

Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda

DECRETO LEGISLATIVO N° 1177

CONCORDANCIAS: [D.S.N° 017-2015-VIVIENDA \(REGLAMENTO\)](#)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley N° 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, así como otorgar incentivos fiscales para el arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley;

Que, con el fin de reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú es necesario implementar mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios, a través del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda; así como reactivar el mercado de construcción a través de la promoción de la inversión en inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda; así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo del presente Decreto Legislativo.

Artículo 3.- Definición de Vivienda

Para efectos del presente Decreto Legislativo, se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; cuando en el arrendamiento se incluye el estacionamiento de vehículos o depósito, éstos forman parte de la vivienda.

Artículo 4.- Formularios

4.1 Para los fines del presente Decreto Legislativo, créanse los Formularios siguientes:

- a. Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda - FUA.
- b. Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda - FUAO.
- c. Formulario Único de Arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda - FUAL.

Mediante dichos Formularios se celebran y suscriben los Contratos: de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda y de Arrendamiento -

Financiero de inmueble destinado a vivienda; regulados en el presente Decreto Legislativo.

4.2 El contenido de los Formularios es aprobado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo, el cual establece; entre otros aspectos; los términos y condiciones esenciales bajo los cuales se celebran los respectivos contratos, los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de desalojo que les resultan aplicables, además de la información necesaria para el adecuado control fiscal, para lo cual se debe requerir la opinión técnica de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT.

4.3 Los Formularios tienen mérito de ejecución, siempre que estén suscritos ante un Notario, debidamente habilitado, o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado, de acuerdo a la normatividad vigente. La copia certificada de los Formularios suscritos ante un Notario, se inscribe en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV y tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna, salvo que las partes la acuerden. El trámite de inscripción en los registros antes indicados se realiza de forma independiente la una de la otra.

4.4 Para acceder al régimen establecido en el presente Decreto Legislativo, los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL deben registrarse en el RAV.

4.5 Los Formularios deben contener el asentimiento expreso e irrevocable del Arrendatario a favor del Arrendador, para dar a conocer la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, cuotas periódicas, y conceptos complementarios del inmueble arrendado, proporcionando dicha información al Registro a que se refiere el artículo 5 del presente Decreto Legislativo y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo soliciten.

Artículo 5.- Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV.

5.1 Créase, a cargo y bajo la administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV, el RAV, en el que se registra electrónicamente:

a. Los contratos contenidos en los FUA, FUAO y FUAL, remitidos por los Notarios o Jueces de Paz Letrados, de ser el caso, cuyas firmas certifiquen, así como su prórroga, de corresponder.

b. Las resoluciones judiciales que ordenen el desalojo que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo regulados en el presente Decreto Legislativo; para lo cual, además de notificar de manera regular a las partes, el Juzgado de la causa comunicará estas resoluciones al RAV.

Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

En adición a lo anterior, también se podrán brindar los servicios adicionales que determine el FMV.

5.2 El acceso a la información del RAV es de carácter público, pudiendo ésta ser utilizada para evaluar la capacidad financiera de los Arrendatarios por parte de las empresas del Sistema Financiero y para evaluar el otorgamiento de beneficios en programas de vivienda a cargo del Estado. Sin perjuicio de lo señalado, la SUNAT puede requerir al FMV la información del RAV en la forma, plazo y condiciones que se señale mediante Resolución de SUNAT.

5.3 La información contenida en el RAV, debe ser sistematizada de tal forma que los potenciales Arrendadores o Arrendatarios que pretendan celebrar un contrato de arrendamiento en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente norma, puedan acceder al RAV para, previamente, verificar la buena conducta contractual de éstos. El acceso a la información del RAV requiere de la identificación del requirente de dicha información.

5.4 El RAV no sustituye ni reemplaza en modo alguno las inscripciones que correspondan realizarse en el Registro de Predios de la SUNARP.

5.5 El FMV aprueba los lineamientos que se requieran para el mejor funcionamiento del RAV.

5.6 El FMV se encuentra facultado a efectuar el cobro de los costos administrativos por los trámites que realicen los interesados ante el RAV. Los procedimientos, requisitos y costos administrativos del RAV se aprueban mediante Decreto Supremo, con el refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del FMV, los que serán compendiados y sistematizados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA del FMV.

Artículo 6.- Intervención del Notario

6.1 Se requiere la intervención de un Notario, para los siguientes casos:

- a. Certificación de firmas en los Formularios.
- b. Expedición de copia certificada de los Formularios.
- c. Certificación de firmas ante la prórroga del contrato, en los casos que corresponda.
- d. Remisión de copia certificada de los Formularios al RAV.

e. Extender el acta notarial protocolizada o de la escritura pública conforme a los supuestos previstos en el presente Decreto Legislativo.

6.2 El Notario debe verificar la identidad de las personas que suscriban los Formularios, mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica. Asimismo, es responsabilidad del Notario enviar al RAV los contratos referidos en el numeral 4.1 del artículo 4 así como llevar un Registro extraprotocolar de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un original del Formulario. En dicho Registro extraprotocolar se anotará en orden cronológico la fecha de suscripción, los intervinientes y la fecha de remisión del documento al RAV.

6.3 En defecto de Notario, se puede acudir al Juez de Paz Letrado para los fines del presente artículo.

6.4 Es competente el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, del distrito o provincia donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado.

Artículo 7.- Cuenta de Abono

7.1 El Arrendador debe indicar la cuenta de abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una empresa del sistema financiero autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS, en la que el Arrendatario debe abonar, al inicio del Contrato, el importe que haya acordado con el Arrendador en calidad de garantía por los eventuales daños al inmueble, y, mensualmente, la renta o cuota convenida y los siguientes conceptos complementarios, según lo acuerden el Arrendador y el Arrendatario en el respectivo contrato:

(i) Cuota mensual ordinaria de mantenimiento.

(ii) Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua.

(iii) Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, en los casos previstos en el Título II del presente Decreto Legislativo.

(iv) Otros conceptos definidos como tales en el correspondiente contrato.

7.2 El monto total que el Arrendatario, a través de un único pago, abonará mensualmente en la cuenta del Arrendador, comprende el pago de la renta o cuota convenida y de los conceptos complementarios, en el caso de estos últimos, conforme hayan pactado las partes.

7.3 Una vez abonados los conceptos complementarios en la cuenta, conforme a lo indicado en los numerales precedentes, el Arrendador es responsable de su pago al órgano, entidad o empresa que corresponda, según sea el caso.

7.4 El importe entregado en garantía es usado por el Arrendador para reponer, a la terminación del Contrato, de ser el caso, las condiciones del inmueble arrendado en el estado en que se entregó, salvo por el deterioro derivado de su uso ordinario. Asimismo, puede ser usada, en segundo orden, al pago de sumas adeudadas por renta o por los conceptos complementarios.

La garantía, o su remanente, luego de ser aplicada conforme a lo indicado en el párrafo anterior, se devuelve al Arrendatario, sin intereses y contra la devolución del inmueble.

7.5 Es responsabilidad del Arrendador mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el numeral 7.1 precedente. Dicha cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el Arrendador tenga contratos de arrendamiento vigentes y suscritos en el marco del presente Decreto Legislativo, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

7.6 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el Arrendador debe comunicar al Arrendatario, mediante carta notarial, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual. En caso, el Arrendador no cumpla con comunicar el

cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el Arrendatario puede consignar extrajudicialmente en el Banco de la Nación la renta pactada. Si la notificación de la referida carta notarial comunicando la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al Arrendatario realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el contrato de arrendamiento, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

7.7 Las condiciones establecidas en este artículo son aplicables a los contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda regulados en el Título II del presente Decreto Legislativo, salvo lo dispuesto en el numeral 7.6 para el Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda.

Artículo 8.- Terminación del Contrato

Cualquiera de los contratos suscritos en el marco del presente Decreto Legislativo se termina por la ocurrencia de alguna de las causales señaladas en el numeral 14.2 del artículo 14 del presente Decreto Legislativo, así como por cualquier otra causal que acuerden las partes.

TÍTULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Capítulo I

Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda

Artículo 9.- El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda.

9.1 Por el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida y por un plazo pactado. De no indicarse el plazo de duración del arrendamiento, se presume que éste es de 1 año contado desde la legalización notarial del Formulario respectivo.

9.2 El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUA a que se refiere el artículo 4 del presente Decreto Legislativo, el cual debe ser obligatoriamente inscrito en el RAV, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

9.3 El Arrendatario es responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador hasta su devolución.

9.4 En el marco del presente Decreto Legislativo, además, pueden celebrarse los contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda siguientes: contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra y contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Capítulo II

Contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

Subcapítulo I

Del Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra

Artículo 10.- Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra

10.1 Por el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, las partes acuerdan que, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios según lo indicado en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por un plazo determinado, al final del cual, el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 11 del presente Decreto Legislativo.

10.2 El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUAO, en el que debe consignarse, según cronograma, el precio de la opción de compra del inmueble.

10.3 El FUAO, y su prórroga de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la

inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

10.4 El Arrendador debe disponer de una cuenta que reúna las características y sirva para los fines indicados en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

10.5 El Arrendador puede ceder sus derechos sin autorización del Arrendatario, si así lo pactaron en el FUAO, surtiendo efectos ésta con la sola celebración de la cesión, sin perjuicio de comunicarla al Arrendatario por carta notarial al domicilio consignado en el FUAO.

10.6 El Arrendatario es responsable por el uso y los daños que cause al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador.

10.7 Los pagos de la renta convenida no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble.

10.8 El no ejercicio de la opción de compra por parte del Arrendatario o en caso éste no cumpla con las condiciones para su ejercicio, no conlleva a la devolución de ningún concepto dinerario a su favor, ya que los pagos realizados por el Arrendatario en el marco del presente contrato, no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble, por lo que al término del contrato debe proceder a la devolución del inmueble, conforme al presente Decreto Legislativo.

Artículo 11.- Ejercicio de la opción de compra del inmueble

11.1 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe haber cumplido con el pago de las rentas mensuales, conceptos complementarios e intereses, de corresponder, según se indique en el FUAO; y, pagar el precio de compra pactado, en la cuenta de abono señalada por el Arrendador, según el cronograma contenido en el FUAO, comunicándoselo por carta notarial al Arrendador, para la firma de la minuta de compraventa respectiva.

11.2 Para los casos en que se financie el ejercicio de la opción de compra del inmueble a través del sistema financiero, debe tenerse en cuenta en la evaluación, el comportamiento de pago del Arrendatario a lo largo del Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, entre otros aspectos que la entidad financiera considere pertinente.

11.3 Asimismo, en caso el ejercicio de la opción de compra constituya compra de vivienda única y está dentro del rango y cumplimiento de parámetros para el financiamiento a través de un Crédito MIVIVIENDA o del Programa Techo Propio; el que los reemplace o resulte aplicable; el Arrendatario, al ejercer la opción de compra, tiene derecho a acceder al Bono del Buen Pagador - BBP o al Bono Familiar Habitacional - BFH, respectivamente, previo cumplimiento de los requisitos para su calificación como beneficiario y procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

11.4 En caso el arrendatario ejerza la opción de compra, el Notario solicita, a pedido de cualquiera de las partes, el Bloqueo de la Partida Registral del inmueble hasta que se inscriba el acto de transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

11.5 Para que la transferencia de propiedad efectuada en mérito de la minuta de compraventa, se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

11.6 Si el Arrendatario no ejerce la opción de compra según se haya pactado en el FUAO, debe devolver el inmueble al Arrendador a la fecha de vencimiento del contrato, salvo que las partes de mutuo acuerdo y en forma expresa prorroguen el arrendamiento, con o sin dicha opción. De prorrogarse el arrendamiento sin ejercer la opción de compra ni considerarse la misma en el contrato prorrogado, se le aplican las disposiciones señaladas en el Capítulo I del Título II del presente Decreto Legislativo, debiendo firmar el FUA respectivo.

11.7 Si el Arrendatario ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las rentas mensuales por vencer conforme al cronograma incluido en el FUAO, salvo pacto en contrario de las partes.

Subcapítulo II

Del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

Artículo 12.- Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

12.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a

vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

12.2 A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, el Arrendador Financiero, quien deberá ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al Arrendatario.

12.3 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, mediante el FUAL, en el que debe consignarse el precio de compra del inmueble en caso el Arrendatario ejerciera dicha opción. El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato, debidamente certificada, puede ser inscrita a pedido de cualquiera de las partes.

12.4 El arrendamiento financiero puede ser financiado con un financiamiento del FMV que incluya un BBP, en cuyo caso, el contrato de arrendamiento financiero recibe el mismo tratamiento que los créditos hipotecarios financiados con dicho bono, en cuanto a la evaluación y clasificación del deudor, exigencia de provisiones y requerimientos patrimoniales, regulados por la SBS.

12.5 En caso el Arrendador Financiero solicite al Arrendatario el pago de una Prima por Leasing al inicio del Contrato, éste puede financiarlo con cargo al BBP o al BFH, previo cumplimiento de los requisitos para la calificación como beneficiario del mismo y de los procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

12.6 El Arrendatario, en virtud al Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica y los demás conceptos pactados en el FUAL, teniendo, al vencimiento del arrendamiento financiero, el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble.

12.7 El Arrendador Financiero podrá ceder sus derechos sin requerir la autorización o consentimiento del arrendatario, si así lo pactaron en el FUAL, surtiendo efectos dicha cesión con su sola celebración.

12.8 El Arrendatario es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador Financiero. En el marco del contrato de arrendamiento financiero (leasing), el Arrendador no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

12.9 Las cuotas periódicas por Arrendamiento - Financiero (Leasing), deben ser abonadas por el Arrendatario en la cuenta que indique el Arrendador Financiero, de acuerdo a las características y condiciones indicadas en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

Artículo 13.- Ejercicio de la opción de compra en el arrendamiento financiero

13.1 El Arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra siempre y cuando haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en el FUAL.

13.2 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe haber cumplido con el pago de las cuotas periódicas, conceptos complementarios, intereses, gastos y comisiones de corresponder, según se indique en el FUAL; y, pagar el precio de compra pactado, abonándolo en la cuenta señalada por el Arrendador Financiero, y en la fecha señalada en el FUAL, comunicándole a este último de dicho abono.

13.3 Si el Arrendatario ejerciera el derecho de opción de compra antes de la fecha pactada para dicho ejercicio, al pago del precio de la opción de compra, se acumulará el pago del importe total de las cuotas periódicas por vencer, salvo pacto distinto de las partes.

13.4 Para que la transferencia de propiedad efectuada se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

TÍTULO III

DEL DESALOJO

Artículo 14.- Procedencia y Causales de Desalojo

14.1 En cualquiera de los contratos regulados por el presente Decreto Legislativo, el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

14.2 El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.

b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.

d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.

e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

14.3 El desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará en la vía del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, a que se refiere el artículo 15 de la presente norma.

14.4 A la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, de las cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios adeudados señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo siempre que el Arrendador haya asumido la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario, en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditará a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada.

Artículo 15.- Proceso Único de Ejecución de Desalojo

15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a. El Arrendador, demandará el desalojo, a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo.

b. A la demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo, el Reporte del RAV y el documento sustentatorio respectivo conforme al numeral 14.2 del artículo del presente Decreto Legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

c. El Proceso Único de Ejecución de Desalojo que se promueva al amparo del presente Decreto Legislativo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.

d. El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

e. Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia. Únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda, no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

f. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.

g. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el demandado o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada. Asimismo el Juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la

notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial

h. Si la autoridad competente de la Policía Nacional del Perú, en los casos a que se refiere el literal g. del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial, el Juez a cargo del proceso de desalojo remite copias certificadas al Fiscal Provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.

i. Si el Arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el Juez pondrá en conocimiento de tal hecho al Fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.

j. La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al RAV en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.

k. El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.

l. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.

m. El Juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el Recurso de Apelación, el Juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.

n. En caso de proceder el desalojo, los costos y costas del proceso son asumidos por el Arrendatario.

15.2 Los Arrendatarios u ocupantes que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), son denunciados y sancionados penalmente conforme a lo dispuesto en el Título V - Delitos contra el patrimonio del Código Penal.

TÍTULO IV

DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA DEL PRESENTE DECRETO LEGISLATIVO

Artículo 16.- Régimen Tributario Especial

Los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, de arrendamiento financiero o inmobiliaria comprendidas en los CIIUs (revisión 3) 4520, 6591 y 7010 respectivamente, gozarán por un plazo tres (03) años de la exoneración del Impuesto General a las Ventas contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto Legislativo, por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales en virtud de contratos celebrados en el marco de la presente norma.

Para efecto de la exoneración antes señalada se entiende por vivienda la definición contenida en el artículo 3 del presente Decreto Legislativo.

Mediante Resolución de Superintendencia, la SUNAT establecerá las normas complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de lo establecido en el presente artículo.

(*) De conformidad con el [Primera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1196](#), publicado el 09 septiembre 2015, se dispone que la exoneración dispuesta en los términos del presente artículo, también es de aplicación a las empresas de operaciones múltiples o ECI autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) que celebren y suscriban Contratos de Capitalización Inmobiliaria regulados por la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, modificada por el presente Decreto Legislativo, respecto del pago por el servicio de arrendamiento de inmueble destinado exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales. La exoneración a que se refiere el párrafo anterior no aplica al aporte a la capitalización individual del cliente a que se refiere el inciso a) del numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, el cual se regula conforme con la referida Ley, modificada por el presente Decreto Legislativo.

Artículo 17.- Activo fijo del Contrato de Arrendamiento - Financiero

Para efectos tributarios, los bienes inmuebles destinados a vivienda objeto del contrato de arrendamiento - financiero (leasing) a que se refiere el presente Decreto Legislativo, no se consideran activo fijo del Arrendador.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Supletoriedad de la Norma

En todo lo no regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento se aplican supletoriamente las disposiciones del Código Civil, del Código Procesal Civil y del Decreto Legislativo N° 299, y sus normas reglamentarias y complementarias, según corresponda.

Segunda.- Reglamentación

Mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos, se aprobará el Reglamento del presente Decreto Legislativo, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de su publicación.

Tercera.- Autorización al Fondo MIVIVIENDA S.A.

Autorízase al Fondo MIVIVIENDA S.A. a implementar los mecanismos necesarios para salvaguardar los derechos de las partes sobre los inmuebles otorgados en Arrendamiento con Opción de Compra y Arrendamiento Financiero (Leasing), que en el marco del presente Decreto Legislativo sean financiados con cargo al BBP y demás instrumentos en administración del FMV.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Adecuación de Contratos de Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda vigentes, los contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra vigentes incluso los financiados, y los contratos de arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados para vivienda vigentes, siempre y cuando Arrendador y Arrendatario lo acuerden, pueden adecuarse y someterse a los alcances del presente Decreto Legislativo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

Única.- Modificación de la Ley N° 29033, Ley de Creación del bono del Buen Pagador.

Modifícase el artículo 1 de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador:

“[Artículo 1.- Creación](#)”

Créase el Bono del Buen Pagador - BBP como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del crédito MIVIVIENDA otorgado en nuevos soles.

El BBP consiste en la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al crédito MIVIVIENDA o a financiamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A., por medio de las empresas del sistema financiero. Los valores de la vivienda y los valores del Bono del Buen Pagador son los siguientes:

Valor de la Vivienda	Valor de BBP (S/.)
Hasta 17 UIT	17,000.00
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT	16,000.00
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT	14,000.00
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT	12,500.00

Los valores antes indicados podrán ser actualizados mediante decreto supremo refrendado por el ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Las condiciones, procedimientos y oportunidad para el otorgamiento del citado Bono serán establecidas por el Fondo MIVIVIENDA S.A.”.

Toda referencia en la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador a Crédito MIVIVIENDA, debe entenderse a Crédito MIVIVIENDA o financiamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecisiete días del mes de julio del años dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO

Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO

Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI

Ministro de Economía y Finanzas

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA

Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento