://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

económicos, solo a aquellos que han caído en vulnerabilidad económica a consecuencia de la Declaratoria de Emergencia por la propagación del COVID -19.

La presente iniciativa se ha desarrollado en concordancia con el acuerdo nacional II referido a EQUIDAD Y JUSTICIA SOCIAL DÉCIMA POLÍTICA DE ESTADO Reducción de la pobreza en donde existe el compromiso de: "dar prioridad efectiva a la lucha contra la pobreza y a la reducción de la desigualdad social, aplicando políticas integrales y mecanismos orientados a garantizar la igualdad de oportunidades económicas, sociales y políticas. Asimismo, nos comprometemos a combatir la discriminación por razones de inequidad entre hombres y mujeres, origen étnico, raza, edad, credo o discapacidad. En tal sentido, privilegiaremos la asistencia a los grupos en extrema pobreza, excluidos y vulnerables".

II.- EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Lo propuesta legislativa no alterará el marco constitucional, al contrario adecua la interpretación al objetivo del acuerdo nacional respecto al acuerdo II literal (h) que es: garantizará el ejercicio de los derechos de las personas y el acceso a la administración de justicia de la población que vive en situación de vulnerabilidad económica. En tal sentido, la presente iniciativa no genera un impacto negativo sobre la legislación nacional, más por el contrario demostrará que existe una real preocupación por parte de los diferentes poderes del Estado en salvaguardar los derechos de las personas vulneración económica, para tal efecto disponiendo que en los contratos de arrendamiento previsto en el título VI del Código Civil y vigentes durante el periodo de declaratoria de Estado de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19 y hasta dos meses desde la finalización del mismo, se procederá a favor de los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, la suspensión del pago de renta, los



Paul Gabriel García Oviedo
Congresista de la República

"LEY QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARATORIA DE ESTADO DE EMERGENCIA POR EL BROTE DE COVID -19"

intereses legales y pactados, así como las moras y penalidades previstas, salvo que se haya pactado por acuerdo de partes el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

III.- ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

El proyecto de ley propuesto no irroga gasto al erario nacional, ya que tiene por objetivo disponer la moratoria en los contratos de arrendamiento a favor de las personas vulnerables económicamente por razón de la declaratoria de Estado de Emergencia a consecuencia del brote del COVID-19 no les es posible cumplir con el pago de arriendo, sin que ello significa atender contra su subsistencia o la de su familia; consideró la importancia de la norma en la medida que existe una preocupación de un sector de la población que está representado por las familias que viven en predios arrendados, extendiéndose la moratoria a favor de los arrendatarios que son trabajadores independientes y que sufran una pérdida sustancial de los ingresos o una caída de las ventas superiores al 40 %. En tal sentido los beneficios que se obtendrán con la presente iniciativa son mayores al impacto social que podría acarrear en caso de que las poblaciones vulnerables económicamente no puedan cumplir con sus obligaciones y como consecuencia de eso se incurra en demandas de desalojo por dicha causas, aumentando la carga procesal, perjudicando la actividad jurisdiccional de los jueces.