

VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda

DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, se aprueba un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda; así como para 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;

Que, la Segunda Disposición Complementaria Final del citado Decreto Legislativo establece que 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 su Reglamento; y en el numeral 4.2 del artículo 4 señala que en la citada norma se establece, entre otros aspectos, el contenido de los Formularios, 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, previa opinión técnica de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT;

Que, en consecuencia, es necesario aprobar el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y en el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación

Aprobar el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, que consta de dos (02) títulos, cuarenta (40) artículos, cuatro (04) disposiciones complementarias finales, conteniendo la primera tres (03) anexos, una (01) disposición complementaria transitoria.

Artículo 2.- Publicación

Publicar el presente Decreto Supremo, y el Reglamento con sus anexos que se aprueba en el artículo precedente, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), del Ministerio de Economía y Finanzas (www.mef.gob.pe) y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (www.minjus.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el

Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dos días del mes de noviembre del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

ALONSO SEGURA VASI
Ministro de Economía y Finanzas

ALDO VASQUEZ RIOS
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

**REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO
N° 1177, DECRETO LEGISLATIVO QUE
ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL
ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente norma tiene por objeto reglamentar el Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, en adelante el Decreto Legislativo.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

2.1 El presente Reglamento es de aplicación a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda que se suscriban al amparo del Decreto Legislativo, así como a los que se adecúen a dicho cuerpo normativo.

2.2 Para efectos del presente Reglamento, se considera arrendamiento de inmuebles para fines de vivienda, al contrato que regula el uso con o sin opción de compra de aquellos inmuebles que reúnan las características y satisfagan las necesidades indicadas en el artículo 3 del Decreto Legislativo.

2.3 El presente Reglamento no es de aplicación a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro.

Artículo 3.- Abreviaturas

- 3.1 BBP: Bono del Buen Pagador.
- 3.2 BFH: Bono Familiar Habitacional.
- 3.3 ESF: Empresa del Sistema Financiero, autorizada por la SBS.
- 3.4 FMV: Fondo MIVIVIENDA S.A.
- 3.5 FUA: Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda.
- 3.6 FUAO: Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda.
- 3.7 FUAL: Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.
- 3.8 RAV: Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.
- 3.9 SBS: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
- 3.10 SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- 3.11 SUNAT: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.
- 3.12 TUPA: Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos.

Artículo 4.- De los Formularios

4.1 Los Formularios, que son aprobados por el presente Reglamento, contienen los términos y

condiciones necesarios para la celebración y suscripción de los contratos de arrendamiento que se regulan en el Decreto Legislativo. La actualización de los Formularios es realizada mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, previa opinión técnica de la SUNAT, siempre que no sea contrario a lo establecido en el numeral 4.2 del presente Reglamento.

4.2 Los Formularios FUA, FUAO y FUAL, creados por el Decreto Legislativo, tienen como contenido mínimo obligatorio, lo siguiente:

a) En el caso de persona natural indicar: Nombres y apellidos, documento nacional de identidad u otro, Registro Único de Contribuyentes y domicilio; en el caso de personas jurídicas: Número de partida registral, representante legal y Registro Único de Contribuyentes. Para efecto de cualquier acción legal en virtud del artículo 15 del Decreto Legislativo, se entiende como domicilio del Arrendatario a la dirección del inmueble materia de arrendamiento.

b) La descripción del inmueble, ubicación exacta, número de la Partida Registral del Registro de Predios de la SUNARP, en la que se encuentra inscrito el inmueble o la Partida Registral en la que se encuentra anotado preventivamente. Para la anotación preventiva, en el caso de predios no independizados, se debe identificar el área, linderos y presentar un plano de ubicación del área que es materia de arrendamiento en el Registro de Predios de la SUNARP.

c) El objeto (arrendamiento para fines de vivienda) y plazo del contrato.

d) El número de Cuenta de Abono del arrendador, entidad financiera a la que pertenece la cita cuenta y tipo de moneda.

e) El monto de la renta o cuotas periódicas, sean éstas variables o fijas, y conceptos complementarios a pagar, así como el precio de la opción de compra del inmueble, de corresponder.

f) El monto de la garantía pactada.

g) Las obligaciones y derechos de las partes.

h) Las causales de desalojo señaladas en el Decreto Legislativo.

i) La autorización para el uso de datos personales.

j) El mecanismo de solución de controversias.

4.3 En el FUAO o FUAL según corresponda, el Arrendador o el Arrendador Financiero debe declarar las cargas y gravámenes, que estén inscritas o no en el Registro de Predios de la SUNARP, o cualquier otra medida que afecte el normal uso del inmueble destinado a vivienda.

4.4 Los Formularios pueden contener anexos respecto de condiciones u obligaciones adicionales establecidas entre las partes en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo y el presente Reglamento, así como para establecer el cronograma de pagos de la renta o las cuotas periódicas. Los anexos antes referidos forman parte integrante de los Formularios.

4.5 Las partes interesadas en celebrar un contrato de arrendamiento con fines de vivienda, al amparo del régimen especial y facultativo establecido por el Decreto Legislativo, deben acudir ante un Notario, o en su defecto, ante un Juez de Paz Letrado, para que registre la información indicada en el numeral 4.2 del presente artículo en los respectivos Formularios, certifique sus firmas y remita copia certificada del Formulario al administrador del RAV para su inscripción.

4.6 La copia certificada de los Formularios tiene mérito inscribible en el Registro de Predios de la SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna, salvo que las partes lo acuerden. Para efectos de la determinación del costo del derecho registral, la SUNARP debe considerar el servicio de arrendamiento como un acto invalorable.

4.7 La inscripción en el Registro de Predios es facultativa para el FUA y obligatoria para el FUAO y FUAL, la cual se mantiene vigente hasta un (1) mes después de la fecha de vencimiento del contrato respectivo. La obligatoriedad a la que se hace referencia aplica también para las prórrogas y/o modificaciones que se realicen a dichos Formularios.

4.8 Para el caso del FUAO, la vigencia de la inscripción registral antes referida, impide la inscripción de actos de disposición o gravamen del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario. El FUAO tiene prelación respecto de cualquier otra carga o gravamen registrado con posterioridad a la celebración del citado Formulario.

4.9 Los Notarios, o en su defecto, el Juez de Paz Letrado, tienen acceso a los Formularios a través de la plataforma del RAV, mediante el usuario asignado por el FMV de acuerdo a su normativa interna.

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

5.1 El RAV es un registro administrativo de información referida al servicio de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, que se encuentra bajo la administración del FMV.

5.2 Para acceder a la información registrada en el RAV, los interesados deben cumplir con los procedimientos y los requisitos que se aprueban conforme se dispone en el numeral 5.6 del artículo 5 del Decreto Legislativo.

Artículo 6.- Responsabilidad del FMV

6.1 El FMV tiene a su cargo el diseño, desarrollo, implementación, administración y mantenimiento del sistema informático que permita su existencia y operatividad para la inscripción, búsqueda y actualización electrónica de la información relativa a los contratos contenidos en los Formularios. El FMV aprueba los lineamientos necesarios para la operatividad y funcionamiento del RAV.

6.2 El FMV, en su calidad de administrador del RAV, cumple con las siguientes obligaciones:

- a) Registrar electrónicamente y administrar los Formularios y demás información inscribible señalados en el artículo 7 del presente Reglamento.
- b) Sistematizar y mantener actualizada la información contenida en el RAV.
- c) Permitir el acceso público a la información para los fines establecidos en el Decreto Legislativo y en el presente Reglamento.
- d) Requerir la identificación de los usuarios del RAV.
- e) Aprobar los manuales, lineamientos o directivas necesarios para la adecuada implementación del RAV.
- f) Expedir reportes y constancias.

Artículo 7.- Contenido del RAV

7.1 En el RAV se registran electrónicamente:

- a) Las copias certificadas de los Formularios remitidas electrónicamente por los Notarios y los Jueces de Paz Letrados, según corresponda.
- b) Las resoluciones judiciales que dispongan el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo.
- c) La información referida a la puntualidad o morosidad del Arrendatario en el pago de las rentas del arrendamiento, cuotas periódicas y/o conceptos complementarios del inmueble.

7.2 Con relación a la información contenida en el literal c) del numeral precedente, cualquiera de las partes del Contrato, o el administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o la empresa de servicios y/o seguros y/o ESF, pueden suministrar de manera documentada, aquella información registrable en el RAV que esté vinculada al objeto del Contrato, siempre que se cuente con el asentimiento expreso e irrevocable del Arrendatario a favor del Arrendador. El FMV establece el procedimiento con su normativa interna.

Artículo 8.- Rectificación de la información registrada en el RAV

Los errores materiales o aritméticos en la información registrada en el RAV son rectificadas con efecto

retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados. La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original.

El procedimiento para la rectificación de información lo aprueba el FMV conforme a lo establecido en el numeral 5.5 del artículo 5 del Decreto Legislativo.

El FMV realiza la rectificación, la registra en el RAV y notifica al interesado en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de presentada la solicitud.

Artículo 9.- Financiamiento del RAV

Los gastos que irroguen la implementación del RAV, se financian con cargo al presupuesto institucional del FMV, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 10.- Seguridad de la información

El FMV adopta las medidas técnicas y administrativas para brindar seguridad a la información contenida en el RAV.

Artículo 11.- Competencia territorial del Notario

Los contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda que se suscriban en el marco del Decreto Legislativo y del presente Reglamento, se celebran ante el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, del distrito o provincia en el que se ubica el inmueble materia de arrendamiento.

Artículo 12.- Obligaciones de los Notarios

12.1 El Notario interviene en el régimen especial del servicio de arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 6 del Decreto Legislativo, y tiene a su cargo las obligaciones siguientes:

- a) Verificar la identidad de las personas que suscriban los contratos contenidos en los Formularios mediante el Sistema de Identificación por Comparación Biométrica. Dicha verificación se realiza conforme a la normatividad de la materia.
- b) Verificar que el Arrendador o el Arrendador Financiero sea el propietario del inmueble materia de arrendamiento.
- c) Constatar que el representante o apoderado de cualquiera de las partes se encuentra facultado y con poder vigente para celebrar el contrato respectivo.
- d) Registrar la información del Formulario correspondiente en el sistema informático del RAV para su posterior impresión, certificación y registro en su Registro Extraprotocolar.
- e) Certificar las firmas del Arrendador o Arrendador Financiero y del arrendatario, o sus representantes o apoderados, en los Formularios que contienen los Contratos sujetos al régimen especial del Decreto Legislativo, así como en sus prórrogas y modificaciones, de corresponder.
- f) Expedir copias certificadas de los Formularios.
- g) Remitir electrónicamente las copias certificadas de los Formularios al administrador del RAV para su inscripción, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes de la certificación de firmas.
- h) Extender el acta notarial o la escritura pública correspondiente, de acuerdo a los supuestos previstos en el Decreto Legislativo.
- i) Llevar y conservar un Registro Extraprotocolar de los Formularios cuyas firmas haya certificado, de tal manera que obre en su poder un Formulario original. En dicho Registro debe anotarse en orden cronológico la fecha de suscripción del Formulario, los intervinientes y la fecha de remisión del documento al RAV.
- j) Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución SBS N° 5709-2012, que aprueba Normas especiales para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los Notarios, y sus normas modificatorias y/o sustitutorias.

12.2 En defecto del Notario, las obligaciones comprendidas en los literales a) al i) del numeral

precedente son asumidas por los Jueces de Paz Letrado del distrito o provincia en el que se encuentra ubicado el inmueble arrendado, conforme a la normatividad de la materia.

Artículo 13.- Cuenta de Abono

13.1 El Arrendador debe indicar la Cuenta de Abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una ESF autorizada por la SBS, en la que el Arrendatario debe abonar al inicio del Contrato, el importe que haya acordado con el Arrendador en calidad de garantía; y, mensualmente, la renta o cuota convenida y los conceptos complementarios que hayan pactado.

13.2 Las partes pueden acordar que el Arrendador realice a nombre del Arrendatario el pago de los conceptos complementarios, en cuyo caso el Arrendatario debe abonarlos previamente en la Cuenta de Abono señalada por el Arrendador. Se consideran conceptos complementarios a los siguientes:

- a) Cuota mensual ordinaria de mantenimiento.
- b) Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua.
- c) Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, en los casos previstos en el Decreto Legislativo y el presente Reglamento.
- d) Otros conceptos definidos como tales en el correspondiente contrato.

13.3 Si por acuerdo de las partes, los conceptos complementarios deben ser cancelados por el Arrendador a nombre del Arrendatario, el Arrendador asume la responsabilidad del pago de estos conceptos al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros, según corresponda, desde el momento en que el Arrendatario realice el abono. En caso contrario, el Arrendatario es responsable del pago directo a los acreedores de los conceptos complementarios. En cualquier caso, los retrasos en el abono en la Cuenta de Abono o pago directo por parte del Arrendatario, no son imputables al Arrendador.

13.4 El Arrendador puede solicitar información al administrador o al representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el Arrendatario está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados. Asimismo, los administradores y/o empresas de servicios antes referidos informan al RAV respecto del incumplimiento en el pago de los conceptos complementarios en los que incurra el Arrendatario.

13.5 La falta de pago de cualquier concepto complementario, ya sea en la Cuenta de Abono o directamente a su acreedor, por un periodo de seis meses consecutivos, constituye causal de Desalojo, en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 14 del Decreto Legislativo.

13.6 El pago de cuotas adeudadas, ya sea de renta mensual, conceptos complementarios o cualquier otro concepto, se aplica a la deuda más antigua.

TÍTULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Capítulo I

Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda

Artículo 14.- Definición

Es el contrato por el cual 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 el pago de una renta mensual convenida y por un plazo determinado.

Artículo 15.- Forma y efectos del contrato

El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, se celebra por escrito, únicamente con el

FUA, el cual debe contar con la certificación de las firmas por Notario o Juez de Paz Letrado, de ser el caso, y ser obligatoriamente inscrito en el RAV para acogerse a los mecanismos e incentivos contenidos en el Decreto Legislativo, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

Las prórrogas y modificaciones al FUA deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo.

Artículo 16.- Plazo del contrato

El plazo del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda es el que acuerden las partes; y a falta de estipulación expresa, se entiende que éste es por el término de un (1) año, contado desde la certificación notarial de las firmas de las partes en el Formulario respectivo, pudiendo ser prorrogado, antes de su vencimiento, para lo cual las partes deben suscribir el FUA de prórroga ante Notario o Juez de Paz Letrado, de ser el caso, cuyo plazo se inicia al término del plazo del Formulario anterior.

Artículo 17.- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario

17.1 Son obligaciones del Arrendador, las siguientes:

- a) Entregar el inmueble al Arrendatario, en la fecha y estado convenidos, contra la presentación de la constancia del depósito de la garantía.
- b) Permitir al Arrendatario el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.
- c) Pagar a nombre del Arrendatario los conceptos complementarios cuando se haya acordado con el Arrendatario y siempre que éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono.
- d) Reembolsar las reparaciones impostergables realizadas por el Arrendatario.
- e) Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en los Formularios.
- f) Comunicar al Arrendatario, mediante carta notarial, cualquier cambio respecto de la Cuenta de Abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual, el cual surte efecto en la fecha de notificación de la referida carta notarial. En caso de cambio de la Cuenta de Abono, la nueva cuenta tiene que estar constituida en una EFS ubicada en la misma provincia de la Cuenta de Abono original, conforme al Decreto Legislativo.
- g) Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, suscribiendo el Acta de Recepción, en la cual se indique el estado en el que se encuentra el inmueble.
- h) Devolver el importe total de la garantía en un plazo máximo de tres (3) días hábiles de suscrita el Acta de Recepción indicada en el literal precedente, siempre que el inmueble se mantenga en el estado que se entregó, salvo por el deterioro de su uso ordinario. En caso la garantía se aplique conforme a lo dispuesto por el numeral 7.4. del artículo 7 del Decreto Legislativo, de existir un remanente, el mismo es devuelto al Arrendatario en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de suscrita el Acta antes referida.
- i) Informar al RAV sobre la morosidad en el pago de la renta y conceptos complementarios del inmueble arrendado.
- j) Otras que le corresponda conforme a ley.

17.2 Son obligaciones del Arrendatario las siguientes:

- a) Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.
- b) Pagar la garantía al inicio del contrato; la renta, y, de ser el caso, los conceptos complementarios, en el/los plazo(s) convenido(s) y en la cuenta de abono señalada por el Arrendador.
- c) Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tienen la condición de conceptos complementarios.
- d) Dar aviso inmediato al Arrendador respecto de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.

e) Permitir que el Arrendador inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.

f) Devolver el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, sin más deterioro que el de su uso ordinario, suscribiendo el Acta de Recepción, en la que se deja constancia del estado en el que se encuentra el inmueble.

g) Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinarios que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.

h) Dar aviso inmediato de las reparaciones que deben efectuarse, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes. Si se trata de reparaciones impostergables, el Arrendador debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al Arrendador. El pago de estas reparaciones por cuenta del Arrendatario no pueden imputarse ni compensarse al pago de la renta o de los conceptos complementarios.

i) No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedan en beneficio del mismo sin obligación del Arrendador de pagar su valor.

j) Tolerar las reparaciones que no pueden diferirse hasta el fin del contrato, aun cuando importen privación al uso de una parte de él. Cuando para reparar el inmueble se impide al Arrendatario que use una parte de él, éste tiene derecho a dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional, al tiempo y a la parte que no utiliza, salvo que el motivo de la reparación haya sido causado por el Arrendatario.

k) Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.

l) No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento, salvo que las partes lo pacten expresamente en el contrato. De permitirse el subarrendamiento, dicho contrato no se encuentra dentro de los alcances del Decreto Legislativo, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 14.1 del artículo 14 del Decreto Legislativo.

Capítulo II

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

Artículo 18.- Definición

Es el contrato por el cual el Arrendador se obliga a ceder el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida, por un plazo determinado, al final del cual el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, en cuyo caso se materializa la venta del inmueble.

Artículo 19. Formalidad del Contrato

19.1 El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, se celebra por escrito, únicamente con el FUAO, el cual debe contar con la certificación de firmas del Notario o del Juez de Paz Letrado, de ser el caso, y ser inscrito en el RAV para que se sujete al régimen especial establecido por el Decreto Legislativo.

19.2 Asimismo, el FUAO debe ser inscrito obligatoriamente en la partida registral del inmueble objeto del contrato o, en caso el inmueble no se encuentre indexado, anotado preventivamente en el rubro f de la partida matriz del Registro de Predios de la SUNARP, para tener prelación respecto a cualquier carga o gravamen registrado con posterioridad a la inscripción del FUAO.

19.3 Las prórrogas y modificaciones al FUAO deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo.

Artículo 20.- Plazo del contrato

20.1 El plazo del contrato de arrendamiento establecido en el FUAO es determinado por las partes y puede ser prorrogado de común acuerdo.

20.2 En caso las partes acuerden prorrogar el plazo del contrato o modificar alguno de sus términos o condiciones, manteniendo el ejercicio de opción de compra, se debe suscribir el FUAO de prórroga.

20.3 De no considerarse la opción de compra en el contrato prorrogado, se le aplican las disposiciones señaladas en el Capítulo I del Título II del Decreto Legislativo, debiendo las partes firmar el FUA respectivo, en cuyo caso la inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP no es obligatoria.

Artículo 21.- Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario

Son obligaciones del Arrendador y del Arrendatario las establecidas en los numerales 17.1 y 17.2 del presente Reglamento, con las siguientes excepciones:

a) El literal d) del numeral 17.1 y los literales h) y j) del numeral 17.2 del presente Reglamento.

b) El literal h) del numeral 17.1 y el literal f) del numeral 17.2 del presente Reglamento, en caso el Arrendatario ejerza la opción de compra.

c) La salvedad establecida en el literal l) del numeral 17.2 del presente Reglamento.

Artículo 22.- Precio de la opción de compra

El FUAO debe contener, el cronograma de pagos y el precio de la opción de compra del inmueble, el cual es fijado de común acuerdo por las partes.

Artículo 23.- Ejercicio de la Opción de compra

23.1 Al final del plazo del contrato de arrendamiento establecido en el FUAO, el Arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra del inmueble.

23.2 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe cumplir previamente con el pago de todas las rentas mensuales pactadas, conceptos complementarios e intereses, de corresponder y se entiende ejercida con el pago del precio de la opción de compra pactado en la Cuenta de Abono, señalada por el Arrendador, en el FUAO.

23.3 El Arrendatario debe comunicar al Arrendador mediante carta notarial el ejercicio de la opción de compra, para la firma de la minuta de compraventa respectiva, dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles, salvo acuerdo distinto de las partes. En el plazo antes indicado, el Arrendador debe devolver el importe dado en garantía.

Artículo 24.- Financiamiento de la Opción de Compra

24.1 Cuando las ESF financien al Arrendatario el ejercicio de la opción de compra del inmueble, deben tener en cuenta en su evaluación, el comportamiento de pago del Arrendatario, entre otros aspectos que éstas consideren pertinentes.

24.2 Para ello, puede requerir al Arrendatario los comprobantes de pago de las rentas mensuales, realizados conforme al cronograma establecido en el FUAO, así como solicitar al FMV el reporte del RAV a la fecha de evaluación.

24.3 En caso el inmueble materia de compra constituya vivienda única para el Arrendatario y se encuentre 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; al ejercer la opción de compra, el Arrendatario tiene el derecho de 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 las normativas que regulan su otorgamiento.

Artículo 25.- Bloqueo

Después que el Arrendatario ejerza la opción de compra, a pedido de cualquiera de las partes, el Notario solicita el Bloqueo de la Partida Registral del inmueble

por un periodo de seis (6) meses para la inscripción de la transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

Artículo 26.- Inscripción de la compraventa en la SUNARP

La transferencia de propiedad efectuada en mérito a la minuta de compraventa señalada en el artículo precedente, debe elevarse a escritura pública para ser inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP.

Artículo 27.- Ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo

El ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo no exonera al Arrendatario del pago del total de las rentas convenidas hasta la fecha de vencimiento establecida en dicho contrato. Al pago del precio de la opción de compra pactado en el FUAL, se acumula al importe total de las rentas mensuales por vencer, a valor presente, conforme al cronograma incluido en el FUAL, salvo pacto en contrario de las partes.

Artículo 28.- No ejercicio de la opción de compra

El no ejercicio de la opción de compra, por decisión expresa del Arrendatario, o por incumplimiento de las condiciones para su ejercicio, no conlleva a la devolución de ningún concepto dinerario a su favor, debiendo el Arrendatario devolver el inmueble al Arrendador al vencimiento del Contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 7.4 del artículo 7 del Decreto Legislativo.

Capítulo III

Contrato de arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda

Artículo 29.- Definición

Es el contrato por el cual el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, por el pago de cuotas periódicas, que comprende el pago de intereses, por un plazo determinado, al final del cual, el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble. Las partes pueden acordar que las cuotas periódicas incluyan los conceptos complementarios indicados en el numeral 13.2 del artículo 13 del presente Reglamento.

Artículo 30.- Formalidad del Contrato

30.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, únicamente con la suscripción del FUAL, el cual debe contar con las firmas certificadas por Notario o Juez de Paz, de ser el caso y debe ser inscrito en el RAV, para sujetarse al régimen especial establecido con el Decreto Legislativo.

30.2 El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP o, en caso el inmueble no se encuentre independizado, anotado preventivamente en el rubro f de la partida matriz del Registro de Predios de la SUNARP.

30.3 Las prórrogas y modificaciones al FUAL deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo.

Artículo 31.- Plazo del contrato

31.1 El plazo del contrato de arrendamiento financiero establecido en el FUAL es determinado por las partes y puede ser prorrogado de común acuerdo antes de su vencimiento, para lo cual las partes suscriben una adenda al FUAL.

31.2 En caso las partes acuerden prorrogar o modificar el plazo del contrato manteniendo el ejercicio de opción de compra, se suscribe el FUAL de prórroga.

Artículo 32.- Obligaciones del Arrendador Financiero y del Arrendatario

Son obligaciones del Arrendador Financiero y del Arrendatario las establecidas en los numerales 17.1 y 17.2 del presente Reglamento, con las siguientes excepciones:

a. Los literales d) y f) del numeral 17.1 y los literales h) y j) del numeral 17.2 del presente Reglamento.

b. El literal h) del numeral 17.1 y el literal f) del numeral 17.2 del presente Reglamento, en caso el Arrendatario ejerza la opción de compra.

c. La salvedad establecida en el literal l) del numeral 17.2 del presente Reglamento.

Artículo 33.- Precio de la opción de compra

El FUAL contiene el cronograma de pagos de las cuotas periódicas y el precio de la opción de compra del inmueble, el cual es fijado de común acuerdo por las partes.

Artículo 34.- Financiamiento del Arrendamiento Financiero (Leasing)

34.1 El FMV puede financiar Contratos de Arrendamiento Financiero (Leasing) que incluya un BBP, en cuyo caso el referido contrato recibe el tratamiento de créditos hipotecarios en cuanto a la evaluación y clasificación del deudor, exigencia de provisiones y requerimientos patrimoniales, regulados por la SBS. El FMV establece en su normativa interna, las condiciones, requisitos y procedimiento para acceder a dicho financiamiento, así como las características del mismo.

34.2 En caso el Arrendador Financiero solicite al Arrendatario el pago de una "Prima por Leasing" a la suscripción del FUAL, 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.

Artículo 35.- Ejercicio de la Opción de compra

35.1 Las partes establecen el plazo en el que se puede ejercitar la opción de compra. Vencido el mismo finaliza el servicio de arrendamiento, se haya ejercido o no la opción de compra.

35.2 Para ejercer la opción de compra, el Arrendatario debe cumplir previamente con todas las obligaciones establecidas en el FUAL, que incluyen el pago de todas las cuotas periódicas pactadas, conceptos complementarios e intereses, de corresponder, en cuyo caso, puede ejercer dicha opción, en la fecha señalada en el FUAL, pagando el precio de compra pactado en la Cuenta de Abono, señalada por el Arrendador Financiero, debiendo comunicarle a este último de dicho abono.

Artículo 36.- Formalidad del ejercicio de la opción de compra

El Arrendatario requiere por carta notarial al Arrendador Financiero, la firma de la minuta de compraventa respectiva, la que se suscribe en un plazo que no exceda de los cinco (05) días hábiles de notificada, salvo acuerdo distinto de las partes. En dicho plazo, el Arrendador Financiero devuelve el importe entregado en garantía.

Artículo 37.- Bloqueo

Después que el Arrendatario ejerza la opción de compra, a pedido de cualquiera de las partes, el Notario solicita el Bloqueo de la Partida Registral del inmueble por un periodo de seis (6) meses para la inscripción de la transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

Artículo 38.- Inscripción de la compraventa en la SUNARP

La transferencia de propiedad del inmueble en mérito a la minuta de compraventa señalada en el artículo precedente, debe elevarse a escritura pública para ser inscrita en el Registro de Predios de la SUNARP.

Artículo 39.- Ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo

El ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo establecido en el contrato de Arrendamiento Financiero, no exonera al Arrendatario del pago del total de las cuotas periódicas convenidas hasta

la fecha de vencimiento establecida en dicho contrato. Al pago del precio de la opción de compra pactado en el FUAL se acumula el importe total de las cuotas periódicas por vencer, a valor presente y sin considerar los intereses no devengados en base al cronograma incluido en el FUAL, salvo pacto en contrario de las partes.

El ejercicio de la opción de compra de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, no genera penalidades de ninguna clase a favor del Arrendador Financiero.

Artículo 40.- No ejercicio de la opción de compra

El no ejercicio de la opción de compra, por incumplimiento de las condiciones para su ejercicio, no conlleva a la devolución de ningún concepto dinerario a su favor, salvo pacto en contrario de las partes.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
FINALES

Primera.- Aprobación de Formularios

Apruébese el contenido de los Formularios FUA, FUAO y FUAL, que como anexos forman parte del presente Reglamento, según el siguiente detalle:

Anexo I: Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda – FUA.

Anexo II: Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda – FUAO.

Anexo III: Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda – FUAL.

Segunda.- Aprobación por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

Las empresas del sistema financiero establecen los términos contractuales de sus operaciones de arrendamiento financiero (leasing) de inmueble para vivienda teniendo en cuenta el contenido mínimo del FUAL. Los términos contractuales antes mencionados son incorporados al Formulario como anexos, previa aprobación de la SBS.

Tercera.- Aprobación de Directivas

El FMV aprueba las Directivas que sean necesarias para la implementación de lo dispuesto en el presente Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Cuarta.- Cooperación Interinstitucional para implementación del RAV

El FMV puede suscribir los Convenios de cooperación con entidades públicas y privadas que considere necesarios para la mejor implementación y adecuado funcionamiento del RAV, incluyendo a las centrales de riesgos privadas.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA
TRANSITORIA

Única.- Adecuación de contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda vigentes, los contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda con opción de compra vigentes, incluso los financiados, y los contratos de arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda vigentes podrán adecuarse y someterse a los alcances del Decreto Legislativo.

Para tal efecto, las partes a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, suscribirán, de común acuerdo, ante Notario, o en su defecto, ante un Juez de Paz Letrado, el Formulario correspondiente, de acuerdo a la naturaleza del contrato de arrendamiento original, el cual es registrado obligatoriamente en el RAV. Tratándose del FUAO o el FUAL, adicionalmente, debe inscribirse en el Registro de Predios de la SUNARP.

El Formulario se celebra y suscribe por el periodo del contrato de arrendamiento original pendiente de

ejecución, salvo que las partes acuerden dejar sin efecto el anterior contrato y celebrar uno nuevo en el marco del Decreto Legislativo y del presente Reglamento. Se encuentra prohibido que el plazo del contrato contenido en el Formulario incluya periodos anteriores a la fecha de la celebración del FUA, FUAO o FUAL, según corresponda.

ANEXO I

FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA – FUA
(Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)

FUA INICIAL	☐	FUA DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN	☐
-------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------

ESPECIFICACIONES GENERALES

I. DATOS DEL ARRENDADOR	
Apellidos:	
Nombre (s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Apoderado (PN) o Representante Legal (PJ):	
Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I. N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
En caso de Cónyuges o Convivientes	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
II. DATOS DEL ARRENDATARIO	
Apellidos:	
Nombre (s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Apoderado (PN) o Representante Legal (PJ):	
Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I. N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
En caso de Cónyuges o Convivientes	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I. N° u otro:	
III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Departamento:	
Provincia:	
Distrito:	

Dirección:	
Partida Electrónica:	
Oficina Registral:	
Documento que acredite la propiedad del Arrendador	
Cargas y Gravámenes del inmueble:	

(*) Persona Natural - PN / Persona Jurídica – PJ.
(**) Los anexos del presente documento forman parte integrante del FUA, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4.4 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA** que celebran las partes identificadas en las ESPECIFICACIONES GENERALES del FUA. El presente contrato se celebra conforme a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: DECLARACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes que suscriben el presente contrato declaran su compromiso de someterse a las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (en adelante, el Decreto Legislativo) y su Reglamento.
1.2. Las partes declaran tener conocimiento que para acceder al Régimen establecido en el Decreto Legislativo, el presente FUA debe registrarse en el RAV.
1.3. El **ARRENDATARIO** declara tener conocimiento del Proceso Único de Ejecución de Desalojo y se somete a las disposiciones previstas en el Título III del Decreto Legislativo.

SEGUNDA: ANTECEDENTES

2.1 El Decreto Legislativo crea un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, en el cual se regula el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda.
2.2 El Reglamento aprueba el contenido del Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a Vivienda – FUA, a través del cual se celebra y suscribe el presente contrato.

TERCERA: DEL INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

3.3 **El ARRENDADOR** es propietario del inmueble para uso de vivienda descrito en las ESPECIFICACIONES GENERALES (en adelante el inmueble).
3.4 **El ARRENDADOR** deja constancia que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y habitabilidad y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.
3.5 **El ARRENDATARIO** ☐ **Sí** / ☐ **No** [Marcar con una X según pacten las partes] recibe el inmueble amoblado, el cual consta de los bienes consignados en el Anexo 2.

CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, el **ARRENDADOR** se obliga a ceder el uso del inmueble a favor del **ARRENDATARIO**, para destinarlo a vivienda por el plazo y renta indicados en las cláusulas quinta y sexta, respectivamente, del presente documento.

QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO

5.1 Las partes convienen que el plazo de duración del presente contrato se inicia el _____ y termina

el _____, fecha en la que el **ARRENDATARIO** se obliga a desocupar y devolver el inmueble al **ARRENDADOR**, sin más deterioro que el producido por el uso diligente del mismo.
5.2 Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de duración podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, antes de su vencimiento, para lo cual las partes deberán suscribir el FUA de prórroga, ante Notario o Juez de Paz Letrado de ser el caso.

SEXTA: DE LA RENTA Y CUENTA DE ABONO

6.1 Las partes acuerdan que el monto de la renta mensual convenida asciende a la suma total de _____ (_____/100), incluidos los impuestos de Ley, la cual será cancelada los días _____ de cada mes.
6.2 La Cuenta de Abono del **ARRENDADOR** es la Cuenta (Número, tipo y moneda de la cuenta) _____, de la entidad financiera (ESF supervisada por la SBS) _____, en la que el **ARRENDATARIO** debe abonar, al inicio del Contrato, la garantía; y, mensualmente, la renta convenida conforme a lo indicado en el numeral 6.1; y, los siguientes conceptos complementarios (marcados con una X):

- ☐ Cuota mensual ordinaria de mantenimiento, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de luz, ascendente a S/. _____.
- ☐ Otros conceptos: _____.

6.3 Los montos de los conceptos complementarios indicados en el numeral precedente están sujetos a variaciones según los acuerdos con sus acreedores, los que deberán ser informados al **ARRENDADOR**.
6.4 El (...) **ARRENDADOR / ARRENDATARIO** (...), es responsable del pago de los conceptos complementarios al administrador, representante de la Junta de Propietarios, y/o a la empresa de seguros, o de servicios, según sea el caso.

6.5 **El ARRENDADOR** es responsable de cancelar los conceptos complementarios a nombre del **ARRENDATARIO**, éste último debe abonarlos previamente en la Cuenta de Abono del **ARRENDADOR**, siendo este último el responsable de su pago, desde que el **ARRENDATARIO** realice el abono. [Incorporar este numeral sólo si se ha seleccionado en el numeral 6.4 al **ARRENDADOR**]

6.6 La falta de pago por el **ARRENDATARIO** de cualquier concepto complementario, ya sea en la Cuenta de Abono o directamente a su acreedor, según lo pactado, por un periodo de seis meses consecutivos, constituye causal de Desalojo, en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 14° del Decreto Legislativo.

6.7 Las partes acuerdan que el pago de cuotas adeudadas, ya sea de renta mensual, conceptos complementarios o cualquier otro concepto, deberá reputarse a las deudas más antiguas.

6.8 Es responsabilidad del **ARRENDADOR** mantener la cuenta habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato. La cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el presente contrato se mantenga vigente, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

6.9 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el **ARRENDADOR** deberá comunicar mediante carta notarial al **ARRENDATARIO**, 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.

6.10 Si el **ARRENDADOR** no cumple con comunicar de manera oportuna el cambio, la inhabilitación o el cierre de la cuenta, el **ARRENDATARIO** puede consignar

extrajudicialmente la renta mensual convenida en el Banco de la Nación.

6.11 Si la notificación de la referida carta notarial que comunica la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al **ARRENDATARIO** realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el presente contrato, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

SÉTIMA: GARANTÍA

7.1 Al inicio del presente contrato, el **ARRENDADOR** depositará en la cuenta de abono del **ARRENDADOR** la suma de _____ (_____/100 _____), por concepto de garantía del pago de la renta convenida y de los eventuales daños o deterioros que pudieran haberse ocasionado en el inmueble. Dicha suma es equivalente a [indicar el número de rentas mensuales] (____) rentas convenidas.

7.2 El importe entregado en garantía podrá ser usado por el **ARRENDADOR** para reponer, a la terminación del Contrato, de ser el caso, las condiciones del inmueble 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.

7.3 La garantía, o su remanente luego de ser aplicada conforme a lo indicado en el numeral precedente, será devuelta al **ARRENDATARIO**, sin intereses.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El **ARRENDADOR** está obligado a:

8.1 Entregar el inmueble al **ARRENDATARIO**, en la fecha y estado convenidos, contra la presentación de la constancia del depósito de la garantía.

8.2 Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.

8.3 Pagar a nombre del **ARRENDATARIO** los conceptos complementarios cuando éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono. *[Incorporar este numeral si las partes acuerden que será el ARRENDADOR quien efectúe el pago de los conceptos complementarios]*

8.4 Reembolsar las reparaciones imposterables realizadas por el **ARRENDATARIO**.

8.5 Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato.

8.6 Comunicar al **ARRENDATARIO**, mediante carta notarial, cualquier cambio respecto de la cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual, el cual surtirá efecto en la fecha de notificación de la referida carta notarial. En caso de cambio de la Cuenta de Abono, la nueva tendrá que estar constituida en una EFS ubicada en la misma provincia de la Cuenta de Abono original.

8.7 Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato.

8.8 Devolver el importe total o el remanente de la garantía, siempre que no haya sido usado para reponer las condiciones del inmueble arrendado en el estado que se entregó, salvo por el deterioro de su uso ordinario; o no haya sido usado para el pago de sumas adeudadas por renta o conceptos complementarios.

8.9 Informar al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda sobre la morosidad en el pago de la renta y conceptos complementarios del inmueble arrendado.

8.10 Otras que le corresponda conforme a Ley.

NOVENA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El **ARRENDATARIO** está obligado a:

9.1 Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.

9.2 Abonar el importe de la garantía al inicio del contrato, pagar la renta en la oportunidad pactada en el numeral 6.1, y, de ser el caso, los conceptos

complementarios, en el plazo convenido y en la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.

9.3 Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tendrán la condición de conceptos complementarios.

9.4 Dar aviso inmediato al **ARRENDADOR** respecto de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.

9.5 Permitir que el **ARRENDADOR** inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.

9.6 Devolver el inmueble al vencimiento del contrato, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

9.7 Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinarios que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.

9.8 Dar aviso inmediato al **ARRENDADOR** de las reparaciones que deben efectuarse, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes. Si se trata de reparaciones imposterables, el **ARRENDATARIO** debe realizarlas directamente con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al **ARRENDADOR**. El pago de estas reparaciones por cuenta del **ARRENDATARIO** no pueden imputarse ni compensarse al pago de la renta o conceptos complementarios.

9.9 No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedarán en beneficio del mismo sin obligación del **ARRENDADOR** de pagar su valor.

9.10 Tolerar las reparaciones que no pueden diferirse hasta el término del contrato, aun cuando importen privación al uso de una parte de él.

9.11 Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.

9.12 No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento. *[Excluir este numeral si las partes pactan que es posible el subarrendamiento, dejándose expresamente establecido que el subarrendamiento no se encuentra dentro de los alcances del Decreto Legislativo, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 14.1 del artículo 14 del Decreto Legislativo].*

DÉCIMA.- DERECHOS DE LAS PARTES

10.1 El **ARRENDADOR** tiene derecho a:

a. Recibir el pago de la renta en la cuenta de abono señalada y en la oportunidad convenida.

b. Ser informado de manera inmediata respecto a cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.

c. Inspeccionar por causa justificada el inmueble.

d. Que se le entregue el inmueble al vencimiento del contrato, sin más deterioro que el uso ordinario.

e. Ser informado de manera inmediata de las reparaciones que deben efectuarse en el inmueble.

f. Solicitar información al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el **ARRENDATARIO** está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados.

10.2 El **ARRENDATARIO** tiene derecho a:

a. Que se le entregue el inmueble en la fecha y estado convenidos.

b. Usar el inmueble durante todo el plazo del contrato.

c. Recibir el reembolso de las reparaciones imposterables que haya realizado.

d. Ser informado sobre cualquier cambio respecto a la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.

e. Recuperar el importe total o remanente de la garantía entregada al inicio del Contrato, según corresponda.

f. Dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional, al tiempo y a la parte que no utiliza el inmueble como consecuencia de lo indicado en el numeral

9.10 del Contrato, salvo cuando el motivo de la reparación sea imputable al **ARRENDATARIO**.

g. Subarrendar el inmueble materia de arrendamiento. Los derechos y obligaciones que se generen por el subarrendamiento, no son oponibles al **ARRENDADOR**. *[Incluir esta cláusula si así lo acuerdan las partes]*

UNDÉCIMA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

11.1 El presente contrato podrá resolverse:

- a. Por mutuo acuerdo entre las partes, en acta con firmas legalizadas.
- b. Por uso del inmueble de manera distinta a vivienda, sustentada en la comunicación notarial.
- c. Incumplimiento de pago de la renta convenida por dos (02) meses consecutivos dentro del plazo contractual, sustentado en la comunicación notarial.
- d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en la Cláusula Sexta, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la comunicación notarial.
- e. Por decisión unilateral del **ARRENDADOR** o del **ARRENDATARIO**, debiendo comunicar su decisión de resolver el contrato, dando previo aviso a la otra mediante Carta Notarial, con una anticipación no menor de _____ *(Indicar el plazo pactado por las partes)* días calendario. Transcurrido dicho plazo el contrato queda resuelto de pleno derecho.
- f. Por incumplimiento de una o más obligaciones del **ARRENDATARIO** o del **ARRENDADOR**.

11.2 Para el caso del literal b, se debe adjuntar a la Carta Notarial el documento de constatación policial respectivo. Para el caso de los literales c y d, se debe adjuntar a la Carta antes referida, el estado de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor.

11.3 La resolución unilateral prevista en el literal e, da lugar al pago de una compensación, equivalente a \$/_____. *[Indicar el número de rentas que pacten las partes]* rentas mensuales.

11.4 El procedimiento para la causal de resolución prevista en los literales e. y f., se rige por las disposiciones del Código Civil.

DUODÉCIMA: DEL DESALOJO

Son causales de desalojo del inmueble, las siguientes:

- a) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, establecido en la Cláusula Quinta del presente Formulario.
- b) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.
- c) Incumplimiento de pago de la renta mensual convenida 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, 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 de manera distinta a vivienda, sustentado en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

DÉCIMO TERCERA: MÉRITO DE EJECUCIÓN Y DE INSCRIPCIÓN DEL FUA

13.1. El presente contrato tiene mérito de ejecución ante el Poder Judicial, siempre y cuando cuente con firmas certificadas ante Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, y esté inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda

y cumpla con las disposiciones del Decreto Legislativo y su Reglamento.

13.2. La copia certificada del FUA tiene mérito de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, sin necesidad de formalidad adicional alguna.

DÉCIMO CUARTA: AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR**, a dar a conocer sus datos personales, así como su puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y servicios del inmueble, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo solicite, en el marco del Decreto Legislativo y su Reglamento.

DÉCIMO QUINTA: ACUERDOS ADICIONALES

Las partes han pactado acuerdos adicionales que se incorporan como Anexo N° 1 al presente contrato y declaran que en ninguna medida éstos contravienen el régimen del Decreto Legislativo, su Reglamento, ni demás legislación aplicable vigente, caso contrario, se entenderán por no adoptados.

[Esta cláusula se incorpora al Formulario siempre y cuando se cuente con el Anexo N° 1 en el que se describan los acuerdos adicionales]

DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO

Toda comunicación cursada al domicilio del **ARRENDADOR** señalado en el presente contrato, se tendrá por realizada de manera correcta, salvo que éste hubiera comunicado formalmente de cualquier variación en forma oportuna. En el caso del **ARRENDATARIO**, para efecto de cualquier acción legal, se entenderá como su domicilio la dirección del inmueble materia de arrendamiento.

DÉCIMO SÉTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de _____.

DÉCIMO OCTAVA: MARCO NORMATIVO

En todo lo no previsto en el presente contrato, regirá lo dispuesto en el Decreto Legislativo y su Reglamento y, en defecto de ellos, el Código Civil vigente.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el presente documento y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; y en señal de conformidad lo firmamos, en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del 20_____.

EL ARRENDADOR Nombre: DNI:	EL ARRENDATARIO Nombre: DNI:
---	---

Nombre: DNI:	Nombre: DNI:
------------------------------------	------------------------------------

El Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, después de verificar la identidad de las partes y que la propiedad del inmueble corresponde al **ARRENDADOR**, da fe que en su presencia se suscribe el presente FUA, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo registra en el RAV.

Notario Público:

ANEXO N° 1
ACUERDO ADICIONAL:

Las partes, además de lo establecido en el presente FUA, acuerdan que:

ANEXO N° 2
INVENTARIO DE BIENES DEL INMUEBLE:

1.	9.	17.
2.	10.	18.
3.	11.	19.
4.	12.	20.
5.	13.	21.
6.	14.	22.
7.	15.	23.
8.	16.	24.

ANEXO II

FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO CON
OPCIÓN DE COMPRA

DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAO
(Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)

FUAO INICIAL☐

FUAO DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN☐

ESPECIFICACIONES GENERALES

I. DATOS DEL ARRENDADOR

Apellidos:

Nombre (s):

Razón Social (PJ):

DNI N° u otro:

R.U.C N°:

Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):

Oficina Registral:

Domicilio (PN o PJ):

Teléfono:

Correo electrónico:

Representante Legal (PJ):

Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):

D.N.I N° (PN o representante legal de PJ):

En caso de Cónyuges o Convivientes

Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:

D.N.I N° u otro:

II. DATOS DEL ARRENDATARIO

Apellidos:

Nombre (s):

Razón Social (PJ):

DNI N° u otro:

R.U.C N°:

Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):

Oficina Registral:

Domicilio (PN o PJ):

Teléfono:

Correo electrónico:

Representante Legal (PJ):

Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):

D.N.I N° u otro (PN o representante legal de PJ):

En caso de Cónyuges o Convivientes

Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:

D.N.I N° u otro:

III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

Departamento:

Provincia:

Distrito:

Dirección:

Partida Electrónica:

Oficina Registral:

Documento que acredite la propiedad del Arrendador:

(*) Persona Natural - PN / Persona Jurídica – PJ.
(**) Los anexos del presente documento forman parte integrante del FUAO, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4.4 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.
(***) La partida registral del inmueble no debe tener inscritos cargas o gravámenes con mejor derecho de prelación.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA** que celebran las partes identificadas en las ESPECIFICACIONES GENERALES. El presente contrato se celebra conforme a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: DECLARACIÓN DE LAS PARTES

1.1 Las partes que suscriben el presente contrato declaran su compromiso de someterse a las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (en adelante, el Decreto Legislativo) y su Reglamento.

1.2 Las partes declaran tener conocimiento que para acceder al Régimen establecido en el Decreto Legislativo, el presente FUAO debe registrarse en el RAV.

1.3 El **ARRENDATARIO** declara tener conocimiento del Proceso Único de Ejecución de Desalojo y se somete a las disposiciones previstas en el Título III del Decreto Legislativo.

SEGUNDA: ANTECEDENTES

2.1 Mediante el Decreto Legislativo se crea un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, en el cual se regula el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda.

2.2 Mediante el Reglamento, se aprueba el contenido del Formulario Único de Arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a Vivienda – FUAO, a través del cual se celebra y suscribe el presente contrato.

TERCERA: DEL INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

3.1 **EL ARRENDADOR** es propietario del inmueble para uso de vivienda descrito en las **ESPECIFICACIONES GENERALES** (en adelante el inmueble), el cual se encuentra libre de cargas y/o gravámenes o cualquier otra medida que afecte el normal uso del bien.

3.2 **EL ARRENDADOR** deja constancia que el inmueble _____ (Sí/No) es de estreno. Asimismo, declara se encuentra en buen estado de conservación y habitabilidad, y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO

Por medio del presente contrato, el **ARRENDADOR** se obliga a ceder temporalmente el uso del inmueble al **ARRENDATARIO**, para destinarlo a vivienda, por cierta renta convenida, por un plazo determinado al final del cual, el **ARRENDATARIO** tiene el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble, por el precio determinado en la Cláusula Sexta.

QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

5.1 Las partes convienen fijar como plazo del presente contrato, del _____ hasta el _____, fecha en la que el **ARRENDATARIO** puede ejercer la opción de compra. En caso no ejerciera dicha opción, está obligado a desocupar y devolver el inmueble, sin más deterioro que el producido por el uso diligente del mismo.

5.2 El plazo del arrendamiento podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, antes de su vencimiento, para lo cual deberán suscribir el FUAO de prórroga, ante Notario o Juez de Paz Letrado, de ser el caso, en el que se establezca el nuevo plazo para ejercer la opción de compra; pudiendo además acordar la modificación de otras condiciones del contrato original, tales como la renta mensual, el valor del precio de compra u otros conceptos complementario.

5.3 De prorrogarse el plazo del arrendamiento sin considerarse la opción de compra del inmueble, al Contrato se le aplicará las disposiciones señaladas en el Capítulo I del Título II del Decreto Legislativo, debiendo firmarse el FUA respectivo.

SEXTA: DE LA RENTA Y CUENTA DE ABONO

6.1 Las partes acuerdan que el monto de la renta mensual asciende a la suma total de _____ (_____/100 _____), incluidos los impuestos de Ley, la misma que será cancelada (...) el primer día hábil del mes, (...) el último día hábil del mes [marcar con una X la opción pactada], conforme al cronograma establecido en el Anexo 3.

6.2 La Cuenta de Abono del **ARRENDADOR** es la Cuenta (Número, tipo y moneda de la cuenta) _____, de la entidad financiera (ESF supervisada por la SBS) _____, en la que el **ARRENDATARIO** debe abonar, al inicio del Contrato, la garantía establecida en la Cláusula Séptima; la renta convenida conforme al numeral 6.1; y los siguientes conceptos complementarios (marcados con una X):

- ☐ Cuota mensual ordinaria de mantenimiento, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de luz, ascendente a S/. _____.
- ☐ Cuota mensual del seguro de desgravamen, ascendente a S/. _____.
- ☐ Otros conceptos: _____.

6.3 Los montos de los conceptos complementarios indicados en el numeral precedente están sujetos a

variaciones según los acuerdos con sus acreedores, los que deberán ser informados al **ARRENDADOR**.

6.4 El (...) **ARRENDADOR** / (...) **ARRENDATARIO** [Selección con una X], es responsable del pago de los conceptos complementarios al administrador, representante de la Junta de Propietarios, y/o a la empresa de seguros, según sea el caso.

6.5 El **ARRENDADOR** es responsable de cancelar los conceptos complementarios a nombre del **ARRENDATARIO**, desde que éste último, previamente, los deposita en la **Cuenta de Abono del ARRENDADOR**. [Incorporar este numeral sólo si se ha seleccionado en el numeral 6.4 al **ARRENDADOR**]

6.6 La falta de pago de cualquier concepto complementario, ya sea en la Cuenta de Abono o directamente a su acreedor, según lo pactado, por un periodo de seis meses consecutivos, constituye causal de Desalojo, en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 14° del Decreto Legislativo.

6.7 Las partes acuerdan que el pago de cuotas adeudadas, ya sea de renta mensual, conceptos complementarios o cualquier otro concepto, deberá reputarse a las deudas más antiguas.

6.8 Es responsabilidad del **ARRENDADOR** mantener la cuenta habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato. Dicha cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el presente contrato se mantenga vigente, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

6.9 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el **ARRENDADOR** deberá 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.

6.10 Si el **ARRENDADOR** no cumple con comunicar de manera oportuna el cambio de la cuenta, la inhabilitación o el cierre de la cuenta, el **ARRENDATARIO** puede consignar extrajudicialmente en el Banco de la Nación la renta pactada.

6.11 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 presente contrato, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

SÉTIMA: GARANTÍA

7.1 En la fecha de suscripción del presente contrato, el **ARRENDATARIO** depositará en la cuenta de abono del **ARRENDADOR** la suma de _____ (_____/100 _____), en calidad de garantía del pago de la renta convenida y de los eventuales daños o deterioros que pudieran haberse ocasionado en el inmueble. Dicha suma es equivalente a [indicar el número de rentas pactadas] (...) rentas mensuales.

7.2 El dinero dado en garantía será devuelto al **ARRENDATARIO**, (...) en la oportunidad del ejercicio de la opción de compra (...) a la suscripción de la minuta de compraventa del inmueble. [Marcar con una X según pacten las partes]

7.3 En caso de vencimiento del contrato sin que se haya ejercido la opción de compra, 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 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.

7.4 La garantía, o su remanente, luego de ser aplicada conforme a lo indicado en el numeral 7.3, será devuelto al **ARRENDATARIO**, sin intereses.

OCTAVA: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Las as partes acuerdan fijar como precio de opción de compra la suma de _____ (_____/100 _____), que será

cancelada en la cuenta de abono señalada en la cláusula sexta.

NOVENA: EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

9.1 Para ejercer la opción de compra, el **ARRENDATARIO** debe comunicar por escrito su decisión al **ARRENDADOR**, dentro de los ____ () días calendario previos al _____, fecha en que concluye el arrendamiento del inmueble.

9.2 Para ejercer la opción de compra, el **ARRENDATARIO** debe pagar las rentas convenidas, conceptos complementarios e intereses, de corresponder, el precio de compra pactado en la Cláusula Octava.

9.3 El **ARRENDATARIO** deberá comunicarle notarialmente al **ARRENDADOR** el ejercicio de la opción de compra del inmueble para la firma de la minuta de compraventa respectiva.

9.4 Para formalizar la transferencia de propiedad, la minuta referida en el numeral precedente deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Predios de la SUNARP.

9.5 El **ARRENDADOR** cuenta con un plazo de ____ () días hábiles, después de recibida la comunicación del **ARRENDATARIO**, para suscribir los documentos de formalización de la transferencia de propiedad que fueran necesarios y devolver el importe entregado en garantía.

9.6 En caso de ejercerse la opción de compra, cualquiera de las partes podrá solicitar a través del Notario, el Bloqueo de la Partida Registral del inmueble hasta que se inscriba la transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

9.7 El ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo del presente contrato, no exonera al **ARRENDATARIO** del pago del total de las rentas convenidas hasta el vencimiento del contrato, las que se acumularán, a valor presente, al pago del precio de la opción de compra.

DÉCIMA: NO EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Si el **ARRENDATARIO** no ejerciera la opción de compra, debe devolver el inmueble al **ARRENDADOR** a la fecha de vencimiento del presente contrato, salvo que las partes de mutuo acuerdo y en forma expresa prorroguen el arrendamiento, con o sin dicha opción, conforme a lo establecido en los numerales 5.2 y 5.3 de la Cláusula Quinta del Contrato.

UNDÉCIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El **ARRENDADOR** está obligado a:

11.1 Entregar el inmueble al **ARRENDATARIO**, en la fecha y estado convenidos, contra la presentación constancia del depósito de la garantía y renta.

11.2 Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.

11.3 Pagar a nombre del **ARRENDATARIO** los conceptos complementarios cuando se haya acordado con el **ARRENDATARIO** y siempre que éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono. *[Incorporar este numeral sólo si se ha seleccionado en el numeral 6.4 al ARRENDADOR]*

11.4 Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el presente contrato.

11.5 Comunicar al **ARRENDATARIO**, mediante carta notarial, cualquier cambio respecto de la cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual, el cual surtirá efecto en la fecha de notificación de la referida carta notarial. En caso de cambio de la Cuenta de Abono, la nueva tendrá que estar constituida en una EFS ubicada en la misma provincia de la Cuenta de Abono original.

11.6 Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, en caso el Arrendatario no haya ejercido su derecho de opción de compra del inmueble.

11.7 Devolver el importe total o el remanente de la garantía, siempre que no haya sido usado para reponer las condiciones del inmueble arrendado en el estado que

se entregó, salvo por el deterioro de su uso ordinario; o no haya sido usado para el pago de sumas adeudadas por renta o conceptos complementarios, de terminación del contrato sin ejercicio de la opción de compra del inmueble.

11.8 Suscribir los documentos de formalización de la transferencia de propiedad que fueran necesarios, en el supuesto que el **ARRENDATARIO** ejerciera la opción de compra.

11.9 Informar al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda sobre la morosidad en el pago de la renta y conceptos complementarios del inmueble arrendado.

11.10 Informar notarialmente al **ARRENDATARIO**, la decisión de ceder sus derechos. Otras que le correspondan conforme a ley.

DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El **ARRENDATARIO** está obligado a:

12.1 Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.

12.2 Pagar la renta, garantía y de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo convenido y cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.

12.3 Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tendrán la condición de conceptos complementarios.

12.4 Permitir que el **ARRENDADOR** inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.

12.5 Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.

12.6 No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR**, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedarán en beneficio del mismo sin obligación del **ARRENDADOR** de pagar su valor.

12.7 Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.

12.8 No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento.

DÉCIMO TERCERA.- DERECHOS DE LAS PARTES

13.1 El **ARRENDADOR** tiene derecho a:

a) Recibir el pago de la renta en la cuenta de abono señalada y de acuerdo al Cronograma establecido.

b) Inspeccionar por causa justificada el inmueble.

c) Solicitar información al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el **ARRENDATARIO** está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados, de corresponder.

d) Ceder sus derechos sin autorización del **ARRENDATARIO**.

13.2 El **ARRENDATARIO** tiene derecho a:

a) Que se entregue el inmueble en la fecha y estado convenidos.

b) Usar el inmueble durante todo el plazo del contrato.

c) Ser informado sobre cualquier cambio respecto a la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.

d) Recuperar el importe total o remanente de la garantía entregada, en caso de vencimiento del contrato sin que se haya ejercido la opción de compra, salvo que se prorrogue el contrato con o sin opción de compra.

e) Ser informado de la cesión de derechos por el **ARRENDADOR**, de corresponder.

DÉCIMO CUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

14.1 El presente contrato podrá resolverse:

- a) Por mutuo acuerdo entre las partes, sustentada en acta con firmas legalizadas.
- b) Por uso del inmueble de manera distinta a vivienda, sustentada en la comunicación notarial.
- c) Incumplimiento de pago de la renta convenida por dos (02) meses consecutivos dentro del plazo contractual, sustentada en la comunicación notarial.
- d) Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en la Cláusula Sexta, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la comunicación notarial.
- e) Por decisión del **ARRENDADOR** o del **ARRENDATARIO**, debiendo comunicar su decisión de resolver el contrato a la otra parte por carta notarial, con una anticipación no menor de *[indicar plazo de acuerdo a lo pactado por las partes]* días calendario. Transcurrido dicho plazo, el contrato queda resuelto de pleno derecho.
- f) Por incumplimiento de una o más obligaciones del **ARRENDATARIO** o del **ARRENDADOR**.

14.2 Para el caso del literal b) se debe adjuntar a la Carta Notarial, el documento de constatación policial respectivo. Para el caso de los literales c) y d) se debe adjuntar a la carta notarial el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor.

14.3 La resolución unilateral prevista en el literal e) da lugar al pago de una compensación del **ARRENDADOR** a favor del **ARRENDATARIO** equivalente a *[Indicare el número de rentas que pacten las partes]* rentas convenidas; o, del **ARRENDATARIO** favor del **ARRENDADOR** equivalente a *[Indicar el número de rentas que pacten las partes]* rentas convenidas.

14.4 El procedimiento para la causal de resolución prevista en los literales e. y f., se rige por las disposiciones del Código Civil.

DÉCIMO QUINTA: DEL DESALOJO

Son causales de desalojo del inmueble, las siguientes:

- 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, 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 uno distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

DÉCIMO SEXTA: MÉRITO DE EJECUCIÓN E INSCRIPCIÓN DEL FUAO

16.1 El presente contrato tiene mérito de ejecución ante el Poder Judicial, siempre y cuando cuente con firmas certificadas ante Notario, o Juez de Paz Letrado, de corresponder, y esté inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.

16.2 La copia certificada del FUAO y sus adendas tiene mérito para su inscripción obligatoria, en el Registro de Predios de la SUNARP.

16.3 La inscripción registral señalada en el numeral precedente, 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 sobre cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad

DÉCIMO SÉTIMA: AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR**, dar a conocer sus datos personales, así como la puntualidad

o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento y conceptos complementarios, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo soliciten.

DÉCIMO OCTAVA: ACUERDOS ADICIONALES

Las partes han pactado acuerdos adicionales que se incorporan como Anexo N° 1 al presente contrato y declaran que en ninguna medida éstos contravienen el Régimen del Decreto Legislativo, su Reglamento, ni demás legislación aplicable vigente, caso contrario, se entenderán por no adoptados.

[Esta cláusula se incorpora al Formulario siempre y cuando se cuente con el Anexo N° 1 en el que se describan los acuerdos adicionales]

DÉCIMO NOVENA: DOMICILIO

Toda comunicación cursada al domicilio señalado por las partes en el presente documento, se tendrá por correcta, salvo que se haya comunicado formalmente de cualquier variación en forma oportuna. En el caso del **ARRENDATARIO**, para efecto de cualquier acción legal, se entenderá como su domicilio la dirección del inmueble materia de arrendamiento.

VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los Jueces y tribunales del distrito judicial de _____.

VIGÉSIMO PRIMERA: MARCO NORMATIVO

En todo lo no previsto en el presente contrato, regirá lo dispuesto en el Decreto Legislativo, su Reglamento y en el Código Civil.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el FUAO y el presente contrato y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; firmando en señal de conformidad, en la ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ del 20 ____.

EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO
Nombre:	Nombre:
DNI:	DNI:

El Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, después de verificar la identidad de las partes y que la propiedad del inmueble corresponde al **ARRENDADOR**, da fe que en su presencia se suscribe el presente FUA, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo registra en el RAV.

Notario Público:

**ANEXO N° 1
ACUERDO ADICIONAL:**

Las partes, además de lo establecido en el presente FUAO, acuerdan que:

ANEXO N° 2
INVENTARIO DE BIENES DEL INMUEBLE:

1.	9.	17.
2.	10.	18.
3.	11.	19.
4.	12.	20.
5.	13.	21.
6.	14.	22.
7.	15.	23.
8.	16.	24.

ANEXO N° 3
CRONOGRAMA DE PAGOS: (día/mes/año)

Mes 1:	/ /	Mes 9:	/ /	Mes 17:	/ /
Mes 2:	/ /	Mes 10:	/ /	Mes 18:	/ /
Mes 3:	/ /	Mes 11:	/ /	Mes 19:	/ /
Mes 4:	/ /	Mes 12:	/ /	Mes 20:	/ /
Mes 5:	/ /	Mes 13:	/ /	Mes 21:	/ /
Mes 6:	/ /	Mes 14:	/ /	Mes 22:	/ /
Mes 7:	/ /	Mes 15:	/ /	Mes 23:	/ /
Mes 8:	/ /	Mes 16:	/ /	Mes 24:	/ /

(*) Incluir más espacios de ser necesario.

ANEXO III

FORMULARIO ÚNICO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO (LEASING)
DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA - FUAL
(Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen
de Promoción del Arrendamiento para Vivienda)

FUAL INICIAL	☐	FUAL DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN	☐
--------------	--------------------------	---------------------------------	--------------------------

ESPECIFICACIONES GENERALES

I. DATOS DEL ARRENDADOR FINANCIERO	
Razón Social:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N°:	
Oficina Registral:	
Domicilio:	
Representante Legal:	
Poder inscrito en Partida Electrónica N°:	
D.N.I N° u otro (representante legal):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
II. DATOS DEL ARRENDATARIO	
Apellidos:	
Nombre (s):	
Razón Social (PJ):	
D.N.I. N° u otro:	
R.U.C N°:	
Inscrita en la Partida Electrónica N° (PJ):	
Oficina Registral:	
Domicilio (PN o PJ):	
Teléfono:	
Correo electrónico:	
Representante Legal (PJ):	

Poder inscrito en Partida Electrónica N° (PJ):	
D.N.I N° u otro (PN o representante legal de PJ):	
En caso de Cónyuges o Convivientes	
Apellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente:	
D.N.I N° u otro:	
III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Departamento:	
Provincia:	
Distrito:	
Dirección:	
Partida Electrónica:	
Oficina Registral:	
Documento que acredite la propiedad del Arrendador:	
Cargas y Gravámenes del inmueble:	

(*) Persona Natural - PN / Persona Jurídica – PJ.
(**) Los anexos del presente documento forman parte integrante del FUAL, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4.4 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177.
(***) Las Empresas del Sistema Financiero podrán establecer términos contractuales adicionales al FUAL para sus operaciones de arrendamiento, sujetándose a lo dispuesto por la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
(LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA** que celebran las partes identificadas en las **ESPECIFICACIONES GENERALES**. El presente contrato se celebra conforme a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO
Por medio del presente contrato, el **ARRENDADOR FINANCIERO** financia el acceso del **ARRENDATARIO** al uso del inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del **ARRENDATARIO** de comprar dicho bien por el precio pactado en la Cláusula Quinta.

SEGUNDA: PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Las partes convienen fijar como plazo del presente contrato, del _____ hasta el _____, fecha en la que el **ARRENDATARIO** debe ejercer la opción de compra.

TERCERA: CUOTA PERIÓDICA y CUENTA DE ABONO

3.1 Las partes acuerdan que el monto de la cuota periódica asciende a la suma total de _____ (_____/100 _____), incluidos los impuestos de Ley, la misma que será cancelada (...) al vencimiento de cada mes, (...) al inicio de cada mes, conforme al Cronograma establecido.

3.2 La Cuenta de Abono del **ARRENDADOR FINANCIERO** es la Cuenta (Número, tipo y moneda de la cuenta) _____, en la que el **ARRENDATARIO** debe abonar, al inicio del Contrato, la garantía convenida; la cuota periódica pactada, así como los conceptos complementarios.

CUARTA: GARANTÍA

Las partes acuerdan que el **ARRENDATARIO** depositará en la cuenta de abono del **ARRENDADOR FINANCIERO** la suma de _____, en calidad de garantía.

QUINTA: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Las partes acuerdan fijar como precio de opción de compra la suma de _____, que será cancelada en la cuenta de abono señalada en la Cláusula Tercera por el **ARRENDADOR**.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR FINANCIERO

El **ARRENDADOR FINANCIERO** está obligado a:

6.1 Entregar el inmueble al **ARRENDATARIO**, en la fecha y estado convenidos, previa constancia del depósito de la primera cuota periódica, según lo pactado en el presente contrato.

6.2 Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del inmueble durante todo el plazo del contrato.

6.3 Pagar a nombre del **ARRENDATARIO** los conceptos complementarios siempre que éste los hubiese depositado en la Cuenta de Abono. *[Incorporar este numeral si las partes acuerden que será el ARRENDADOR quien efectúe el pago de los conceptos complementarios]*

6.4 Recibir el inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, en caso el Arrendatario no haya ejercido su derecho de opción de compra del inmueble.

6.5 Mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en contrato.

6.6 Suscribir los documentos de formalización de la transferencia de propiedad que fueran necesarios, en el supuesto que el **ARRENDATARIO** ejerciera la opción de compra.

6.7 El **ARRENDADOR FINANCIERO** no tendrá responsabilidad por robos al inmueble, actos de vandalismo u otros similares que puedan afectar al inmueble.

6.8 El **ARRENDADOR FINANCIERO** no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

6.9 Informar notarialmente al **ARRENDATARIO**, la decisión de ceder sus derechos.

6.10 Otros que le corresponda conforme a ley.

SÉTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El **ARRENDATARIO** está obligado a:

7.1 Cuidar diligentemente el inmueble y usarlo exclusivamente como vivienda.

7.2 Pagar las cuotas periódicas, garantía y de ser el caso los conceptos complementarios, en el plazo y cuenta de abono convenidos.

7.3 Pagar los servicios públicos que le fueran suministrados en beneficio del inmueble, los que tendrán la condición de conceptos complementarios.

7.4 Contratar por su cuenta otros servicios necesarios y cancelarlos oportunamente.

7.5 Permitir que el **ARRENDADOR FINANCIERO** inspeccione por causa justificada el inmueble, previa comunicación realizada con siete (07) días calendario de anticipación.

7.6 Devolver el inmueble a la fecha de vencimiento del arrendamiento, en caso de no ejercer la opción de compra, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

7.7 Efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido.

7.8 No introducir mejoras, cambios o alteraciones internas y/o externas en el inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR FINANCIERO**, quedando convenido que aquellos que se introduzcan, quedarán en beneficio del mismo sin obligación del **ARRENDADOR FINANCIERO** de pagar su valor.

7.9 Ser responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe según el artículo 1681° del Código Civil.

7.10 No subarrendar el inmueble materia de arrendamiento.

OCTAVA: DERECHOS DE LAS PARTES

8.1 El **ARRENDADOR** tiene derecho a:

a) Recibir el pago de las cuotas periódicas en la cuenta de abono señalada y de acuerdo al Cronograma establecido.

b) Inspeccionar por causa justificada el inmueble.

c) Solicitar información al administrador o representante de la Junta de Propietarios y/o a la empresa de servicios y/o Seguros con la finalidad de conocer si el **ARRENDATARIO** está cumpliendo con el pago de los conceptos complementarios pactados, de corresponder.

d) **Ceder sus derechos sin autorización del ARRENDATARIO.**

8.2 El **ARRENDATARIO** tiene derecho a:

a) Que se entregue el inmueble en la fecha y estado convenidos.

b) Usar el inmueble durante todo el plazo del contrato.

c) Ser informado sobre cualquier cambio respecto a la cuenta de abono señalada por el **ARRENDADOR**.

d) Recuperar el importe total o remanente de la garantía entregada, en caso de vencimiento del contrato sin que se haya ejercido la opción de compra, salvo que se prorrogue el contrato con opción de compra.

e) Ser informado de la cesión de derechos por el **ARRENDADOR**, de corresponder.

NOVENA: DEL DESALOJO

Conforme lo establece el Decreto Legislativo las causales de desalojo del inmueble, son las siguientes:

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, 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 uno distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

DÉCIMA: AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

El **ARRENDATARIO** autoriza al **ARRENDADOR FINANCIERO**, dar a conocer sus datos personales, así como la puntualidad o morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y servicios del inmueble, proporcionando dicha información al RAV y a cualquier otro registro de historiales crediticios que lo solicite, en el marco del Decreto Legislativo y su Reglamento.

DÉCIMO PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Todas las controversias que se susciten entre las partes, como consecuencia de la interpretación, ejecución y demás actos que se deriven del presente contrato, que no se solucionen de común acuerdo, quedan sometidas a la jurisdicción de los Jueces y tribunales del distrito judicial de _____.

DÉCIMO SEGUNDA: TÉRMINOS CONTRACTUALES ADICIONALES

Las partes pueden establecer términos contractuales adicionales con la finalidad de desarrollar las cláusulas precedentes, así como aquellas que se consideren necesarias para la celebración del contrato dentro del marco del Decreto Legislativo. Dichos términos contractuales, previa aprobación de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, se incorporan al FUAL como anexos, formando parte integrante del mismo.

Los abajo firmantes damos fe de haber leído íntegramente el FUAL y el presente contrato y estar enterados y de acuerdo de su contenido, así como su objeto, validez y efectos legales; firmando en señal de conformidad, en la ciudad de _____, a los ____ días del mes de _____ del 20__.

**EL ARRENDADOR
FINANCIERO**

Representante:
DNI:

EL ARRENDATARIO

Nombre:
DNI:

El Notario, o el Juez de Paz Letrado, según corresponda, después de verificar la identidad de las partes y que la propiedad del inmueble corresponde al ARRENDADOR, da fe que en su presencia se suscribe el presente FUA, expide copias certificadas a favor de cada una de las partes y lo registra en el RAV.

Notario Público: