

Ley de Promoción a la Inversión Privada en Predios para Arrendamiento

DECRETO LEGISLATIVO N° 709

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188° de la Constitución Política del Perú, mediante Ley N° 25327, delegó en el Poder Ejecutivo, entre otras, la facultad de dictar Decretos Legislativos que aprueben, dentro del término de los 150 días, normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión privada en los diversos sectores productivos; así como, para promover el fomento del empleo, creando mayores oportunidades de trabajo;

De conformidad con lo establecido en el inciso 10) del artículo 211° 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:

LEY DE PROMOCION A LA INVERSION PRIVADA EN PRDIOS PARA ARRENDAMIENTO

TITULO I

DE LA PROMOCION

Artículo 1°. La presente Ley establece las normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión privada en predios para arrendamiento.

Artículo 2°. A partir de la vigencia de la presente Ley los contratos de arrendamiento de predios se regirán única y exclusivamente por el Código Civil.

No están comprendidos dentro de lo dispuesto en la presente Ley los predios rústicos regulados por la legislación de la materia.

Artículo 3°. Las empresas bancarias y financieras, y las demás empresas e instituciones del sistema financiero, incluidas las Mutuales de vivienda, están autorizadas para constituir un sistema de financiamiento de predios en arrendamiento, denominado "Mutuales de Alquiler", debiendo para tal efecto emitir valores negociables con la denominación de "Certificado de Ahorro Inmobiliario", equivalente al valor de los metros cuadrados de construcción adquiridos, reajutable de acuerdo al valor del inmueble que representa.

El Ministerio de Vivienda y Construcción, en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas, dictará las normas reglamentarias del presente artículo.

Artículo 4°. Autorízase al Banco de la Vivienda del Perú a emitir valores negociables que serán destinados al pago del precio de venta de los inmuebles comprendidos en el Decreto Ley N° 21938 y que sean adquiridos por sus arrendatarios que no tengan vivienda propia en la

provincia donde está ubicado el inmueble, considerándose para este caso, como una sola, la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao. Los valores podrán emitirse en moneda nacional o moneda extranjera, y serán destinados al financiamiento de la construcción de viviendas. Sus características se establecerán en el reglamento a que se refiere el tercer párrafo de este artículo.

El Ministerio de Vivienda y Construcción queda facultado para destinar un porcentaje de los recursos del FONAVI para garantizar la emisión y redención de los valores referidos en el presente artículo.

El Ministerio de Vivienda y Construcción, en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas dictará el reglamento correspondiente.

Artículo 5°. -- Los organismos del sector público que realicen programas de habilitación urbana o rehabilitación urbana o construcción de núcleos básicos de vivienda reservarán de cada programa no menos del cinco por ciento (5%) del total de los lotes o unidades de vivienda para ser vendidos a los arrendatarios que desocupen inmuebles arrendados bajo el régimen del Decreto Ley N° 21938.

Los préstamos se otorgarán con los mismos plazos y tasa de interés fijados para las operaciones en las que se utilizan recursos del FONAVI.

El Ministerio de Vivienda y Construcción dictará las normas reglamentarias del presente artículo.

Artículo 6°. -- El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Construcción, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 18° de la Constitución Política del Perú, fijará mediante Decreto Supremo, un régimen de incentivos de fomento a las inversiones en la construcción de viviendas para alquiler.

Artículo 7°. -- Las empresas inmobiliarias dedicadas al alquiler de inmuebles trasladarán el impuesto al valor de la propiedad predial abonado durante el ejercicio gravable correspondiente a los alquileres que se generen de las obras construidas al amparo de la presente Ley.

Artículo 8°. -- Las personas naturales que perciban rentas de tercera categoría y las personas jurídicas podrán depreciar hasta un máximo del diez por ciento (10%) anual, las inversiones que efectúen en la adquisición y/o construcción y/o remodelación de viviendas para alquiler.

Artículo 9°. -- Las personas naturales y jurídicas que inviertan en la construcción de viviendas, gozan de los siguientes beneficios, en adición, en su caso, a los que se conceden en los artículos 6°, 7° y 8°, precedentes:

a) Exoneración de la obligación a favor del BANCOP a que se refiere el Decreto Legislativo N° 540 de 3 de octubre de 1989;

b) Reducción del cincuenta por ciento (50%) en el pago por concepto de Aporte al Fondo de Ampliaciones que establece la Ley General de Electricidad.

TITULO II

DE LOS PREDIOS TUGURIZADOS

Artículo 10°. -- Entiéndase por tugurio una o varias unidades de viviendas que no reúna las condiciones básicas de habitabilidad, por tener deficiencias en cuanto al área vital; servicios de

agua, desagüe y energía eléctrica; Iluminación y ventilación naturales; e igualmente, por estar deteriorada y no contar con posibilidades de ampliación y/o de remodelación y carecer de Certificado de Habitabilidad.

Artículo 11° — Las Municipalidades Distritales, en cuya jurisdicción están ubicados los predios referidos en el artículo anterior, los calificarán como predios tugurizados en previo reconocimiento, de oficio o a petición del arrendador o del arrendatario. Las resoluciones que expidan podrán ser apeladas en segunda y última instancia ante la Municipalidad Provincial correspondiente, con cuya resolución queda agotada la vía administrativa. Contra estas resoluciones procede la acción contencioso-administrativa ante el Poder Judicial.

Artículo 12° — Los contratos de arrendamiento, sujetos al Decreto Ley N° 21938, existentes a la fecha de la publicación de la presente Ley, que contengan las características expuestas en el artículo 10°, continuarán excepcional y temporalmente regidos por dicho Decreto Ley N° 21938, hasta la dación del dispositivo a que se refiere el siguiente artículo.

Artículo 13° — Dentro del término de 120 días, el Poder Ejecutivo expedirá la norma pertinente para la destugurización de las unidades de vivienda a que se refiere el artículo 10°.

TÍTULO III

DE LOS CONTRATOS

Artículo 14° — Los contratos de arrendamiento de predios urbanos destinados a fines de vivienda comprendidos dentro del régimen del Decreto Ley N° 21938, continuarán excepcional y temporalmente regidos por dicho Decreto Ley, según el valor del autoavalúo del predio correspondiente al año 1991, en la forma siguiente:

a) Los de los inmuebles cuyo autoavalúo supere la suma de cinco mil setecientos sesenta y 00/100 Nuevos Soles (S/. 5,760.00), por un plazo de un (1) año a partir de la vigencia de la presente Ley;

b) Los de los inmuebles cuyo autoavalúo esté comprendido entre cinco mil setecientos sesenta y 00/100 Nuevos Soles (S/. 5,760.00) y dos mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles (S/. 2,880.00), por un plazo de dos (2) años a partir de la vigencia de la presente Ley;

c) Los de los inmuebles cuyo autoavalúo sea inferior a dos mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles (S/. 2,880.00), por un plazo de tres (3) años a partir de la vigencia de la presente Ley.

Artículo 15° — Vencidos los plazos mencionados en el artículo anterior, los contratos de arrendamiento de los predios urbanos indicados en ese artículo, quedarán también sujetos exclusivamente a las disposiciones del Código Civil.

Artículo 16° — Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 24° del Decreto Ley N° 21938, de común acuerdo las partes podrán dar por concluido el contrato de arrendamiento antes de los plazos fijados por el artículo 14°, pudiendo celebrar un nuevo contrato sujeto a las disposiciones del Código Civil.

Artículo 17° — Si no existiera autoavalúo del predio arrendado, el contrato de arrendamiento se considerará comprendido dentro de los alcances del inciso c) del artículo 14°.

Hecha la declaración jurada de autoavalúo del inmueble, la relación contractual quedará sujeta al régimen que le corresponda conforme al artículo 14°.

Artículo 18° — Durante los plazos previstos en el artículo 14°, la renta de dichos inmuebles será reajustada a partir de la vigencia de la presente Ley, de acuerdo al régimen que a continuación se señala:

a) La renta mensual de los tres primeros meses será equivalente al medio por ciento (0.5%) del valor del autoavalúo del predio correspondiente al año 1991;

b) A partir del cuarto mes, dicha renta se reajustará trimestralmente en un porcentaje igual a la variación que haya experimentado, en el trimestre anterior, el Índice de Precios al Consumidor del Departamento en que esté ubicado el predio arrendado, que determine el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.— Los inmuebles comprendidos en el Decreto Ley N° 21938 arrendados al Gobierno Central o a centros educativos se sujetarán a lo dispuesto en la presente Ley.

SEGUNDA.— Las acciones de desocupación de inmuebles arrendados al Gobierno Central, sólo se podrán interponer a partir del año de vigencia de la presente Ley.

TERCERA.— En los casos de contratos de arrendamiento de predios si vencido el plazo del arrendamiento, el arrendatario no hiciera entrega del inmueble, el arrendador podrá demandar el desalojo del mismo ante el juez competente de acuerdo a la cuantía acompañando el contrato de arrendamiento con las firmas legalizadas notarialmente. El juez correrá traslado de la demanda por el término de ocho (8) días. El arrendatario únicamente podrá oponerse al desalojo acompañando un contrato celebrado con el arrendador, con firmas legalizadas notarialmente, que acredite que el contrato de arrendamiento ha sido prorrogado. En defecto de dicho documento, el juez bajo responsabilidad, ordenará el desalojo en el término de sesenta (60) días. La resolución que ordene el desalojo es apelable en un solo efecto.

CUARTA.— El lanzamiento, tratándose de inmuebles arrendados a centros educativos, se ejecutará al término del año lectivo.

QUINTA.— A partir de la vigencia de este dispositivo, en materia de arrendamiento de predios urbanos regirán únicamente el Código Civil, la presente Ley y ultractivamente el Decreto Ley N° 21938, el cual por excepción y en forma temporal se aplicará en los casos a que se refieren los artículos 10°, 12° y 14° de la presente Ley.

En consecuencia, deróganse el Decreto Ley N° 21938 y su reglamento la Ley N° 8765 y demás disposiciones legales, complementarias y reglamentarias que se opongan a la presente Ley.

SEXTA.— La presente Ley entrará en vigencia treinta (30) días después de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

POR TANTO:

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

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cinco días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI, Presidente Constitucional de la República

JAIME YOSHIYAMA TANAKA, Ministro de Transportes y Comunicaciones. Encargado de la Cartera de Vivienda y Construcción