

**Miguel  
Valderrama  
Devescovi**  
Universidad del  
Pacífico, 6° ciclo  
de Derecho



## De reyes y alquileres

**E**n los últimos días del 2010 fue promulgada la Ley 29636, que prorrogap por un año más la vigencia de los contratos de arrendamiento sobre inmuebles cuyo autoavalúo no exceda de S/. 2,880. Con ello, se da carta blanca a los arrendatarios para incumplir con sus obligaciones frente a los arrendadores.

Al congelar los contratos de arrendamiento, la norma atenta contra la libertad y vulnera los derechos de los arrendadores, generando una situación ineficiente e injusta y hasta perjudicando a quienes busca beneficiar. Así, entre otros efectos, los propietarios se ven impedidos de recuperar la posesión de lo que les pertenece (la norma bloquea cualquier desalojo); se impide que los terceros que valoren más los recursos puedan acceder a ellos, restringiendo el desarrollo urbano; se incentiva el “perro muerto” y hasta se generan incentivos para que los propietarios no den en alquiler sus inmuebles a fin de evitar riesgos (dado que no pueden distinguir quién será un inquilino bueno o malo), lo cual reduce aún más el acceso de los más necesitados a una vivienda.

Pienso que esta ley inconstitucional, ineficiente e inmoral pasa por encima los principios básicos que deben guiar a nuestra sociedad hacia el progreso. Y sin embargo, no podemos asegurar que esta prórroga sea la última. Pero si algo podemos afirmar es que, para muchos, los ‘reyes vagos’ sí llegaron esta Navidad.