



Los y las Congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario Morado, a iniciativa del Congresista DANIEL OLIVARES CORTÉS, ejerciendo el derecho a iniciativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y en concordancia con los artículos 22, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente Proyecto de Ley.

LEY QUE DISPONE MEDIDAS SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL COMO CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO ESTABLECIDO EN EL DECRETO SUPREMO 044-2020-PCM, DECRETO SUPREMO 046-2020-PCM Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICATORIAS

Artículo 1.- Suspensión de desalojos

Durante el periodo correspondiente a la medida de aislamiento social obligatorio establecida en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, así como sus normas complementarias y modificatorias, y hasta el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la culminación de este, se suspende cualquier acción para iniciar el proceso de desalojo judicial o notarial, establecido en el contrato de arrendamiento regulado bajo el Título VI del Código Civil, Código Procesal Civil, Ley No. 30933 o cualquier otra norma aplicable. Esta suspensión sólo surte efectos para el arrendamiento de inmuebles con fines habitacionales.

Artículo 2.- Infracciones administrativas

2.1. Constituyen infracciones administrativas las siguientes conductas:

- a) El que despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real. Sin perjuicio de que dicha posesión sea precario o ilegítima.
- b) El que turba la posesión de un inmueble.

2.2. La multa a aplicarse será del 50% de la UIT y el plazo para cancelar la multa impuesta no podrá exceder de cinco (5) días hábiles, contados desde el día hábil siguiente de la fecha de notificación del acto administrativo de sanción, debiendo realizarse en las ventanillas del Banco de la Nación. Culminado dicho plazo, el pago se solicita de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 018-2008-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva y su Reglamento.

2.3. La vigencia de estas infracciones será durante el periodo correspondiente a la medida de aislamiento social obligatorio establecida en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, así como sus normas complementarias y modificatorias, y hasta el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la culminación este periodo.

Artículo 3.- Potestad fiscalizadora y sancionadora



DANIEL OLIVARES CORTÉS

3.1. La Policía Nacional del Perú posee la facultad de fiscalizar el cumplimiento de lo indicado en el artículo 2 anterior, dentro del territorio nacional.

3.2. La Policía Nacional del Perú ostenta la potestad sancionadora para la aplicación de multas administrativas, por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 2 a nivel nacional.

Artículo 4.- Sobre el pago de la renta

La aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente ley no se podrá entender como la condonación o suspensión del pago de la renta pactada en los respectivos contratos de arrendamiento, salvo que las partes hayan pactado dicha condonación o suspensión en su respectivo contrato de arrendamiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única. Reglamento

El Ministerio del Interior elaborará el reglamento de la presente Ley, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente norma, el cual contendrá el monto de las multas a imponer por cada infracción cometida, el procedimiento administrativo sancionador, los mecanismos para la ejecución coactiva de las multas impagas, y demás disposiciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la presente norma.



Firmado digitalmente por:
DE BELAUNDE DE CARDENAS
Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/05/2020 20:59:54-0500



Firmado digitalmente por:
SAGASTI HOCHHAUSLER
FRANCISCO RAFAEL FIR 0727428
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/05/2020 17:28:57-0500



Firmado digitalmente por:
SAGASTI HOCHHAUSLER
FRANCISCO RAFAEL FIR 07274281 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/05/2020 17:29:36-0500



Firmado digitalmente por:
GONZALES SANTOS MIGUEL
ANGEL FIR 25842898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 14/05/2020 21:18:10-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



Firmado digitalmente por:
OLIVARES CORTÉS Daniel
Federico FIR 40933730 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/05/2020 15:34:55-0500



Firmado digitalmente por:
PALOMINO SAAVEDRA
ANGELICA MARIA FIR 02868375 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 14/05/2020 22:43:10-0500



Firmado digitalmente por:
COSTA SANTOLALLA GINO
FRANCISCO FIR 10273657 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 14/05/2020 20:54:02-0500

La crisis sanitaria que ha provocado la pandemia por el virus Covid-19 y la estrategia que siguen los gobiernos a nivel mundial ha llevado a que sean necesarias medidas de aislamiento social que están afectando severamente la economía familiar.

Entre las consecuencias que presentan las condiciones de aislamiento social obligatorio se encuentran los efectos sobre los contratos de arrendamiento que se encontraban en vigencia al momento de la implementación de las medidas. En especial los arrendamientos para vivienda representan un número importante al ser este el medio por el cual cada vez más personas se procuran un lugar para vivir. Según el INEI, en el año 2017 en el Perú existían 1 millón 256 mil 520 viviendas que eran alquiladas¹. Se estima, sin embargo, que en los últimos años esta cifra ha ido en aumento y que incluso existe un gran número de alquileres informales a raíz de las migraciones que el Perú ha recibido recientemente.²

Las medidas de aislamiento social obligatorio con las consecuencias en pérdida o precarización del empleo impacta en la posibilidad de sostener estos arrendamientos con la terrible consecuencia de incumplimiento o en los casos más trágicos de una directa pérdida de la posesión de la vivienda por término del contrato o una irregular expulsión de los arrendatarios por falta de pago. Casos como el de las trabajadoras sexuales en el centro de Lima³, el de un adulto mayor que fue expulsado de la habitación alquilaba en San Juan de Miraflores⁴, o el de una familia migrante en San Juan de Lurigancho, dan cuenta de lo que viene sucediendo en la realidad.⁵

Un desalojo bajo orden jurisdiccional o bien uno irregular como los que se han venido dando tienen la consecuencia severa de exponer a los expulsados del inmueble a una situación de peligro por contagio del Covid-19. La situación es aún más grave si tomamos en cuenta que pueden tratarse de grupos que ya son considerados vulnerables. La Comisión Interamericana de Derechos Humanos ha llamado específicamente la atención sobre este tema en la resolución 01/2020 Pandemia y Derechos Humanos en las Américas, donde ha señalado, para el caso de las personas trans, que existe la necesidad de establecer políticas de asistencia social durante la pandemia que incluyan el acceso a la vivienda y el refugio para este grupo que se encuentra en un ciclo de pobreza, exclusión y falta de acceso a la vivienda.⁶

¹ INEI. Perú: Características de viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/parte01.pdf p.69

² Diario Gestión "Alquiler de viviendas en Lima se dispara tras la llegada de venezolanos" <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/alquiler-viviendas-lima-dispara-llegada-venezolanos-271359-noticia/?ref=gesr>

³ <https://peru21.pe/lima/coronavirus-en-peru-hambre-durante-el-encierro-el-drama-de-las-chicas-trans-del-centro-de-lima-pandemia-covid-19-lgbtbi-noticia/?ref=p21r>

⁴ <https://trome.pe/actualidad/coronavirus-peru-san-juan-miraflores-abuelito-echado-cuarto-duerme-carretilla-calle-cuarentena-ultimas-noticias-10-abril-noticia/>

⁵ <https://rpp.pe/lima/actualidad/coronavirus-covid-19-desalojan-a-familia-de-venezolanos-del-cuarto-que-alquilaban-por-deber-un-mes-de-renta-video-noticia-1257571>

⁶ CIDH. Resolución 01/2020. Párr. 68

En ese orden de ideas, la suspensión del desalojo es una medida acotada pero que busca atender directamente el problema más urgente de vulneración de derechos humanos en el momento más sensible de la crisis sanitaria, sin que ello signifique que pueda promoverse a la vez regulación complementaria orientada a restablecer un equilibrio económico entre las partes. Dicha medida se complementa con una sanción administrativa que desincentiva acciones reñidas con el objetivo trazado.

MARCO CONSTITUCIONAL

La medida de suspensión del desalojo tutela directamente dos derechos fundamentales. En primer lugar, el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, directamente afectado por efecto de la privación inmediata de la vivienda en un contexto de especial vulnerabilidad. Y, por otro lado, la amenaza sobre el derecho a la salud, reconocido en el artículo 7 de la Constitución, toda vez que la privación de la vivienda expone a las personas a un ambiente en el que pueden ser más fácilmente contagiadas.

Al respecto, cabe señalar que corresponden al arrendador los derechos de propiedad, o cuando menos un derecho de posesión de rango infraconstitucional, y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en su contenido de acceso a la justicia. Sin embargo, en el marco de la pandemia la limitación de la acción que tenga como objeto el desalojo resulta razonable en tanto evita la posibilidad de que se inicie un proceso que llevaría a despojar a una persona de un lugar en el que vivir en el momento de mayor vulnerabilidad por razones tanto de salud pública por la posibilidad de contagio como por la precaria situación económica que podría vivir. A pesar de ello, la medida es acotada y no afecta los derechos económicos que corresponden al arrendador, ni evita que luego del momento más sensible pueda darse el desalojo. De hecho, buena parte de la vigencia de la norma se presenta en momentos en los que materialmente el sistema judicial no podrá dar tutela al derecho del arrendador.

Por otro lado, y en cuanto a las conductas identificadas como infracción en el artículo 2, la sanción es una medida complementaria a la suspensión de desalojos, y se enfoca en desincentivar, mediante una intervención policial expeditiva, conductas que puedan causar una grave afectación a los derechos descritos, sin perjuicio de que también tienen consecuencias penales.

CONTENIDO DEL PROYECTO

El artículo N° 1 de la iniciativa propone la suspensión de cualquier acción para iniciar el proceso de desalojo judicial o notarial, establecido en el contrato de arrendamiento regulado bajo el Título VI del Código Civil, Código Procesal Civil, Ley N° 30933 o cualquier otra norma aplicable, con el propósito de proteger a los ciudadanos y ciudadanas, que de quedarse sin hogar estarían vulnerables al inminente contagio del virus COVID-19. Lo más importante para mitigar el avance

de los contagios del virus es que las personas se queden aisladas en un solo lugar, de esa forma podremos mitigar los desastrosos efectos que trae consigo esta pandemia.

Este artículo además establece un rango temporal de la medida, el cual será durante el periodo correspondiente a las disposiciones de aislamiento social obligatorio establecidas en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, y todas las normas complementarias y modificatorias de las mismas, extendiéndose hasta el plazo de cuarenta y cinco días calendarios contados desde la culminación de la vigencia de las disposiciones mencionadas anteriormente.

Sin embargo, para lograr el objetivo de la iniciativa legislativa, el cual es evitar que población vulnerable se encuentre desprotegida ante el contagio del virus COVID-19, es necesario aplicar medidas administrativas, tal como lo establece el artículo N° 2, indicando que el que despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real, y el que turba la posesión de un inmueble, será objeto de infracción administrativa, que constará de una multa equivalente al 50% de la UIT, decretando que el plazo para cancelar la misma no podrá exceder de cinco días hábiles, contados desde el día hábil siguiente de la fecha de notificación del acto administrativo de sanción. La vigencia de esta infracción será la misma que se indicó en el párrafo anterior.

En cumplimiento del pago de la infracción se solicita de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 018-2008-JUS y el Texto único Ordenado de la Ley N° 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva y su Reglamento.

Cabe recalcar que se ratifica la potestad fiscalizadora y sancionadora de la Policía Nacional del Perú, tal como señala el artículo N° 3 de la iniciativa.

Es inevitable la existencia de un alza del número de arrendatarios morosos debido al golpe económico que sufrirá nuestro país, que se encuentra afectando a todos los sectores empresariales a nivel nacional, sin distinción alguna. Ante estos casos, por las razones explicadas en los párrafos precedentes, es obligación del Estado brindar resguardo a aquellas personas que por motivos de fuerza mayor se ven imposibilitadas de cumplir con sus obligaciones.

Lo que busca esta iniciativa, sin embargo, no es afectar ni entrometerse en las decisiones tomadas por las partes mediante contrato, pues en el artículo N° 4 se deja bien en claro que la presente no se deberá interpretar como la condonación o suspensión del pago de la renta pactada. Esta decisión corresponde solo al arrendador y el arrendatario.

Además, como disposición complementaria, se dicta al Ministerio del Interior a elaborar el reglamento correspondiente en un plazo no mayor a 5 días hábiles, contados desde la publicación de la presente norma. Este reglamento deberá contener el monto de las multas a imponer por cada infracción cometida, el procedimiento administrativo sancionador, los



mecanismos para la ejecución coactiva de las multas impagas, y demás disposiciones que considere necesarias.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La expedición de la presente iniciativa legislativa no irrogará costo o gasto alguno al erario nacional.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La aprobación de la presente norma no se contrapone a la Constitución Política del Estado, ni con ninguna otra norma. Lo que pretende es adoptar medidas que permitan la protección de población vulnerable que ante la inminente afectación económica que trae consigo la pandemia del COVID-19 se verán imposibilitadas de cumplir con sus obligaciones económicas establecidas en el contrato de arrendamiento. Al igual que aquellas que se encuentran en riesgo de ser desalojadas.

VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda relación con la siguiente Política de Estado: III. Competitividad del País, numeral 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda.

Los y las Congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario Morado, a iniciativa del Congresista DANIEL OLIVARES CORTÉS, ejerciendo el derecho a iniciativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y en concordancia con los artículos 22, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente Proyecto de Ley.

LEY QUE DISPONE MEDIDAS SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL COMO CONSECUENCIA DEL AISLAMIENTO SOCIAL OBLIGATORIO ESTABLECIDO EN EL DECRETO SUPREMO 044-2020-PCM, DECRETO SUPREMO 046-2020-PCM Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS O MODIFICATORIAS

Artículo 1.- Suspensión de desalojos

Durante el periodo correspondiente a la medida de aislamiento social obligatorio establecida en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, así como sus normas complementarias y modificatorias, y hasta el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la culminación de este, se suspende cualquier acción para iniciar el proceso de desalojo judicial o notarial, establecido en el contrato de arrendamiento regulado bajo el Título VI del Código Civil, Código Procesal Civil, Ley No. 30933 o cualquier otra norma aplicable. Esta suspensión sólo surte efectos para el arrendamiento de inmuebles con fines habitacionales.

Artículo 2.- Infracciones administrativas

2.1. Constituyen infracciones administrativas las siguientes conductas:

- a) El que despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real. Sin perjuicio de que dicha posesión sea precario o ilegítima.
- b) El que turba la posesión de un inmueble.

2.2. La multa a aplicarse será del 50% de la UIT y el plazo para cancelar la multa impuesta no podrá exceder de cinco (5) días hábiles, contados desde el día hábil siguiente de la fecha de notificación del acto administrativo de sanción, debiendo realizarse en las ventanillas del Banco de la Nación. Culminado dicho plazo, el pago se solicita de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 018-2008-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva y su Reglamento.

2.3. La vigencia de estas infracciones será durante el periodo correspondiente a la medida de aislamiento social obligatorio establecida en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, así como sus normas complementarias y modificatorias, y hasta el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la culminación este periodo.

Artículo 3.- Potestad fiscalizadora y sancionadora

3.1. La Policía Nacional del Perú posee la facultad de fiscalizar el cumplimiento de lo indicado en el artículo 2 anterior, dentro del territorio nacional.

3.2. La Policía Nacional del Perú ostenta la potestad sancionadora para la aplicación de multas administrativas, por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 2 a nivel nacional.

Artículo 4.- Sobre el pago de la renta

La aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente ley no se podrá entender como la condonación o suspensión del pago de la renta pactada en los respectivos contratos de arrendamiento, salvo que las partes hayan pactado dicha condonación o suspensión en su respectivo contrato de arrendamiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única. Reglamento

El Ministerio del Interior elaborará el reglamento de la presente Ley, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados desde la publicación de la presente norma, el cual contendrá el monto de las multas a imponer por cada infracción cometida, el procedimiento administrativo sancionador, los mecanismos para la ejecución coactiva de las multas impagas, y demás disposiciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la presente norma.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La crisis sanitaria que ha provocado la pandemia por el virus Covid-19 y la estrategia que siguen los gobiernos a nivel mundial ha llevado a que sean necesarias medidas de aislamiento social que están afectando severamente la economía familiar.

Entre las consecuencias que presentan las condiciones de aislamiento social obligatorio se encuentran los efectos sobre los contratos de arrendamiento que se encontraban en vigencia al momento de la implementación de las medidas. En especial los arrendamientos para vivienda representan un número importante al ser este el medio por el cual cada vez más personas se procuran un lugar para vivir. Según el INEI, en el año 2017 en el Perú existían 1 millón 256 mil 520 viviendas que eran alquiladas¹. Se estima, sin embargo, que en los últimos años esta cifra ha ido en aumento y que incluso existe un gran número de alquileres informales a raíz de las migraciones que el Perú ha recibido recientemente.²

Las medidas de aislamiento social obligatorio con las consecuencias en pérdida o precarización del empleo impacta en la posibilidad de sostener estos arrendamientos con la terrible consecuencia de incumplimiento o en los casos más trágicos de una directa pérdida de la posesión de la vivienda por término del contrato o una irregular expulsión de los arrendatarios por falta de pago. Casos como el de las trabajadoras sexuales en el centro de Lima³, el de un adulto mayor que fue expulsado de la habitación alquilaba en San Juan de Miraflores⁴, o el de una familia migrante en San Juan de Lurigancho, dan cuenta de lo que viene sucediendo en la realidad.⁵

Un desalojo bajo orden jurisdiccional o bien uno irregular como los que se han venido dando tienen la consecuencia severa de exponer a los expulsados del inmueble a una situación de peligro por contagio del Covid-19. La situación es aún más grave si tomamos en cuenta que pueden tratarse de grupos que ya son considerados vulnerables. La Comisión Interamericana de Derechos Humanos ha llamado específicamente la atención sobre este tema en la resolución 01/2020 Pandemia y Derechos Humanos en las Américas, donde ha señalado, para el caso de las personas trans, que existe la necesidad de establecer políticas de asistencia social durante la pandemia que incluyan el acceso a la vivienda y el refugio para este grupo que se encuentra en un ciclo de pobreza, exclusión y falta de acceso a la vivienda.⁶

¹ INEI. Perú: Características de viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/parte01.pdf p.69

² Diario Gestión “Alquiler de viviendas en Lima se dispara tras la llegada de venezolanos” <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/alquiler-viviendas-lima-dispara-llegada-venezolanos-271359-noticia/?ref=gesr>

³ <https://peru21.pe/lima/coronavirus-en-peru-hambre-durante-el-encierro-el-drama-de-las-chicas-trans-del-centro-de-lima-pandemia-covid-19-lgtbi-noticia/?ref=p21r>

⁴ <https://trome.pe/actualidad/coronavirus-peru-san-juan-miraflores-abuelito-echado-cuarto-duerme-carretilla-calle-cuarentena-ultimas-noticias-10-abril-noticia/>

⁵ <https://rpp.pe/lima/actualidad/coronavirus-covid-19-desalojan-a-familia-de-venezolanos-del-cuarto-que-alquilaban-por-deber-un-mes-de-renta-video-noticia-1257571>

⁶ CIDH. Resolución 01/2020. Párr. 68

En ese orden de ideas, la suspensión del desalojo es una medida acotada pero que busca atender directamente el problema más urgente de vulneración de derechos humanos en el momento más sensible de la crisis sanitaria, sin que ello signifique que pueda promoverse a la vez regulación complementaria orientada a restablecer un equilibrio económico entre las partes. Dicha medida se complementa con una sanción administrativa que desincentiva acciones reñidas con el objetivo trazado.

MARCO CONSTITUCIONAL

La medida de suspensión del desalojo tutela directamente dos derechos fundamentales. En primer lugar, el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, directamente afectado por efecto de la privación inmediata de la vivienda en un contexto de especial vulnerabilidad. Y, por otro lado, la amenaza sobre el derecho a la salud, reconocido en el artículo 7 de la Constitución, toda vez que la privación de la vivienda expone a las personas a un ambiente en el que pueden ser más fácilmente contagiadas.

Al respecto, cabe señalar que corresponden al arrendador los derechos de propiedad, o cuando menos un derecho de posesión de rango infraconstitucional, y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en su contenido de acceso a la justicia. Sin embargo, en el marco de la pandemia la limitación de la acción que tenga como objeto el desalojo resulta razonable en tanto evita la posibilidad de que se inicie un proceso que llevaría a despojar a una persona de un lugar en el que vivir en el momento de mayor vulnerabilidad por razones tanto de salud pública por la posibilidad de contagio como por la precaria situación económica que podría vivir. A pesar de ello, la medida es acotada y no afecta los derechos económicos que corresponden al arrendador, ni evita que luego del momento más sensible pueda darse el desalojo. De hecho, buena parte de la vigencia de la norma se presenta en momentos en los que materialmente el sistema judicial no podrá dar tutela al derecho del arrendador.

Por otro lado, y en cuanto a las conductas identificadas como infracción en el artículo 2, la sanción es una medida complementaria a la suspensión de desalojos, y se enfoca en desincentivar, mediante una intervención policial expeditiva, conductas que puedan causar una grave afectación a los derechos descritos, sin perjuicio de que también tienen consecuencias penales.

CONTENIDO DEL PROYECTO

El artículo N° 1 de la iniciativa propone la suspensión de cualquier acción para iniciar el proceso de desalojo judicial o notarial, establecido en el contrato de arrendamiento regulado bajo el Título VI del Código Civil, Código Procesal Civil, Ley N° 30933 o cualquier otra norma aplicable, con el propósito de proteger a los ciudadanos y ciudadanas, que de quedarse sin hogar estarían vulnerables al inminente contagio del virus COVID-19. Lo más importante para mitigar el avance

de los contagios del virus es que las personas se queden aisladas en un solo lugar, de esa forma podremos mitigar los desastrosos efectos que trae consigo esta pandemia.

Este artículo además establece un rango temporal de la medida, el cual será durante el periodo correspondiente a las disposiciones de aislamiento social obligatorio establecidas en el Decreto Supremo 044-2020-PCM, el Decreto Supremo 046-2020-PCM, y todas las normas complementarias y modificatorias de las mismas, extendiéndose hasta el plazo de cuarenta y cinco días calendarios contados desde la culminación de la vigencia de las disposiciones mencionadas anteriormente.

Sin embargo, para lograr el objetivo de la iniciativa legislativa, el cual es evitar que población vulnerable se encuentre desprotegida ante el contagio del virus COVID-19, es necesario aplicar medidas administrativas, tal como lo establece el artículo N° 2, indicando que el que despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real, y el que turba la posesión de un inmueble, será objeto de infracción administrativa, que constará de una multa equivalente al 50% de la UIT, decretando que el plazo para cancelar la misma no podrá exceder de cinco días hábiles, contados desde el día hábil siguiente de la fecha de notificación del acto administrativo de sanción. La vigencia de esta infracción será la misma que se indicó en el párrafo anterior.

En cumplimiento del pago de la infracción se solicita de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo N° 018-2008-JUS y el Texto único Ordenado de la Ley N° 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva y su Reglamento.

Cabe recalcar que se ratifica la potestad fiscalizadora y sancionadora de la Policía Nacional del Perú, tal como señala el artículo N° 3 de la iniciativa.

Es inevitable la existencia de un alza del número de arrendatarios morosos debido al golpe económico que sufrirá nuestro país, que se encuentra afectando a todos los sectores empresariales a nivel nacional, sin distinción alguna. Ante estos casos, por las razones explicadas en los párrafos precedentes, es obligación del Estado brindar resguardo a aquellas personas que por motivos de fuerza mayor se ven imposibilitadas de cumplir con sus obligaciones.

Lo que busca esta iniciativa, sin embargo, no es afectar ni entrometerse en las decisiones tomadas por las partes mediante contrato, pues en el artículo N° 4 se deja bien en claro que la presente no se deberá interpretar como la condonación o suspensión del pago de la renta pactada. Este decisión corresponde solo al arrendador y el arrendatario.

Además, como disposición complementaria, se dicta al Ministerio del Interior a elaborar el reglamento correspondiente en un plazo no mayor a 5 días hábiles, contados desde la publicación de la presente norma. Este reglamento deberá contener el monto de las multas a imponer por cada infracción cometida, el procedimiento administrativo sancionador, los

mecanismos para la ejecución coactiva de las multas impagas, y demás disposiciones que considere necesarias.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La expedición de la presente iniciativa legislativa no irrogará costo o gasto alguno al erario nacional.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La aprobación de la presente norma no se contrapone a la Constitución Política del Estado, ni con ninguna otra norma. Lo que pretende es adoptar medidas que permitan la protección de población vulnerable que ante la inminente afectación económica que trae consigo la pandemia del COVID-19 se verán imposibilitadas de cumplir con sus obligaciones económicas establecidas en el contrato de arrendamiento. Al igual que aquellas que se encuentran en riesgo de ser desalojadas.

VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda relación con la siguiente Política de Estado: III. Competitividad del País, numeral 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda.