

Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Doctorado en Derecho



***“EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS
EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN AREQUIPA 2015-
2018”***

Tesis Presentada por el
Magister:

Ureta Escobedo Peter Hans

Para optar el Grado
Académico de:

Doctor en Derecho

Asesor: Meza Flores

Eduardo Jesús

Arequipa – Perú

2020

Arequipa, 2019 Mayo 28

Señor Doctor
José Villanueva Salas
Director de la Escuela de Post-Grado
de la Universidad Católica de Santa María
Ciudad.-

De nuestra consideración:

Dando cumplimiento a lo dispuesto por su Despacho, procedemos a emitir el correspondiente dictamen sobre el trabajo de investigación denominado **“EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN AREQUIPA 2015-2018”**, para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho, presentado por el Magister don **Peter Hans Ureta Escobedo**.

El referido trabajo que reviste originalidad en su desarrollo, la parte teórica ha sido analizada en el Capítulo Primero; y, el análisis de los resultados de la Investigación, se encuentra desarrollado en el Capítulo Segundo

La investigación realizada concluye con la formulación de 06 conclusiones de singular importancia que guardan relación con los objetivos propuestos y de 06 sugerencias como resultado de la misma; finalmente, se consigna la referencia a la bibliografía consultada.

Estimamos que el trabajo ejecutado ha alcanzado los objetivos trazados en el plan de investigación y la hipótesis planteada, por lo consideramos puede ser objeto de sustentación ante el Jurado examinador que en su oportunidad se designará por su Despacho.

Atentamente,



Dr. Luis Vargas Fernández
Docente Dictaminador

Arequipa, 14 de junio de 2019

Sr. Dr.

JOSÉ VILLANUEVA SALAS

Director de la Escuela de Post Grado

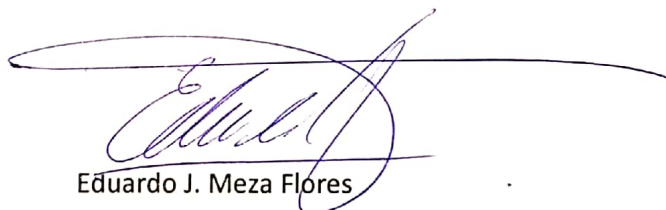
Universidad Católica de Santa María

Ciudad.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de emitir el dictamen respectivo recaído en el borrador de tesis titulado: "Eficacia del Decreto Legislativo Nº 1777 y sus efectos en el Derecho a la vivienda, Arequipa 2015-2018", presentado por el maestro Peter Hans Ureta Escobedo para optar el grado de Doctor en Derecho.

Al respecto se aprecia que el borrador cumple con las condiciones necesarias para su aprobación y posterior sustentación oral, siendo un tema de actualidad jurídica y académica. Sin perjuicio de ello, deberá subsanarse aspectos formales como la ortografía, numeración de páginas, que se indicaron verbalmente.

Atentamente;



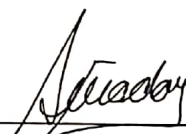
Eduardo J. Meza Flores

DICTAMEN 23-19-BT

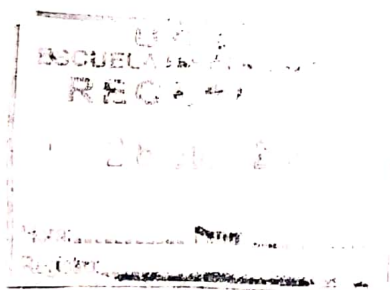
DE: Dra. Ana María Amado Mendoza
Docente de la Escuela de Postgrado de la UCSM
PARA: Dr. José Villanueva Salas
Director de la Escuela de Postgrado de la UCSM
ASUNTO: Dictamen de Borrador de Tesis
Maestro: Ureta Escobedo, Peter Hans

Recibido el Borrador de Tesis, cuyo enunciado es: EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN AREQUIPA, 2015-2018, habiendo subsanado las observaciones del Dictamen 16-19-BT, de fecha 06 de mayo del 2019, el mismo que puede ser sustentado, salvo mejor parecer.

Arequipa, 26 de julio del 2019



Ana María Amado Mendoza
Docente Dictaminadora
aamado@ucsm.edu.pe





“El derecho a tener derechos o el derecho de cada individuo a pertenecer a la humanidad debería ser garantizado por la misma humanidad.”

Hannah Arendt

RESUMEN	4
ABSTRACT.....	8
INTRODUCCIÓN	13
CAPÍTULO I.....	15
DERECHO A LA VIVIENDA	15
1.1. Derechos Fundamentales.....	16
1.1.1. Antecedentes Documentales	16
1.1.2. Derechos Sociales Económicos y Culturales.....	26
1.1.3. Progresividad de los Derechos Sociales Económicos y Culturales.....	28
1.2. El Derecho Constitucional a la Vivienda	30
1.3. El Derecho a la Vivienda en el Perú.....	51
1.4. Políticas del Estado Respecto al Derecho a la Vivienda.....	52
1.4.1. Fondo Nacional de Vivienda FONAVI.....	53
1.4.2. Fondo Mi Vivienda.....	57
1.4.3. El Fondo Mi Vivienda S.A.....	59
1.4.4. Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda – Ley N° 30952	60
1.5. El Derecho a la Vivienda como Derecho Subjetivo	61
1.6. El Derecho a la Vivienda en el Derecho Comparado.....	64
1.6.1. El Derecho a la Vivienda en España.....	65
1.6.2. El Derecho a la Vivienda en Francia.....	68
1.7. El Decreto Legislativo N° 1177	69
1.7.1. El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda.....	76
1.7.2. El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra.....	84
1.7.3. El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda.....	89
CAPÍTULO II.....	101
EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA (RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN)	101
2.1. Eficacia del Contrato de Arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177	102
2.2. Eficacia del Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra que contiene El Decreto Legislativo N° 1177.....	105

2.3. Eficacia del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda.....	111
2.4. Efectos del Decreto Legislativo N° 1177 en el Derecho a la Vivienda.....	118
2.5. Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 en la Reducción del Déficit Cualitativo de Vivienda	125
2.6. Comprobación de la Hipótesis.....	132
2.7. Alternativas de Solución.....	135
CONCLUSIONES	137
SUGERENCIAS	140
BIBLIOGRAFÍA	142
ANEXOS	149



RESUMEN

La presente investigación es sobre el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda y sus efectos en el derecho a la vivienda en Arequipa, desde la fecha que fue promulgado el 18 de julio del 2015 a la fecha actual, por cuanto dicho decreto tiene como finalidad el acceso a una vivienda, siendo que a través del tiempo no ha habido un progreso palpable es que se decidió investigar si este dispositivo legal en realidad era eficaz para que las personas satisfagan su necesidad de vivienda y consecuentemente gocen del derecho a la vivienda, para lo cual se han tomado como unidades de estudio el mismo Decreto Legislativo 1177 con los tres tipos de contratos que regula: i) Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, ii) Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, iii) Contrato de arrendamiento - financiero (Leasing) de inmueble destinado a vivienda, asimismo se ha tomado como unidades de estudio las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística e informática (INEI) respecto de los indicadores de la vivienda en el Perú tanto cuantitativa y cualitativamente.

La investigación ha sido desarrollada en dos capítulos, en el primero se ha desarrollado el marco conceptual, en el cual se ha desarrollado el Derecho a la Vivienda para lo cual se ha realizado una investigación histórica y documental de los derechos fundamentales, se han desarrollado he investigado los derechos de segunda generación por cuanto el derecho a la vivienda es un derecho social, asimismo se ha desarrollado el tema de la progresividad de los derechos Sociales, Económicos y Culturales, por cuanto este tipo de derechos son progresivos en su aplicación teniendo expresa prohibición de regresión, al tener una perspectiva amplia de los derechos fundamentales y de los derechos de segunda generación (Derechos sociales económicos y culturales) se ha investigado respecto al derecho a la vivienda en la Constitución, de lo cual se ha determinado que el derecho a la vivienda en el Perú es reconocido en la Constitución en el la cuarta disposición final y transitoria la cual establece que: *“Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú.”*, puesto que en el artículo 25 numeral 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece como derecho fundamental el derecho a la vivienda, en tal sentido si está reconocido en la Constitución peruana. También se ha

investigado como antecedente las políticas de gobierno anteriores respecto del derecho a la vivienda en el Perú se ha analizado tres políticas resaltantes las cuales son: i) Fondo Nacional de Vivienda FONAVI; ii) Fondo mi Vivienda; y iii) Fondo mi Vivienda S.A.; y por último se ha analizado al derecho a la vivienda como derecho subjetivo donde se han revisado experiencias en otras legislaciones desde un punto de vista de derecho comparado, se ha revisado la experiencia francesa y española en las cuales el derecho a la vivienda tiene una vía de acción por la cual se puede reclamar al estado que otorgue dicho derecho.

En el segundo capítulo se ha desarrollado el de resultados, en el cual se ha analizado la eficacia de los tres tipos de contratos normados por el Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la vivienda en Arequipa; para lo cual se ha solicitado información a las notarías de Arequipa a efecto de probar si alguno ha sido celebrado, teniendo presente que para su validez han tenido que ser certificados por notario. Asimismo, respecto del tercer tipo de contrato el cual es El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de inmueble destinado a vivienda, siendo que para su validez tiene que ser suscrito con una entidad financiera regulada por la Superintendencia de Banca y Seguros, se ha consultado a la propia SBS acerca de cuántos de estos contratos han sido celebrados en el sistema financiero a la fecha. Asimismo, a efecto de probar si es que el Decreto Legislativo ha sido eficaz en el favorecimiento del derecho a la vivienda, se ha desarrollado en dos ámbitos el cuantitativo y el cualitativo, para lo cual se ha tomado la base de estadísticas del INEI. Respecto al derecho a la vivienda cuantitativo se han tomado como índices: i) Viviendas Particulares Propias con Título de Propiedad según Departamento, 2007-2016; y ii) Viviendas Particulares Propias, según Departamento, 2007-2016.

En el primer indicador se establece la evolución cronológica de las viviendas propias con título de propiedad donde se aprecia objetivamente si desde la promulgación del Decreto Legislativo ha existido una mejora en las personas que cuentan con título de propiedad de sus viviendas; y en el segundo indicador se va a poder determinar objetivamente si es que desde la puesta en vigencia del Decreto Legislativo 1177 ha existido una mejora en la adquisición de viviendas. Respecto a la reducción del déficit del Derecho a la Vivienda cualitativo la investigación ha sido más compleja por cuanto todo tema cualitativo va a tener matices subjetivos que se tienen que memorizar, en tal sentido se ha tomado de la base de datos del INEI los siguientes indicadores: i) Tipos de viviendas particulares 2007-2016; ii) Viviendas Particulares, según Material Predominante en los Pisos y Área de Residencia

2007-2016; iii) Viviendas Particulares, según Material Predominante en los Techos y Área de Residencia 2007-2016; y iv) Infraestructura Física de las Viviendas Particulares, según Material de Predominante en las paredes y Área de Residencia 2007-2016. Mediante estos tres indicadores se ha podido determinar si es que desde la puesta en vigencia del Decreto Legislativo 1177 ha existido una reducción del déficit cualitativo en la vivienda, puesto que para poder determinar la calidad de la vivienda se ha tenido que verificar en principio cuál es el porcentaje de ciudadanos y en qué tipo de vivienda habitan, ya sea casa independiente, departamento en edificio, vivienda en quinta, vivienda en casa de vecindad, choza o cabaña, vivienda improvisada, y asimismo determinar el porcentaje de ciudadanos respecto de qué material está construida su vivienda, teniendo en cuenta los techos, los pisos y las paredes.

Del trabajo realizado se han obtenidos los siguientes hallazgos: (i) comprobación de la hipótesis siendo las principales conclusiones que los contratos regulados por el Decreto Legislativo N° 1177 son ineficaces por cuanto a la fecha no se ha celebrado ninguno; (ii) se ha determinado que desde el año 2014 al año 2015 (fecha de promulgación de la norma) se ha incrementado las personas que viven en Arequipa con vivienda propia que no detentan título de propiedad y también se ha determinado que del año 2014 al año 2015 se ha incrementado el número de personas que no tienen vivienda propia en Arequipa; luego, (iii) se ha verificado que del año 2015 al año 2016 se ha incrementado el número de las personas con título de propiedad en Arequipa; (iv) asimismo, se ha determinado que el Decreto Legislativo 1177 es ineficaz en la reducción del déficit cualitativo de vivienda por cuanto del año 2014 al año 2016 existen menos personas que viven en casas independientes; (v) también se ha determinado que del año 2014 al año 2016 se ha incrementado el número de personas que ya no viven en viviendas construidas de ladrillo o bloques de cementos; y (vi) finalmente, se ha comprobado la existencia de un incremento de personas que viven en hogares de zonas rurales de piso de madera y cemento.

Como principal sugerencia del resultado de la presente investigación es que el estado debe de normar respecto de los financiamientos de adquisición de bienes inmuebles destinados a viviendas mediante bancos de segundo piso, generando financiamientos eficaces y más beneficiosos; asimismo, debe de promulgar una norma la cual otorgue beneficios tributarios a las empresas dedicadas a la construcción de inmuebles destinados a vivienda, a efecto de reducir los costos de adquisición de los mismos.

PALABRAS CLAVE: Derecho a la vivienda, Derechos fundamentales, Leasing inmobiliario,
Acceso a la vivienda



ABSTRACT

The present investigation is about the Legislative Decree 1177, Legislative Decree that establishes the Regime of promotion of the lease for housing and its effects on the right to housing in Arequipa, from the date that was promulgated on July 18, 2015 until these days, because the purpose of that decree is the access to a home, being that over time there has been no tangible progress is that it was decided to investigate whether this legal device was actually effective for people to meet their housing needs and consequently they enjoy the right to housing, for which the same Legislative Decree 1177 has been taken as study units with the three types of contracts that it regulates: i) Lease contract for real estate intended for housing, ii) Lease contract for real estate destined to housing with purchase option, iii) Leasing contract - financial (Leasing) of property destined to housing, likewise it has been taken as units of study the statistics of the National Institute of Statistics and Information Technology (-INEI- acronym in Spanish) regarding the indicators of housing in Peru both quantitatively and qualitatively.

The research has been developed in two chapters, in the first one the conceptual framework has been developed, in which the Right to Housing has been developed, for which a historical and documentary investigation of fundamental rights has been carried out. Investigated the rights of second generation in that the right to housing is a social right, has also developed the issue of progressivity of social, economic and cultural rights, as this type of rights are progressive in their application having express prohibition of regression, having broad perspective of fundamental rights and second generation rights (social, economic and cultural rights) has been investigated regarding the right to housing in the constitution of which it has been determined that the right to housing in Peru is recognized in the Constitution in the fourth final and transitory provision the states that: "The rules relating to the rights and freedoms recognized by the Constitution are interpreted in accordance with the Universal Declaration of Human Rights and international treaties and agreements on the same matters ratified by Peru." article 25^o number 1 of the Universal

Declaration of Human Rights establishes as fundamental right the right to housing in this sense if it is recognized in the Peruvian Constitution. It has also been investigated as a precedent the previous government policies regarding the right to housing in Peru has analyzed three outstanding policies which are: i) FONAVI (acronym in Spanish) National Housing Fund; ii) Fondo mi Vivienda; and iii) Fondo mi Vivienda S.A. ; finally, the right to housing has been analyzed as a subjective right where experiences in other legislations have been reviewed from a comparative law point of view, the French and Spanish experience has been reviewed in which the right to housing has one way of action for which the state that grants this right can be claimed.

In the second chapter the results have been developed in which the effectiveness of the three types of contracts regulated by Legislative Decree 1177, in the right to housing in Arequipa, has been analyzed, for which information has been requested Notaries of Arequipa in order to prove if any has been celebrated, bearing in mind that for their validity they have had to be certified by a notary, also with respect to the third type of contract which is the Leasing contract - financial (Leasing) of property destined to housing, being that for its validity it must be subscribed with a financial entity regulated by the Superintendence of Banking and Insurance, the SBS (acronym in Spanish) itself has been consulted on how many of these contracts have been entered into in the financial system to date. Likewise, in order to test whether the Legislative Decree has been effective in favoring the right to housing, the quantitative and qualitative aspects have been developed in two areas, for which the statistics base of the INEI (acronym in Spanish of National Institute of Statistics and Information Technology) has been taken with respect to the right Quantitative housing has been taken as indexes: i) Own Private Houses with Property Title by Department, 2007-2016; and ii) Own private homes, according to the Department, 2007-2016, the first indicator establishes the chronological evolution of own homes with property title where it is objectively appreciated if since the promulgation of the Legislative Decree there has been an improvement in the persons who they have title to their homes and in the second indicator it will be possible to determine

objectively if, since the enactment of Legislative Decree 1177, there has been an improvement in the acquisition of housing. Regarding the reduction of the qualitative right to housing deficit, the research has been more complex since all qualitative issues will have subjective nuances that have to be minimized, in this sense the following indicators have been taken from the INEI database. : i) Types of private homes 2007-2016; ii) Private Housing, according to Predominant Material in the Floors and Residency Area 2007-2016; iii) Private Housing, according to Predominant Material in the Roofs and Residency Area 2007-2016; and iv) Physical Infrastructure of the Private Houses, according to Predominant Material in the walls and Residency Area 2007-2016. Through these three indicators, it has been possible to determine whether, since the enactment of Legislative Decree 1177, there has been a reduction in the qualitative deficit in housing, since in order to determine the quality of housing, it has been necessary to verify in principle which is the percentage of citizens in what type of housing they live, whether it is an independent house, apartment in a building, housing in a fifth, housing in a neighbor's house, hut or hut, improvised housing, as well as determining the percentage of citizens of what material their dwelling is built taking into account ceilings, floors and walls.

From the work done has been able to verify the hypothesis being the main conclusions that the contracts regulated by Legislative Decree 1177 are ineffective as to date has not been any, it has also been determined that the year 2014 to the year 2015 (date of enactment of the norm) has increased the people living in Arequipa with their own home that do not hold title deed and it has also been determined that from 2014 to 2015 has increased the people who do not have their own home in Arequipa, 2015 As of 2016, there has been an increase in people with a property title in Arequipa. It has also been determined that Legislative Decree 1177 is ineffective in reducing the qualitative housing deficit since from 2014 to 2016 there are fewer people living in independent houses, it has also been determined that from 2014 to 2016 it has increased the number of people who no longer live in homes built of brick or cement blocks, has determined an increase in people living in rural homes with wooden floors and cement.

The main suggestion, resulting from the present investigation is that the state should regulate the financing of acquisition of real estate for housing through second-tier banks, generating effective and more beneficial financing should also enact a standard which provides tax benefits to the companies dedicated to the construction of buildings destined to housing, in order to reduce the acquisition costs thereof.

KEYWORDS: Home rights, Human rights, Home Leasing, Rights to have a home





INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación es actual por cuanto el Decreto Legislativo Nro. 1177, ha sido publicado el año 2015, siendo que este Decreto Legislativo va a afectar a las personas que necesitan tener vivienda, asimismo va a afectar a los arrendadores que van a optar por utilizar el contrato de arrendamiento normado por este decreto legislativo, y también va a afectar a las entidades bancarias que van a utilizar el contrato de leasing inmobiliario normado por este decreto legislativo.

El presente trabajo de investigación es útil por cuanto todos los agentes que van a optar por celebrar contratos normados por el decreto legislativo Nro. 1177, van a poder saber sus alcances y sus repercusiones que tienen los mismos asimismo va a servir de ayuda para los legisladores, para poder perfeccionar mecanismos que ayuden a resolver el problema de la vivienda en el Perú.

El presente trabajo radica en el estudio que se va a realizar del derecho la vivienda el mismo que es un derecho fundamental, en este estudio vamos a describir su naturaleza jurídica desde sus antecedentes documentales lo cual nos va a ayudar a dar una respuesta a la problemática de la vivienda en el Perú.

El presente trabajo es innovador por cuanto la Ley que se va a estudiar, Decreto Legislativo 1177, es reciente y no existe investigación del mismo, siendo que de la investigación de esta norma se va a llegar a la respuesta del problema de vivienda en el Perú.

El aporte jurídico del presente trabajo radica que a partir del estudio de la norma Decreto Legislativo 1177 y del derecho a la vivienda como un derecho fundamental va a culminar en un proyecto de Ley el cual cubra las falencias del Decreto Legislativo 1177 y ayude al desarrollo del derecho a la vivienda en el Perú.

La hipótesis planteada es la posibilidad que el Decreto Legislativo N° 1177 no sea eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el Estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

Los objetivos que se han trazado en el presente trabajo son dos generales y tres específicos, como generales tenemos: i) Establecer cuáles son los efectos del Decreto

Legislativo 1177 en el acceso al derecho fundamental a la vivienda; ii) Establecer si es eficaz el Decreto Legislativo 1177 en la reducción del déficit de vivienda. El primer objetivo general es de carácter cognoscitivo por cuanto se va a lograr determinar los efectos sustanciales que ha tenido dicha norma en el acceso a la vivienda; y el segundo objetivo es de carácter valorativo, por cuanto se va a determinar si esta norma ha cumplido su fin.

Asimismo, se han trazado tres objetivos específicos, los cuales son:

- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177.
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra que contiene el Decreto Legislativo 1177.
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo 1177.

Del análisis de los resultados de la investigación y habiendo verificado la hipótesis, se ha comprobado el problema planteado, en cuanto a que el Decreto Legislativo N° 1177 no es eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el Estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

CAPÍTULO I

DERECHO A LA VIVIENDA

En el presente capítulo, vamos a desarrollar el derecho a la vivienda, para lo cual delimitaremos su esencia como derecho fundamental y dentro de los derechos fundamentales que generación, y desde ese punto de vista que naturaleza jurídica tiene y cuáles son sus principales características. Una vez que hayamos ubicado al derecho a la vivienda como un derecho fundamental universal vamos a investigar en nuestra legislación nacional si el mismo es reconocido constitucionalmente. Puesto que la promoción y respeto de este derecho ya fue considerado incluso por el Papa Juan XXIII¹, quien en su Carta Encíclica *Pacem In Terris* – Sobre la paz entre todos los pueblos (1963), expone:

“(...) 64. Es por eso indispensable que los poderes públicos pongan esmerado empeño para que al desarrollo económico corresponda igual progreso social; y que en proporción de la eficacia de los sistemas productivos se desarrollen los servicios esenciales, la traída de aguas, la vivienda, la asistencia sanitaria, la instrucción, y por fin, la creación de condiciones idóneas tanto para la vida religiosa como para las expansiones recreativas.”

¹ Juan Papa XXIII. (1963). *PACEM IN TERRIS – LA PAZ ENTRE TODOS LOS PUEBLOS FUNDADA SOBRE LA VERDAD, LA JUSTICIA EL AMOR Y LA LIBERTAD*. Carta Encíclica.

Asimismo, vamos a investigar la aplicación y el desarrollo del derecho de la vivienda en nuestro país en el transcurso del tiempo analizando las principales políticas del estado para promover el mismo y finalmente vamos a compararlo con legislaciones de otros países.

1.1. Derechos Fundamentales

Los derechos fundamentales son derechos humanos reconocidos en la Carta Magna de un país, en este sentido el origen de los derechos humanos puede ser analizado desde dos puntos de vista: uno filosófico o teórico y otro normativo o jurídico.

Miguel Carbonell Sánchez², en *“Los Derechos Fundamentales y su interpretación”*, afirma que desde el punto de vista filosófico, los derechos humanos encuentran su fundamento en el pensamiento de Ilustración. Hobbes, Locke, Rousseau, Montesquieu, son autores que defienden a la dignidad de la persona frente a la lógica del Estado Absolutista que se había construido desde la Edad Media. Son precisamente ellos, quienes reivindican la existencia de ciertos derechos anteriores al Estado. A fin de una mejor comprensión, revisaremos los antecedentes del reconocimiento de derechos fundamentales.

1.1.1. Antecedentes Documentales

Han existido varios autores que señalan que los 10 mandamientos (1275 a. C.) son antecedentes prehistóricos de los derechos humano. Sin embargo, en este documento no se ha incluido ningún precepto o mandamiento que ponga límite a la actividad estatal, por lo que no se podrá considerar como documentos que establezcan principios de derechos humanos.

También, hacen referencia al famoso, Código de Hammurabi de 1739 a.C. aproximadamente, que contiene entre sus normas, algunas normas de aspecto humanitario como por ejemplo la limitación a la esclavitud por deudas o en la regulación de los precios.

² CARBONELL SANCHEZ, Miguel, *“LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y SU INTERPRETACION”*. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Año 2011. Recuperado de http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_los_derechos_fundamentales_y_su_interpretaci_n.pdf. Consultado el 16 de marzo de 2019.

Pasa lo mismo con la Ley de las XII Tablas de aproximadamente, 454 – 450 Ac. Del derecho romano, que establecen numerosos principios sobre la propiedad, los contratos, la responsabilidad, pero no establece límites a la actividad estatal frente a los ciudadanos.

A. La Carta Magna de 1215

Maurizio Fioravanti respecto de los derechos fundamentales considera como primer antecedente la Carta Magna de Juan sin tierras que textualmente indica:

“Podría decirse que la Carta Magna o la “Gran Carta”, fue la influencia primitiva más significativa en el extenso proceso histórico que condujo a la ley constitucional actual en el mundo de habla inglesa.

En 1215, después de que el rey Juan de Inglaterra violara un número de leyes y tradiciones antiguas con que se había gobernado Inglaterra, sus súbditos lo forzaron a firmar la Carta Magna, la cual enumera lo que después vino a ser considerado como uno de los primeros documentos que reconocía los derechos humanos. Entre ellos estaba el derecho de la iglesia a estar libre de la intervención del gobierno, los derechos de todos los ciudadanos libres a poseer y heredar propiedades y que se les protegiera de impuestos excesivos. Estableció el derecho de las viudas que poseían propiedades para decidir no volver a casarse, y establece principios de garantías legales e igualdad ante la ley. También contenía disposiciones que prohibían el soborno y la mala conducta de los funcionarios.

Considerada ampliamente como uno de los documentos legales más importantes en el desarrollo de la democracia moderna, la Carta Magna fue un punto de cambio crucial en la lucha por la libertad³.”

Es reconocida como la primer constitución del mundo, por la cual le delimita los poderes absolutos del rey, poniendo límites a ellos, como dice Maurizio Fioravanti, se da por el excesivo abuso de poder que ejercía el Rey, es por lo cual los nobles y la iglesia lo obligan a firmar esta carta magna, tenemos que tener presente el contexto, puesto que Juan sin tierras al no ser el heredero legítimo a la corona no tenía la misma legitimidad que su hermano Ricardo corazón de León, en tal sentido

³ FIORAVANTI, Maurizio. “LOS DERECHOS FUNDAMENTALES, APUNTES DE HISTORIA DE LAS CONSTITUCIONES”, Editorial Trotta, Madrid, 1996.

el poder que podía ejercer no era total y es por lo cual no tuvo la capacidad de negarse a firmar esta carta que fue la primera en el mundo por la cual un Rey reconocía que no tenía todo el poder. Se podría decir que es el inicio del estado de derecho donde no existe un absolutismo y se pone límites al poder estatal.

B. La Petición de Derechos (1628)

Así también en la página de internet oficial de *humanrights.com*, encontramos como siguiente antecedente histórico la Petición de Derechos de 1628 el cual dice:

“El siguiente hito reconocido en el desarrollo de los derechos humanos fue la Petición del Derecho, elaborada en 1628 por el Parlamento Inglés y enviada a Carlos I como una declaración de libertades civiles. El rechazo del Parlamento para financiar la impopular política externa del rey, causó que su gobierno exigiera préstamos forzosos y que tuvieran que acuartelar las tropas en las casas de los súbditos como una medida económica. El arresto y encarcelamiento arbitrarios por oponerse a estas políticas, produjo en el Parlamento una hostilidad violenta hacia Carlos y George Villiers, el primer duque de Buckingham. La Petición del Derecho, iniciada por Sir Edward Coke, se basó en estatutos y documentos oficiales anteriores y hace valer cuatro principios: (1) No se podrá recaudar ningún impuesto sin el consentimiento del Parlamento, (2) No se puede encarcelar a ningún súbdito sin una causa probada (reafirmación del derecho de habeas corpus, del latín, "que tengas el cuerpo", derecho que determinaba un plazo límite para resolver si se arresta a un detenido), (3) A ningún soldado se le puede acuartelar con los ciudadanos, y (4) No puede usarse la ley marcial en tiempos de paz.”⁴

La Petición de Derecho se da en otro contexto, por el cual el rey quiere reforzar la milicia para lo cual comete abusos, cobra más impuestos obliga a los civiles a hospedar a los soldados y en caso uno no estaba de acuerdo iba a la cárcel, estos hechos causaron mucho descontento en el pueblo, tenemos que acordarnos que para el siglo 17 Inglaterra ya contaba con Parlamento.”

En este segundo hito, nos encontramos con nociones de un debido proceso, por cuanto no se determina las sanciones de los imputados en base a un designio

⁴ Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). Una breve historia sobre los derechos humanos. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/magna-carta.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

arbitrario de un rey o un aristócrata, sino que se tenía que probar la culpabilidad, asimismo se da un freno a la recaudación de impuestos desmedida que primaba en la edad media, recaudación que servía para enriquecer a los reyes, en cambio se da el poder al parlamento para que regulen los impuestos dependiendo de la necesidad que el tesoro público tenga ingresos a efecto de no solo complacer a la aristocracia, sino también para poder cumplir con los gastos de servicios públicos.

C. La Declaración de Independencia de Estados Unidos (1776)

En la página de internet oficial de *humanrights.com* reconoce como siguiente hito la declaración de independencia de los Estados Unidos:

“El 4 de julio de 1776, el Congreso de Estados Unidos aprobó la Declaración de Independencia. Su autor principal, Thomas Jefferson, escribió la Declaración como una explicación formal de porqué el Congreso había votado el 2 de julio para declarar la Independencia de Gran Bretaña, más de un año después del estallido de la Guerra de la Revolución de Estados Unidos, y cómo la declaración anunciaba que las trece Colonias Americanas ya no eran parte del Imperio Británico. El Congreso publicó la Declaración de Independencia en varias formas. Inicialmente se publicó como un impreso en gran formato que fue distribuido ampliamente y leído al público.

Filosóficamente, la declaración hace énfasis en dos temas: derechos individuales y el derecho de revolución. Estas ideas llegaron a ser ampliamente aceptadas por los estadounidenses y también influyó en particular a la Revolución Francesa⁵.”

La Declaración de Independencia de Estados Unidos creó una conmoción mundial, puesto que significó un hito y una lección para las demás colonias, dando a conocer que aun siendo Inglaterra una potencia mundial puede ser derrocada, asimismo propugnó las libertades individuales que ahora las conocemos como derechos de primera generación (derechos civiles y políticos), dicha declaración fue reproducida a nivel mundial, la misma que alentó la revolución francesa.

⁵ Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). Una breve historia sobre los derechos humanos. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/magna-carta.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

D. La Constitución de Estados Unidos de América (1787) y la Carta de Derechos (1791)

Otro punto importante en la historia de la evolución de los derechos fundamentales es la Constitución de Estados Unidos de Norte América, en la cual hasta la fecha sigue vigente que según la ONG Humanrights establece:

“Escrita en el verano de 1787 en Filadelfia, la Constitución de Estados Unidos de América es la ley fundamental del sistema federal estadounidense y es el documento histórico del mundo occidental. Es la constitución nacional escrita más antigua en uso y define los organismos principales del gobierno y sus jurisdicciones, y los derechos básicos de los ciudadanos.

Las primeras diez enmiendas a la Constitución (la Carta de Derechos), entraron en vigor el 15 de diciembre de 1791, limitando los poderes del gobierno federal de Estados Unidos y protegiendo los derechos de todos los ciudadanos, residentes y visitantes en territorio estadounidense.

La Carta de Derechos protege la libertad de expresión, la libertad religiosa, el derecho de tener y portar armas, el derecho de reunirse y la libertad de petición. También prohíbe la búsqueda e incautación irrazonable, castigo cruel e inusual y la autoincriminación obligada. Entre las protecciones legales que brinda, la Carta de Derechos le prohíbe al Congreso hacer cualquier ley respecto al establecimiento de religión y le prohíbe al gobierno federal privar a cualquier persona de la vida, libertad o propiedad sin el debido proceso legal. En casos criminales federales se requiere de una acusación por un gran jurado, por cualquier delito capital, o crimen reprobable, garantiza un juicio público rápido con un jurado imparcial en el distrito en el cual el crimen ocurrió, y prohíbe el doble enjuiciamiento⁶.”

La constitución de Estados Unidos se da 11 años después de su declaración de independencia, en si es una sistematización de lo que ya habían propugnado en dicha declaración, asimismo 4 años después Estados Unidos realiza 10 enmiendas en las cuales reconoce los derechos civiles y políticos (libertad de expresión, libertad de reunión, libertad de religión, etc.), asimismo ofrece garantías a los

⁶ Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). Una breve historia sobre los derechos humanos. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/magna-carta.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

procesos judiciales y estructura un sistema para jurisdiccional, que a la fecha después de más de 140 años sigue vigente, siendo ejemplo de muchas naciones occidentales.

E. La declaración de los derechos del hombre y del ciudadano (1789)

El siguiente hito en la historia es la declaración de los derechos del hombre la misma que se da en la revolución francesa, la cual la ONG Humanrights expone el siguiente comentario:

“En 1789, el pueblo de Francia causó la abolición de una monarquía absoluta y creó la plataforma para el establecimiento de la primera República Francesa. Sólo seis semanas después del ataque súbito a la Bastilla, y apenas tres semanas después de la abolición del feudalismo, la Asamblea Nacional Constituyente adoptó la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (En francés: La Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen) como el primer paso para escribir la constitución de la República Francesa.

La Declaración proclama que a todos los ciudadanos se les deben garantizar los derechos de “libertad de propiedad, seguridad, y resistencia a la opresión”. Argumenta que la necesidad de la ley se deriva del hecho de que “... el ejercicio de los derechos naturales de cada hombre, tiene sólo aquellos límites que aseguran a los demás miembros de la misma sociedad el goce de estos mismos derechos”. Por lo tanto, la Declaración ve a la ley como una expresión de la voluntad general”, destinada a promocionar esta equidad de derechos y prohibir “sólo acciones dañinas para la sociedad”.”

Tenemos que de la Declaración de Derechos, les establecía los derechos civiles como ya lo habían expuesto en la Declaración de Independencia y Constitución de Estados Unidos, pero además establecía derechos de solidaridad y bien común derechos de tercera generación por cuanto establecía una visión de sociedad y que el individuo tiene límites para gozar de los mismo y los cuales eran que los

⁷ Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). Una breve historia sobre los derechos humanos. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/magna-carta.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

demás individuos también puedan gozar de los mismos, un avance importante en la construcción de nociones de los derechos fundamentales.

Asimismo es importante resaltar la introducción de dicho documento la cual prescribe:

“Los Representantes del Pueblo Francés, constituidos en Asamblea Nacional, considerando que la ignorancia, el olvido o el menosprecio de los derechos del Hombre son las únicas causas de las calamidades públicas y de la corrupción de los Gobiernos, han resuelto exponer, en una Declaración solemne, los derechos naturales, inalienables y sagrados del Hombre, para que esta declaración, constantemente presente para todos los Miembros del cuerpo social, les recuerde sin cesar sus derechos y sus deberes; para que los actos del poder legislativo y del poder ejecutivo, al poder cotejarse en todo momento con la finalidad de cualquier institución política, sean más respetados y para que las reclamaciones de los ciudadanos, fundadas desde ahora en principios simples e indiscutibles, redunden siempre en beneficio del mantenimiento de la Constitución y de la felicidad de todos.”⁸

De lo expuesto por la declaración realizando un análisis de la misma tenemos que para la Asamblea Nacional era importante plasmar los derechos de la persona en un documento, es decir hacerlo positivo, para que todos los ciudadanos y autoridades tengan pleno conocimiento de sus derechos y obligaciones.

F. La Primera Convención de Ginebra (1864)

Dicha Convención de Ginebra tuvo por finalidad y título el “Mejoramiento de la Suerte que Corren los Militares Heridos en los Ejércitos en Campaña”, la cual tuvo cuatro versiones posteriores, la del 22 de agosto de 1864, la del 6 de julio de 1906, la del 27 de julio de 1929 y la vigente que data del 12 de agosto de 1949, todas celebradas en la ciudad de Ginebra.

⁸ Asamblea Nacional del Pueblo Francés. (1789). Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Francia. Recuperado de: https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/espagnol/es_ddhc.pdf. Consultado el 16 de marzo de 2019.

En la versión primigenia da un reconocimiento oficial a la Cruz Roja, en base a los pensamientos de Henry Dunant, que un años antes ya había sido fundada en Ginebra, pero no solo dio reconocimiento a la Cruz Roja a efecto que sean reconocidos por los ejércitos militares y no sean apresados, así lo expresa en el artículo 5:

“Artículo 5

Los habitantes del país que presten socorro a los heridos serán respetados y permanecerán libres. Los generales de las Potencias beligerantes tendrán la misión de advertir a los habitantes del llamamiento hecho a su humanidad y de la neutralidad que resultará de ello. Todo herido recogido y cuidado en una casa servirá de salvaguardia a la misma. El habitante que hubiere recogido heridos en su casa estará dispensado del alojamiento de tropas, así como una parte de las contribuciones de guerra que se impusieran.⁹”

Fue un importante avance con respecto al derecho a la vida, que aun estando en estado de guerra se debe de respetar la misma como un derecho fundamental y corolario de todos los demás derechos.

G. Las Naciones Unidas (1945)

Después de las dos guerras mundiales, las naciones se dieron cuenta que se tenía que tener un control y velar por la paz por cuanto, estaba en peligro la subsistencia de todos por lo cual se reúnen en la ciudad de San Francisco, Estados Unidos el 26 de junio de 1945, en la cual elaboran un documento denominado “Charter of the United Nations” la cual su traducción en español es Carta de las Naciones Unidas, que en su preámbulo indica:

“Nosotros los pueblos de las naciones unidas resueltos a preservar a las generaciones venideras del flagelo de la guerra que dos veces durante nuestra vida ha infligido a la Humanidad sufrimientos indecibles, a reafirmar la fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana, en la

⁹ Comité Internacional de la Cruz Roja. (1994). Convenio de Ginebra del 22 de agosto de 1864 para el mejoramiento de la suerte de los militares heridos en los ejércitos en campaña. Ginebra, Suiza: Comité Internacional de la Cruz Roja. Recuperado de <https://www.icrc.org/es/doc/resources/documents/treaty/treaty-1864-geneva-convention-1.htm>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

igualdad de derechos de hombres y mujeres y de las naciones grandes y pequeñas, a crear condiciones bajo las cuales puedan mantenerse la justicia y el respeto a las obligaciones emanadas de los tratados y de otras fuentes del derecho internacional, a promover el progreso social y a elevar el nivel de vida dentro de un concepto más amplio de la libertad, y con tales finalidades a practicar la tolerancia y a convivir en paz como buenos vecinos, a unir nuestras fuerzas para el mantenimiento de la paz y la seguridad internacionales, a asegurar, mediante la aceptación de principios y la adopción de métodos, que no se usará; la fuerza armada sino en servicio del interés común, y a emplear un mecanismo internacional para promover el progreso económico y social de todos los pueblos, hemos decidido unir nuestros esfuerzos para realizar estos designios.

Por lo tanto, nuestros respectivos Gobiernos, por medio de representantes reunidos en la ciudad de San Francisco que han exhibido sus plenos poderes, encontrados en buena y debida forma, han convenido en la presente Carta de las Naciones Unidas, y por este acto establecen una organización internacional que se denominará las Naciones Unidas.¹⁰

Es de ver, que el sentido de este documento es el compromiso de las naciones por la paz, pero es importante también indicar que el preámbulo del documento hace referencia a los derechos fundamentales del hombre como justificación elemental para la creación de un organismo supranacional denominado Naciones Unidas, a efecto que vele por la paz y el progreso de las naciones con igualdad, basándose en el ser humano.

H. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)

El último hito es la Declaración Universal de los Derechos Humanos la cual es en sí la sistematización de los derechos fundamentales, este documento fue elaborado por la comisión de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas y aprobada por las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948:

¹⁰ Naciones Unidas. (1945). Carta de las Naciones Unidas, Preámbulo. Estados Unidos, San Francisco: Naciones Suscriptoras. Recuperado de <http://www.un.org/es/sections/un-charter/preamble/index.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

“Para 1948, la nueva Comisión de Derechos Humanos de las Naciones Unidas se había apoderado de la atención mundial. Bajo la presidencia dinámica de Eleanor Roosevelt (viuda del presidente Franklin Roosevelt, defensora de los derechos humanos por derecho propio y delegada de Estados Unidos ante la ONU), la Comisión se dispuso a redactar el documento que se convirtió en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Roosevelt, a quien se atribuyó la inspiración del documento, se refirió a la Declaración como la Carta Magna internacional para toda la humanidad. Fue adoptada por las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948.

En su preámbulo y en el Artículo 1, la Declaración proclama, sin lugar a equivocaciones, los derechos inherentes a todos los seres humanos: “La ignorancia y el desprecio de los derechos humanos han resultado en actos de barbarie ultrajantes para la conciencia de la humanidad, y la llegada de un mundo donde los seres humanos gocen de libertad de expresión y creencia y sean libres del miedo y la miseria se ha proclamado como la más alta aspiración de la gente común... Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos”.

Los países miembros de las Naciones Unidas se comprometieron a trabajar juntos para promover los 30 Artículos de los derechos humanos que, por primera vez en la historia, se habían reunido y sistematizado en un solo documento. En consecuencia, muchos de estos derechos, en diferentes formas, en la actualidad son parte de las leyes constitucionales de las naciones democráticas¹¹.”

Después de haber reconocido, los derechos humanos a través de los diferentes documentos, más importantes en la historia, es que cada país recogió y reconoció estos derechos, a través de sus constituciones o sus cartas magnas. En esta línea de ideas, el Perú, tuvo una serie de intentos, para el reconocimiento de los derechos humanos en sus constituciones, lo cual se puede apreciar, a través de sus 13 constituciones existentes.

Actualmente, la constitución vigente, es la del año de 1993, que si bien es cierto, se constituyó en el marco de un gobierno autoritario, es la que actualmente se ha convertido en nuestra carta magna, donde se reconocen los derechos

¹¹ Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). Una breve historia sobre los derechos humanos. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/the-united-nations.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

fundamentales, a través de sus 206 artículos y de sus disposiciones finales y transitorias.

1.1.2. Derechos Sociales Económicos y Culturales

Los Derechos Económicos Sociales y Culturales (DESC) han encontrado su desarrollo en el ámbito internacional con la Declaración Universal de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948¹², y posteriores instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos Sociales y Culturales, entre otros.

No obstante, ya se habían tratado en las Constituciones de México de 1918 y Weimar de 1919, así como en la Declaración de Derechos del Pueblo Trabajador y Explotado de 1918. Por tanto, la relación del derecho constitucional con los DESC no es nueva, y aunque estos derechos no tienen como origen el derecho internacional, este último influenciará irremediabilmente en el ámbito constitucional. Muestra de ello está en la Cuarta Disposición Final de la Constitución Política del Perú de 1993¹³. Tanto en el plano nacional como en el internacional hay diversas posiciones respecto de lo que debe entenderse por DESC.

La similar naturaleza de los DESC y los derechos civiles y políticos ha sido materia de una discusión que ha llevado a cuestionar durante mucho tiempo la obligatoriedad de los primeros y la manera en que debe concretarse su cumplimiento. El Tribunal Constitucional se ha pronunciado en varias de sus sentencias sobre cuáles son los derechos fundamentales y su significado, la forma

¹² La Declaración Universal de Derechos Humanos señala en su artículo 22: «Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad».

¹³ La Cuarta Disposición Final de la Constitución de 1993 establece: «Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú».

de cumplimiento de los derechos sociales, sus particularidades y su protección en la jurisdicción constitucional, entre otros asuntos.

Al respecto, Patricio Rubio señala:

“Hablar de los derechos fundamentales implica referirse, citando a Peces Barba, al compromiso de la dignidad de las personas y sus objetivos de autonomía moral, así como convertir los derechos en norma básica material del ordenamiento jurídico.

En cuanto a los derechos que debemos considerar como fundamentales, el TC señala¹⁴: Es por ello que el capítulo I del Título I de la Constitución, denominado «Derechos Fundamentales de la Persona», además de reconocer al principio-derecho de dignidad humana como el presupuesto jurídico de los demás derechos fundamentales (artículo 1) y de enumerar a buena parte de ellos en su artículo 2, prevé en su artículo 3 que dicha enumeración no excluye los demás derechos reconocidos en el texto constitucional (los derechos fundamentales de carácter social y económico reconocidos en el capítulo II y los políticos contenidos en el capítulo III), «ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno» (expediente 1417-2005-AA/TC: fundamento 3).

(...) El TC, haciendo mención al derecho fundamental a la pensión, ha sostenido en el expediente 1417-AA/TC (fundamento 32) la superación de la visión tradicional que suponía distintos niveles de protección entre los derechos civiles, políticos, sociales y económicos, atendiendo al principio de indivisibilidad de los derechos fundamentales. Junto a la interdependencia y complementariedad, se hace presente el tema de su obligatoriedad por parte de los Estados y la exigibilidad como derechos subjetivos del individuo, lo que ha dado lugar a largas discusiones y que será materia de análisis más adelante.”¹⁵

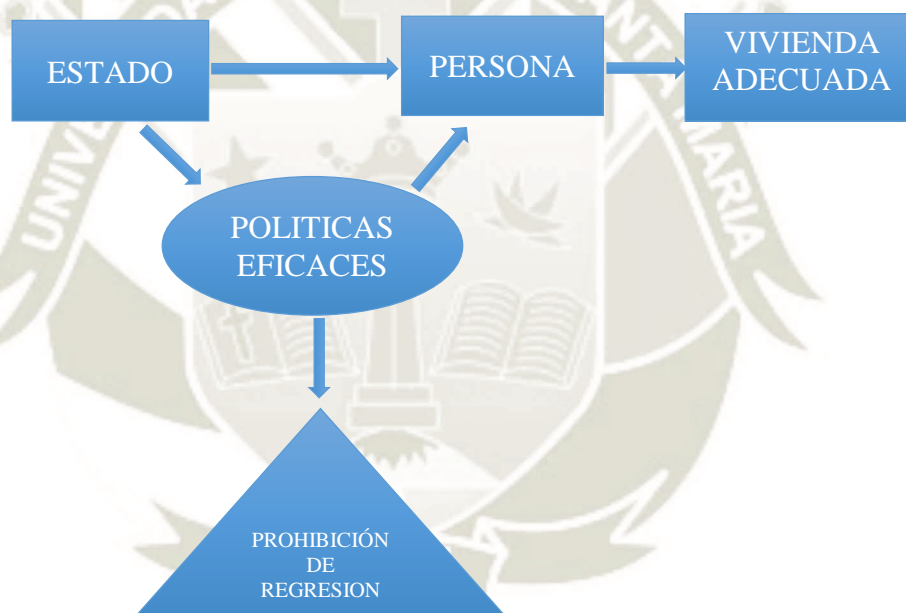
Por lo que podemos afirmar que la importancia de los derechos sociales, económicos y culturales no necesariamente es proporcional a su trascendencia, sino inversamente proporcional, algunas veces, a su aplicación y eficacia.

¹⁴ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente 1417-2005-aa/TC, del 8 de julio de 2005 (fundamento 2).

¹⁵ RUBIO, Patricio. (2013) “LOS DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES EN EL TEXTO DE LA CONSTITUCION Y EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL” Revista Derecho PUCP. Volumen(71), 201-230.

1.1.3. Progresividad de los Derechos Sociales Económicos y Culturales

Se ha reconocido mediante la doctrina, por la misma ONU y por los tratados que existen dos tipos de derechos, el primero son los derechos auto aplicativos, este tipo de derechos son de cumplimiento inmediato, son derechos que para ser reconocidos y ejercidos no se necesita elementos físico materiales externos, el segundo tipo de derechos son los derechos programáticos, este tipo de derechos son progresivos en su aplicación teniendo expresa prohibición de regresión no significa que no son inherentes al ser humano solo que el estado tiene la obligación de hacerlos cumplir progresivamente dependiendo de sus recursos pero debe de darle prioridad a sus recursos para cumplirlo.



FUENTE: Creación personal

La diferenciación que tradicionalmente ha existido entre los Derechos Sociales, Económicos y Culturales ante los derechos civiles y políticos como aquellos de cumplimiento programático frente a los últimos de cumplimiento inmediato ha sido recogida por el TC, pero con algunas variantes significativas: De esta manera, la distinta eficacia que presentan los derechos fundamentales entre sí, no solo reposa

en cuestiones teóricas de carácter histórico, sino que estas diferencias revisten significativas repercusiones prácticas.

En tal sentido, cabe distinguir los derechos de preceptividad inmediata o autoaplicativos, de aquellos otros denominados prestacionales, de preceptividad diferida, progresivos o programáticos¹⁶. A esta última categoría pertenecen los derechos fundamentales económicos sociales y culturales (DESC) que, en tanto derechos subjetivos de los particulares y obligaciones mediatas del Estado, necesitan de un proceso de ejecución de políticas sociales para que el ciudadano pueda gozar de ellos o ejercitarlos de manera plena. Tal es el sentido de la Undécima Disposición Final y Transitoria de la Constitución, al establecer que «[l]as disposiciones de la Constitución que exijan nuevos y mayores gastos públicos se aplican progresivamente»¹⁷.

Respecto a este tema Mónica Pinto establece que:

“Si bien es cierto que la diferenciación entre derechos civiles, políticos, económicos sociales y culturales es histórica, también es cierto que históricamente se ha dado una interpretación cuestionada en la actualidad sobre los verdaderos alcances de los DESC respecto de su obligatoriedad y lo que demandan del Estado, por lo que es necesario acudir con reservas a las diferencias que se pueden recoger del pasado en torno a estos grupos de derechos. Por lo pronto, la existencia de dos Pactos Internacionales distintos para regular los derechos civiles y políticos, por un lado, y los DESC, por otro, fue el producto de los intereses políticos marcados en el contexto de la guerra fría, en donde se reflejaron los puntos de vista de los distintos bloques”¹⁸.

Por otro lado, Patricio Rubio expone:

“...la clasificación de los derechos humanos en primera y segunda generación que acompañó durante mucho tiempo su tratamiento hoy no pasa de ser la inspiración

¹⁶ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente 2945-2003-AA/TC, del 20 de abril de 2004 (fundamento 44).

¹⁷ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente 1417-2005-AA/TC, del 08 de julio de 2005 (fundamento 13).

¹⁸ PINTO, Mónica. (2016). «LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES Y SU PROTECCIÓN EN EL SISTEMA UNIVERSAL Y EN EL SISTEMA INTERAMERICANO». México. Universidad Nacional Autónoma de México. Revista Instituto Interamericano de Derechos Humanos. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-instituto-interamericano-dh/article/view/8207/7359>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

de Karel Vasák para asociar los derechos a los ideales de la Revolución francesa de la libertad, igualdad, y más tarde, en 1848, fraternidad. En efecto, no existe un sustento doctrinario real que justifique la idea de las generaciones, excepto una explicación meramente temporal del surgimiento de estos derechos. Por el contrario, los expertos prefieren no hablar más de esta clasificación, la que para varios, tuvo como efecto postergar la realización de los DESC bajo el argumento de su desarrollo progresivo, originando que muchos Estados eludieran brindar una adecuada atención a sus compromisos en la materia.

La afirmación por la que los DESC son programáticos por naturaleza nos conduce a una pregunta formulada en 1992 por el relator especial Danilo Türk, en la que se cuestionaba sobre si la diferencia en la naturaleza de las funciones correspondientes del Estado influye en la naturaleza misma del derecho involucrado o si solo se relaciona con el modo de aplicación de este derecho¹⁹.

La pregunta planteada por Türk acierta al mencionar la naturaleza de las funciones correspondientes al Estado, ya que, al hablar de la exigencia inmediata de un derecho o de su cumplimiento mediante una programación que permita disponer de los recursos necesarios, nos estamos refiriendo a la forma en que el Estado debe dar cumplimiento al derecho —lo que es muy distinto de tratar sobre su naturaleza—, y a la obligatoriedad de cumplimiento que de él se desprende. Asimismo, el conocido esquema por el que se debe dar la abstención del Estado ante los derechos civiles y políticos y su activa intervención para la procura de los DESC ha cambiado. En la actualidad, se tienen presentes las obligaciones de respetar, garantizar y satisfacer que competen al Estado en relación con los DESC, así como los derechos civiles.

1.2. El Derecho Constitucional a la Vivienda

En nuestra Constitución Política, literalmente no establece el derecho fundamental a la vivienda, pero nuestra legislación constitucional si lo acoge por cuanto tenemos que tomar en cuenta que el artículo 3 de nuestra carta magna establece que: *“La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que*

¹⁹ RUBIO, Patricio. (2013) “LOS DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES EN EL TEXTO DE LA CONSTITUCION Y EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL” Revista Derecho PUCP. Volumen(71), 201-230.

la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno.”, asimismo tenemos que la Carta Magna en la cuarta disposición final y transitoria establece que: “Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú.”.

Asimismo, es importante precisar que el derecho a la Vivienda es un derecho fundamental inherente al ser humano que con el simple hecho de serlo goza de este derecho.

El derecho a la vivienda adecuada fue reconocido en la declaración Universal de Derechos Humanos, Adoptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea General 217 A (iii) del 10 de diciembre de 1948, específicamente en su artículo 25 numeral 1 el cual establece que: *“1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*, siendo que el Perú fue uno de los países que firmó el 10 de diciembre de 1948 la Declaración de Derechos Humanos, estamos obligados a cumplir conforme la Cuarta disposición Final y Transitoria de nuestra carta magna.

Es importante mencionar que la Declaración Universal de Derechos Humanos hace referencia no solo al derecho a la vivienda si no va más allá, estipula el derecho a la vivienda adecuada, asimismo Miloon Kothari, en su calidad de Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, define a la vivienda como: ***"El derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de todo***

hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad".²⁰

En tal sentido vivienda no se puede tomar como un ambiente solamente físico y tampoco se puede confundir con el derecho de propiedad, si no como el ámbito geográfico donde una persona se desarrolla integralmente, aunque según VALENCIA ZEA Arturo (Citado en AVENDAÑO V. Jorge²¹, 1994) el derecho de propiedad se limita a: i) Los reglamentos relativos a la construcción de edificios, ii) Los reglamentos expedidos por razones de tranquilidad pública, iii) Los reglamentos que prohíben industrias peligrosas y que regulan las condiciones mínimas de salubridad, iv) La expropiación por razones de utilidad pública o interés social, que constituye la limitación más importante de la propiedad, y otros.

El problema de vivienda que existe en el Perú ha sido observado por la ONU mediante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el 48o período de sesiones realizado del 30 de abril a 18 de mayo de 2012, en el cual ha emitido el documento "*Observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*"; en su punto 19 de sus observaciones indica:

"19) Al Comité le preocupa el elevado déficit de vivienda y el hecho de que no existan legislación ni políticas para proteger a los arrendatarios pobres o prevenir los desalojos forzosos. Le inquieta también la falta de servicios de agua y saneamiento, en particular en las zonas urbanas periféricas y las regiones rurales (art. 11). El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para solucionar el déficit de vivienda y tenga especialmente en cuenta las necesidades de las personas y grupos desfavorecidos y marginados mediante, entre otras cosas, la mejora de las viviendas existentes y la seguridad de la tenencia, sobre todo en las zonas rurales, de conformidad con su Observación general N° 4 (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada. El Comité recomienda al Estado parte que garantice el suministro seguro y asequible de servicios de agua potable y saneamiento. También le recomienda que adopte medidas, legislativas y de otra índole, de regulación de los desalojos

²⁰ Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos. (2008). *PROMOCION Y PROTECCION DE TODOS LOS DERECHOS HUMANOS, CIVILES, POLITICOS, ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, INCLUIDO EL DERECHO AL DESARROLLO*. (Número de la publicación: A/HRC/7/16). Recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

²¹ AVENDAÑO V. Jorge. (1994). EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN. Revista de Derecho THEMIS, 1994(30), 116-122.

forzosos que sean conformes con su Observación general N° 7 (1997) sobre los desalojos forzosos.²²”

Así, como ha sostenido con precisión Gerardo Pisarello:

“la pretensión de una vivienda adecuada, en realidad, encierra un derecho compuesto, cuya vulneración acarrea la de otros derechos e intereses fundamentales. Su violación hace peligrar el derecho al trabajo, que se torna difícil de buscar, asegurar y mantener. Amenaza el derecho a la integridad física y mental, que se encuentra en permanente jaque cuando se vive bajo la presión de un alquiler que no se puede pagar. Dificulta el derecho a la educación, a la salud y al libre desarrollo de la personalidad, impracticable en cobijos abarrotados, carentes de las condiciones mínimas de habitabilidad. Menoscaba el derecho a elegir residencia, a la privacidad y a la vida familiar, y condiciona incluso los derechos de participación política”²³

Por lo demás, la necesidad de otorgarle el rango de derecho fundamental al derecho a la vivienda deriva también de la importancia de incorporar a este bien, con la *prioridad* que corresponde, en el *debate público*, a efectos de significar un límite en el accionar de las autoridades estatales, como la obligación constitucional de tomar medidas tendientes a satisfacer las distintas necesidades habitacionales que tiene la población. En países como el nuestro, donde las necesidades habitacionales son amplias y un gran sector de la población carece de las condiciones mínimas de calidad en su vivienda (viviendas jurídica y geográficamente inseguras, viviendas sin servicios básicos como agua, desagüe y electricidad, viviendas no adecuadas a las condiciones climáticas, o viviendas pequeñas e insalubres), la consideración de la vivienda digna como derecho fundamental debe suponer una priorización de esta necesidad básica en las políticas públicas estatales, sobre todo a favor de los sectores más vulnerables de la población.

Por último, tal y como lo ha dispuesto la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución “Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de

²² Observatorio Internacional de Políticas Públicas y Familia. (2014). Perú-Observación Comité Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Perú: Observatorio Internacional. Recuperado de <http://observatoriointernacional.com/?p=1033>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

²³ PISARELLO, Gerardo. (2002). Vivienda para todos: derecho en construcción. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4556/12.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú”. Quiere ello decir, que el atributo fundamental de la vivienda digna, debe ser apreciado conjuntamente con las obligaciones que ha asumido nuestro país respecto a este derecho, en los tratados internacionales. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”. Por su parte, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) dispone “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

La posición del derecho a la vivienda adecuada como derecho fundamental queda pues reforzada a partir de su inclusión en estos tratados internacionales de derechos humanos, máxime si consideramos la postura de este Colegiado, según la cual los derechos recogidos en dichos tratados son, por esencia, derechos de naturaleza constitucional.²⁴ Así, el Tribunal Constitucional ha establecido:

“Por un lado, la Constitución, en el artículo 3º, acoge un sistema de numerus apertus de derechos constitucionales. En efecto, según esta disposición:

“La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno.”

Conforme a esta disposición el catálogo de derechos constitucionales no excluye “otros de naturaleza análoga” o que “se fundan” en determinados principios fundamentales del ordenamiento constitucional. Es decir, existe otro conjunto de derechos constitucionales que está comprendido tanto por “derechos de naturaleza análoga” como por los que se infieren de los principios fundamentales.

²⁴ PLENO JURISDICCIONAL 00011-2010-PI/TC “32 Congresistas de la República contra la Municipalidad Metropolitana de Lima”

Los “derechos de naturaleza análoga” pueden estar comprendidos en cualquier otra fuente distinta a la Constitución, pero que ya conforma el ordenamiento jurídico. Dentro de las que pudiera identificarse como tal no cabe duda que se encuentran los tratados internacionales sobre derechos humanos de los que el Estado peruano es parte. En efecto, si en las fuentes de nuestro ordenamiento jurídico se indaga por aquella donde se pueda identificar derechos que ostenten “naturaleza análoga” a los derechos que la Constitución enuncia en su texto, resulta indudable que tal fuente reside, por antonomasia, en los tratados internacionales sobre derechos humanos que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En consecuencia, dichos tratados, todos ellos de consuno, enuncian derechos de naturaleza “constitucional”²⁵

El hombre necesita como elemento vital la vivienda y la tierra para solventar sus necesidades más elementales de descanso, intimidad y hasta felicidad como individuo con mundo interno, inseparable a él, y también dentro de un contexto social pues sirve de albergue a la familia. La tierra es, muchas veces, la adquisición de toda una vida de trabajo y esfuerzo, que otorga paz, tranquilidad y permite que se cumplan en la práctica, otros derechos humanos que le corresponden a la persona y su dignidad intrínseca.

GUEVARA PEZO Víctor²⁶ (2004) refiere que no hay nada más grato ni más grande para el ser humano que sentir su presencia sobre la tierra o imponerse al tiempo y al espacio a través de sus actos u omisiones. (P. 127)

El derecho a la vivienda se basa en la tenencia efectiva de la unidad inmobiliaria que sirve de ámbito material de la vida del ser humano, sustento de paz y tranquilidad individual y familiar. La falta de vivienda adecuada no solo atenta contra la dignidad del hombre, sino que impide a los perjudicados el goce de muchos de sus otros derechos humanos, tanto civiles como políticos, o los económicos y sociales.

²⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia 0025-2005-PI/TC, Fundamentos: 27-30.

²⁶ GUEVARA PEZO Víctor. (2004). PERSONAS NATURALES. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Esto motiva a las entidades financieras a ofrecer productos que tratan de satisfacer las necesidades de vivienda, como lo afirma PEREZ Mavy Romina y GARCIA Albela²⁷, (2015):

“Para adquirir la casa propia, las entidades financieras ofrecen diversos productos que en esencia corresponden a un crédito hipotecario. El préstamo hipotecario flexible, el préstamo hipotecario construyo, el préstamo hipotecario joven o el préstamo hipotecario son ofrecidos por las entidades financieras bajo distintos nombres pero con el mismo objetivo: el financiamiento de la casa propia.” (Pp. 44-45)

El derecho a la vivienda también se preocupa por la situación de los arrendatarios, y en el caso peruano, se recibieron múltiples quejas de inquilinos residentes en estructuras históricas y ruinosas, que ponían en riesgo la vida y salud de los ocupantes; así como el aumento insostenible de las rentas para la capa más pobre de la sociedad. En tal caso, las obligaciones civiles no son debidamente respetadas, dado que las partes con mayor desventaja son aquellas personas que no cuentan con sustento económico para obtener el uso de otra vivienda con mayores comodidades y en cambio sobreviven a costa del riesgo de incumplimiento de sus obligaciones; lo cual genera el reclamo del cedente del uso, siendo las obligaciones civiles aquellas que conceden acción para exigir su cumplimiento (ESCOBAR FORNOS Ivan, 1996)²⁸.

Para Hernando de Soto, como se citó en el informe de Miloon Kothari, el Relator Especial le formula una severa crítica, por lo demás totalmente justificada:

“Cuando se contempla desde la perspectiva de las obligaciones del Perú en virtud de los instrumentos internacionales de derechos humanos, en particular el derecho humano a una vivienda adecuada (incluido el acceso a servicios civiles) para hombres y mujeres, es evidente que el enfoque estrecho e individualista de la ‘propiedad’ y del ‘Derecho Civil’ de la COFOPRI se contradice con el enfoque amplio de los derechos humanos basado en los principios de la indivisibilidad de esos derechos, de la no discriminación y la igualdad entre los sexos. La mera concesión de títulos de propiedad a las familias, sin garantizarles el acceso al agua, al saneamiento y a la electricidad, así como la seguridad del hogar y de la

²⁷ PEREZ, Mavy Romina y GARCIA, Albela. (2015). LEASING HABITACIONAL: UNA NUEVA ALTERNATIVA PARA ADQUIRIR LA CASA PROPIA (Tesis para Maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.

²⁸ ESCOBAR FORNOS Ivan. (Segunda edición, 1996). DERECHO DE OBLIGACIONES. Colombia: Editorial Hispamer.

persona, incluida la igualdad de derechos a la mujer, solo puede conducir a una infundada sensación de seguridad. Además, según parece no existen datos convincentes que demuestren que la titulación, como lo propugna De Soto, conduce al acceso a préstamos y créditos para los pobres, teniendo presente que estos tienen que hacer frente a un sistema financiero oficial (público y privado) favorable a los grupos de mayores ingresos. Puede señalarse como ejemplo el descuido de las mujeres pobres y del respeto de sus derechos humanos, incluido el pago de subsidios, en el plan actual. El enfoque centralizado de la COFOPRI también ha impedido la participación de las municipalidades en la realización de los derechos de sus residentes a la vivienda y a la tierra. El relator especial opina que las necesidades más urgentes relativas a la vivienda de los pobres en el Perú giran en torno a la necesidad de políticas favorables a la construcción de viviendas de interés social. Esto incluye la posibilidad de rehabilitar las viviendas existentes y la necesidad de integrar las opiniones de la mujer en la elaboración de leyes y políticas de vivienda y planificación que permitan la creación, por ejemplo, de opciones de sustento para las mujeres interesadas en la construcción y esferas conexas.”²⁹

En ese sentido, como lo manifesté en el Artículo Derecho a la Vivienda en el Perú, no obstante, la intención de la ignorante Asamblea de 1993, sus deseos no se concretaron. El Perú es Estado parte de una serie de tratados de derechos humanos que contemplan el derecho a la vivienda, por lo que este igual tiene rango constitucional por virtud de la famosa cuarta disposición transitoria y final de la Constitución, que incorpora todos los instrumentos de derechos humanos. Por último, también hubiera bastado invocar la cláusula del bien común (artículo 70 Constitución), que permite la intervención del legislador ordinario sobre el derecho de propiedad, ya sea para moldearlo, configurarlo, reglamentarlo, restringirlo y también extinguirlo cuando se produzcan hipótesis que atentan contra el interés general. Si el bien común propende que la riqueza alcance a todos mediante políticas redistributivas y de justicia social, entonces resulta evidente que también debe propender a cubrir la necesidad de vivienda. La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 ya reconoce el derecho a la vivienda en su artículo 25.1: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”. Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos,

²⁹ Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos. (2008). *LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (Número de la publicación: E/ CN.4/2004/48/Add.1). Recuperado de <http://acnudh.org/wp-content/uploads/2011/08/relator-vivienda-adecuada-2004.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, reitera una disposición en similares términos. (Peter Ureta, 2009)³⁰

Así, el artículo 11.1 del Pacto dice:

“Los Estados partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”. Por tanto, la supresión nominal que realizó la Constitución de 1993 no tuvo efecto práctico alguno, pues los tratados de derechos humanos igual obligan al Perú y tienen rango constitucional. El derecho a la vivienda es de aquellos denominados de “segunda generación.”

Esto es, los que en un primer momento fueron considerados programáticos y no exigibles; pero sobre los que hoy la comunidad internacional tiene el convencimiento de que se tratan de derechos subjetivos propiamente dichos, pero con eficacia progresiva que debe ir cumpliendo el Estado de acuerdo con el deber concreto y específico de atenderlos en el menor tiempo posible, con igualdad de condiciones, y con la cláusula de “no regresividad”.

El Comité de derechos económicos, sociales y culturales de la ONU aprobó la Observación general N° 3 en 1990, respecto al artículo 2.1 del Pacto que obliga a adoptar medidas “para lograr progresivamente (...) la plena efectividad de los derechos”. El Comité señaló que el Pacto establece claras obligaciones de los Estados para lograr la plena efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales, e impone el deber de actuar lo más expedita y eficazmente posible para conseguir ese objetivo. En buena cuenta, los Estados no pueden aplazar en forma indefinida los esfuerzos hacia la realización de esos derechos sobre la base de la limitación de recursos. No obstante, en los Principios de Limburgo y en las Directrices de Maastrich, se establece con claridad que algunas de las obligaciones son de

³⁰ URETA ESCOBEDO, Peter. (2016) *Derecho a la Vivienda en el Perú*. SCIENTIARVM. 02. DOI: 10.26696/sci.epg.0029

cumplimiento inmediato, tales como la no discriminación o la de no retirar la protección jurídica que ya se hubiese otorgado (Miloon Kothari, 2002).³¹

En diciembre de 1991, el Comité aprobó la Observación general N° 4, por el cual se aconseja a los Estados partes a no interpretar el derecho a la vivienda adecuada en sentido restrictivo, como el “mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o (...) como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte” (párr.7).³²

Basándose en esa interpretación amplia, el Comité enuncia siete aspectos del derecho a la vivienda adecuada que determina su “conformidad” con el Pacto (párr. 8).³³

El derecho a la vivienda se define para fines operativos, según los informes de la ONU, como: “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”³⁴

En la actualidad, el derecho a la vivienda puede exigirse judicialmente en los siguientes ámbitos mínimos:

- a) Protección de las personas vulnerables para que no queden sin techo, debido a una medida arbitraria o discriminatoria;
- b) Garantía del derecho a una vivienda adecuada, incluida la prestación no discriminatoria de servicios cívicos, y asegurar que no haya una política de regresión en el derecho a la vivienda. Aquí, por ejemplo, se advierte un grave problema de discriminación racial o de migrantes respecto al acceso a la vivienda alquilada;

³¹ Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2002). LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. (Número de la publicación: E/CN.4/2002/59). Recuperado de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G02/111/32/PDF/G0211132.pdf>. Consultado el 20 de enero de 2019.

³² Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2001). LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. (Número de la publicación: E/CN.4/2001/51). Recuperado de <https://undocs.org/es/E/CN.4/2001/51>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

³³ *Ibíd*em, p. 9

³⁴ *Ibíd*em, p. 5. El propio Relator admite que la definición se inspira en la Campaña Nacional India de promoción de los derechos en materia de vivienda, la Coalición Internacional Hábitat y el Comité de derechos económicos, sociales y culturales.

- c) Prohibición de desalojos forzosos masivos, salvo en casos excepcionales, y siempre con preaviso razonable, audiencias antes del desalojo, derecho al debido proceso y reconocimiento del derecho a la vivienda en otro lugar.³⁵

Como se expuso en párrafos anteriores el derecho a la vivienda adecuada está estipulado en la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución Política del Perú, el mismo que prescribe: *“Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú”*³⁶ .evidentemente este dispositivo nos remite a la Declaración Universal de Derechos Humanos y a los acuerdos internacionales, en tal sentido para poder desarrollar la situación jurídica del derecho a la vivienda adecuada tenemos que remitirnos a la Declaración Universal de los Derechos Humanos, a los tratados y acuerdos internacionales, que ha suscrito el Perú.

Desde la Declaración de Derechos Humanos y fundación de la ONU se han suscrito varias declaraciones, convenciones, pactos y convenios referidos al Derecho a la Vivienda Adecuada entre las cuales existen a la fecha:

A. La Declaración Universal de Derechos Humanos (1948)

Tácitamente, el derecho a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, siendo que de su texto se expresa lo siguiente:

Artículo 25.1: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos*

³⁵ Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2002). LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. (Número de la publicación: E/CN.4/2002/59). Recuperado de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G02/111/32/PDF/G0211132.pdf>. Consultado el 20 de enero de 2019.

³⁶ Constitución Política del Perú 1993.

de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.

Es importante resaltar que es la primera vez que existe un reconocimiento internacional expreso a este derecho, siendo el Perú uno de los primeros firmantes del mismo.

B. La Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1951)

En el año 1951, seis años después de la segunda guerra mundial, los estados parte de la ONU, afrontan una necesidad de velar por los refugiados de la segunda guerra mundial los cuales necesitaban una protección de sus necesidades básicas siendo que en el artículo 21 de la convención establecen lo siguiente:

***Artículo 21:** “En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros.”*

C. La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965)

La ONU, mediante la Convención Internacional Sobre La Eliminación De Todas Las Formas De Discriminación Racial, impulsa una política de lucha frontal en contra del racismo, para lo cual obliga a los estados parte que prohíban y eliminen la discriminación racial en el goce de los derechos fundamentales, siendo uno de los cuales el derecho a la vivienda:

***Artículo 5 (e) (iii):** “En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico,*

particularmente en el goce de los derechos siguientes: ... (e) ... (iii) El derecho a la vivienda;”

D. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)

Probablemente el Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, sea el más importante respecto de la protección a la vivienda, por cuanto bajo este pacto es que se constituye la comisión de DESC, la cual es la que a partir del año 1966, a los países suscribientes va a fiscalizar el avance del mismo.

Artículo 11.1: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”*

Es importante hacer notar que en el pacto internacional de DESC, es la primera vez que se declara como derecho fundamental la vivienda adecuada, siendo que anteriormente solo se hablaba del derecho a la vivienda.

E. El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966)

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos mediante Resolución 2200 A (XXI) fue adoptado por la Asamblea de las Naciones Unidas, el 16 de diciembre de 1966 y entro en vigencia en 23 de marzo del año 1976, siendo aprobado por el gobierno peruano el 28 de marzo del año 1978, mediante Decreto Ley 22128, el cual en su artículo 17 prescribe:

Artículo 17: *“1. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación. 2. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.”*

En el presente artículo el Pacto Internacional establece una protección al domicilio de cualquier injerencia arbitraria e ilegal.

F. La Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer (1979)

La Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 18 de diciembre del año 1979 mediante Resolución 34-180 y fue suscrita por el estado peruano mediante Resolución Legislativa 23432 el 23 de julio del año 1981, la misma que en su artículo 14.2 (h) prescribe:

Artículo 14.2 (h): *“Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: (...) (h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.”*

En tal sentido el estado se vincula con adoptar todas las medidas necesarias para que las mujeres gocen de una vida adecuada en el ámbito familiar.

G. La Convención sobre los Derechos del Niño (1989)

La convención sobre los derechos del niño fue aprobada el 20 de noviembre del año 1989, cuenta con 54 artículos, siendo ratificada por el Perú el 4 de setiembre del año 1990, mediante resolución legislativa N° 25278, la misma que en sus artículos 16.1 y 27.3 reconocen el derecho de los niños a la intimidad dentro del ámbito de su domicilio, asimismo los estados se comprometen a dar cumplimiento a este derecho y a adoptar las medidas pertinentes para asegurar dicho derecho:

Artículo 16.1: *“Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación.”*

Artículo 27.3: *“Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”*

H. La Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares (1990)

La Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares fue Adoptada por la Asamblea General de las Organización de las Naciones Unidas (ONU) mediante resolución 45/158, de fecha 18 de diciembre del año 1990, en el cual se establece un criterio muy importante de igualdad para los migrantes, que no solo son iguales ante la ley si no también gozan del mismo derecho para el acceso a la vivienda y los estados deben comprender en sus políticas sociales de vivienda a los migrantes, es importante este punto y también es revolucionario, por cuanto los estados partícipes ya no solo deben de velar por los ciudadanos nacionales si no también por los extranjeros, verbigracia en el Perú las políticas sociales de vivienda como Techo propio o Mivivenda también deben de ser partícipes a los migrantes. Así está estipulado en el artículo 43.1:

Artículo 43.1: *“Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: (...) (d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres;”*

El estado peruano ha firmado La Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares el 22 de setiembre del año 2004 y ha sido ratificado el 14 de setiembre del año 2005, en tal sentido tiene plena vigencia en el Perú.

I. La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2008)

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 13 de diciembre del año 2006 mediante Resolución 61/106, en los artículo 2, 5.3, 9.1, 19(a), 22.1, 28.1, 28.2(d), establecen normativas vinculantes respecto al derecho de vivienda para las personas con discapacidad, obligándose los estados firmantes a respetar estos derechos en especial en el artículo 28.1 donde se les reconoce su derecho a una vivienda adecuada como derecho progresivo y en el artículo 28.2(d) se obligan los estados firmantes a asegurar que las personas con discapacidad participen en las políticas sociales de vivienda.

Artículo 2: *“Por "ajustes razonables" se entenderán las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales;”*

Artículo 5.3: *“A fin de promover la igualdad y eliminar la discriminación, los Estados Partes adoptarán todas las medidas pertinentes para asegurar la realización de ajustes razonables.”*

Artículo 9.1 (a): *“A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, (...).Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo;”*

Artículo 19 (a): *“Los Estados Partes en la presente Convención reconocen el derecho en igualdad de condiciones de todas las personas con discapacidad a vivir en la comunidad, con opciones iguales a las de las demás, y adoptarán medidas efectivas y pertinentes para facilitar el pleno goce de este derecho por las personas con discapacidad y su plena inclusión y participación en la comunidad, asegurando en especial que: a) Las personas*

con discapacidad tengan la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con las demás, y no se vean obligadas a vivir con arreglo a un sistema de vida específico;”

Artículo 22.1: *“Ninguna persona con discapacidad, independientemente de cuál sea su lugar de residencia o su modalidad de convivencia, será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, familia, hogar, correspondencia o cualquier otro tipo de comunicación, o de agresiones ilícitas contra su honor y su reputación. Las personas con discapacidad tendrán derecho a ser protegidas por la ley frente a dichas injerencias o agresiones.”*

Artículo 28.1: *“Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.”*

Artículo 28.2 (d): *“Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho, entre ellas: (...) d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública;”*

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad fue aprobada por el Congreso de la República del Perú el 30 de octubre del año 2007 mediante Resolución Legislativa N° 29127 y ratificada el 30 de diciembre del año 2007.

J. La Declaración sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas (2007)

La Declaración sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas fue aprobada en asamblea general de la Organización de Naciones Unidas (ONU) el 13 de setiembre del año 2007, donde el estado peruano conjuntamente con 143 naciones votaron a favor de dicha declaración, en contra de 4 votos en contra y 11 abstenciones, siendo que a la fecha los 4 países que votaron en contra han decidido cambiar su posición y ahora se han adherido a la Declaración.

Dicha declaración se torna muy importante respecto del derecho a una vivienda adecuada por cuanto reconoce un derecho de vivienda bajo la perspectiva y concepto de vida de los indígenas, protegiendo su derecho a la autodeterminación y a la prohibición de la arbitrariedad e injerencia, así está reflejado en los siguientes artículos:

Artículo 10: *“Los pueblos indígenas no serán desplazados por la fuerza de sus tierras o territorios. No se procederá a ningún traslado sin el consentimiento libre, previo e informado de los pueblos indígenas interesados, ni sin un acuerdo previo sobre una indemnización justa y equitativa y, siempre que sea posible, la opción del regreso.”*

Artículo 21.1: *“Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.”*

Artículo 23: *“Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y a elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo. En particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les conciernan y, en lo posible, a administrar esos programas mediante sus propias instituciones.”*

Artículo 26: *“1. Los pueblos indígenas tienen derecho a las tierras, territorios y recursos que tradicionalmente han poseído, ocupado o utilizado o adquirido. 2. Los pueblos indígenas tienen derecho a poseer, utilizar, desarrollar y controlar las tierras, territorios y recursos que poseen en razón de la propiedad tradicional u otro tipo tradicional de ocupación o utilización, así como aquellos que hayan adquirido de otra forma. 3. Los Estados asegurarán el reconocimiento y protección jurídicos de esas tierras, territorios y recursos. Dicho reconocimiento respetará debidamente las costumbres, las tradiciones y los sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas de que se trate.”*

Artículo 27: *“Los Estados establecerán y aplicarán, conjuntamente con los pueblos indígenas pertinentes, un proceso equitativo, independiente, imparcial, abierto y transparente, en el que se reconozcan debidamente las leyes, tradiciones, costumbres y sistemas de tenencia de la tierra de los pueblos indígenas, para reconocer y adjudicar los derechos de los pueblos indígenas en relación con sus tierras, territorios y recursos,*

comprendidos aquellos que tradicionalmente han poseído u ocupado o utilizado. Los pueblos indígenas tendrán derecho a participar en este proceso.”

Artículo 28: *“1. Los pueblos indígenas tienen derecho a la reparación, por medios que pueden incluir la restitución o, cuando ello no sea posible, una indemnización justa y equitativa por las tierras, los territorios y los recursos que tradicionalmente hayan poseído u ocupado o utilizado y que hayan sido confiscados, tomados, ocupados, utilizados o dañados sin su consentimiento libre, previo e informado 2. Salvo que los pueblos interesados hayan convenido libremente en otra cosa, la indemnización consistirá en tierras, territorios y recursos de igual calidad, extensión y condición jurídica o en una indemnización monetaria u otra reparación adecuada.”*

Artículo 32: *“1. Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y elaborar las prioridades y estrategias para el desarrollo o la utilización de sus tierras o territorios y otros recursos. 2. Los Estados celebrarán consultas y cooperarán de buena fe con los pueblos indígenas interesados por conducto de sus propias instituciones representativas a fin de obtener su consentimiento libre e informado antes de aprobar cualquier proyecto que afecte a sus tierras o territorios y otros recursos, particularmente en relación con el desarrollo, la utilización o la explotación de recursos minerales, hídricos o de otro tipo. 3. Los Estados proveerán mecanismos eficaces para la reparación justa y equitativa por cualquiera de esas actividades, y se adoptarán medidas adecuadas para mitigar las consecuencias nocivas de orden ambiental, económico, social, cultural o espiritual.”*

Es importante precisar que a diferencia de los convenios, las declaraciones no son vinculantes con los estados firmantes pero si se tornan en una guía para sus políticas internas.

K. El Convenio N° 161 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativo a los Servicios de Salud en el Trabajo (1985)

El Convenio N° 161 de la OIT fue adoptado en Ginebra en el marco de la 71ª Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo, el mismo que entro en vigencia el 17 de febrero del año 1988, la misma que fue ratificada por 33 países a la fecha.

En el Convenio N° 161 de la OIT siendo en esencia un instrumento para la protección de derechos laborales, pero tiene connotaciones y referencias respecto al derecho a la vivienda principalmente en el artículo 5 literal b, el cual establece en caso de labores en el cual el empleador desplaza al trabajador a otra localidad y le da alojamiento este debe ser adecuado:

Artículo 5 (b): “Sin perjuicio de la responsabilidad de cada empleador respecto de la salud y la seguridad de los trabajadores a quienes emplea y habida cuenta de la necesidad de que los trabajadores participen en materia de salud y seguridad en el trabajo, los servicios de salud en el trabajo deberán asegurar las funciones siguientes que sean adecuadas y apropiadas a los riesgos de la empresa para la salud en el trabajo: (...) (b) vigilancia de los factores del medio ambiente de trabajo y de las prácticas de trabajo que puedan afectar a la salud de los trabajadores, incluidos las instalaciones sanitarias, comedores y alojamientos, cuando estas facilidades sean proporcionadas por el empleador”

Es importante precisar que a la fecha el Perú no ha ratificado el convenio 161 de la Organización Internacional del Trabajo por lo cual a la fecha no ha sido normado en la legislación peruana.

L. Convenio N° 117 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Normas y Objetivos Básicos de la Política Social (1962)

El convenio N° 117 de la OIT fue adoptado en la convención de Ginebra número 46 el 22 de junio del año 1962 y entró en vigencia el 23 de junio del mismo año, este convenio respecto a la vivienda hace referencia en los artículos 2 y 5.2:

Artículo 2: “El mejoramiento del nivel de vida deberá ser considerado como el objetivo principal de los planes de desarrollo económico”

Artículo 5.2: “Al fijar el nivel mínimo de vida, deberán tomarse en cuenta necesidades familiares de los trabajadores, de carácter esencial, tales como los alimentos y su valor nutritivo, la vivienda, el vestido, la asistencia médica y la educación.”

Como es de apreciar en el artículo 5.2 establece como obligación de los estados que al fijar el nivel mínimo de vida tienen que tomar en cuenta la vivienda, con sujeción al preámbulo de este convenio el mismo que establece en su octavo párrafo:

“Considerando que debería hacerse todo lo posible, por medio de disposiciones apropiadas de carácter internacional, regional o nacional, para fomentar el mejoramiento de la salud pública, la vivienda, la alimentación, la instrucción pública, el bienestar de los niños, la situación de las mujeres, las condiciones de trabajo, la remuneración de los asalariados y de los productores independientes, la protección de los trabajadores migrantes, la seguridad social, el funcionamiento de los servicios públicos y la producción en general, (...)”

Es decir que los estados tienen que tomar medidas adecuadas para mejorar la vivienda.

Es importante mencionar que el estado peruano no ha ratificado el presente convenio.

M. Convenio N° 110 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativo a las Condiciones de Empleo de los Trabajadores de las plantaciones (1958)

El presente convenio fue adoptado en la reunión de Ginebra número 42 el 24 de junio del año 1958 y entro en vigor el 25 de junio del mismo año, el cual no ha sido ratificado por el estado peruano, el mismo que en el artículo 88.1 establece que:

Artículo 88.1: “Cuando el alojamiento sea proporcionado por el empleador, las condiciones que hayan de regir el inquilinato de los trabajadores de las plantaciones no serán menos favorables que las previstas en la legislación y la práctica nacionales.”

Del mismo artículo se denota que el empleador no solo tiene que cubrir los gastos del alojamiento sino que el alojamiento no puede ser menos favorable que un alojamiento común conforme a la legislación del país, si bien es cierto el Perú no ha ratificado el convenio N° 110, en caso fuera ratificado tendríamos una deficiencia normativa por cuanto en el Código Civil no existe requisitos mínimos respecto a la calidad de los bienes alquilados para vivienda.

Según CABANELLAS DE TORRES Guillermo (1984)³⁷, los bienes son todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas.

1.3. El Derecho a la Vivienda en el Perú

En la actualidad en el Perú existe una problemática respecto a la vivienda, puesto que no ha habido políticas eficaces para proporcionar a los ciudadanos una vivienda adecuada es así que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha observado lo siguiente:

“19) Al Comité le preocupa el elevado déficit de vivienda y el hecho de que no existan legislación ni políticas para proteger a los arrendatarios pobres o prevenir los desalojos forzosos. Le inquieta también la falta de servicios de agua y saneamiento, en particular en las zonas urbanas periféricas y las regiones rurales (art. 11).”³⁸

Recomendando al Perú lo siguiente:

“El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para solucionar el déficit de vivienda y tenga especialmente en cuenta las necesidades de las personas y grupos desfavorecidos y marginados mediante, entre otras cosas, la mejora de las viviendas existentes y la seguridad de la tenencia, sobre todo en las zonas rurales, de conformidad con su Observación general N° 4 (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada. El Comité recomienda al Estado parte que garantice el suministro seguro y asequible de servicios de agua potable y saneamiento. También le recomienda que adopte medidas, legislativas y de otra índole, de regulación de los desalojos forzosos que sean conformes con su Observación general N° 7 (1997) sobre los desalojos forzosos.”³⁹

³⁷ CABANELLAS DE TORRES Guillermo. (1982). DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.

³⁸ Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2012). EXAMEN DE LOS INFORMES PRESENTADOS POR LOS ESTADOS PARTES EN VIRTUD DE LOS ARTICULOS 16 Y 17 DEL PACTO. (Número de la Publicación: E/C.12/PER/CO/2-4). Recuperado de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G12/431/19/PDF/G1243119.pdf?OpenElement>. Consultado el 20 de enero de 2019.

³⁹ Obr.cit.;cit.

En tal sentido las Naciones Unidas ha detectado el problema de la vivienda en el Perú, recomendándole que adopte medidas legislativas y de otra índole. Siendo que desde el año 1997 dio directrices a los países firmantes de El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), el Perú no ha logrado encontrar políticas adecuadas y efectivas para solucionar el problema de la vivienda, siendo el Decreto Legislativo N° 1177 que establece el régimen de Promoción del arrendamiento para vivienda, el último dispositivo legal que crea para intentar resolver el problema de la vivienda adecuada, el cual en el desarrollo de la presente tesis vamos a probar que no es eficaz, por cuanto regula figuras civiles y comerciales que ya existían con anterioridad para supuestamente dar a los ciudadanos una vivienda adecuada, teniendo presente que el derecho a la vivienda adecuada es el derecho de toda persona a tener un ambiente donde pueda desarrollarse integralmente con armonía con el medio ambiente y la sociedad y que este derecho es reconocido por el estado peruano como un derecho fundamental.

Siendo que la regulación del arrendamiento busca encontrar, pues, el equilibrio entre los derechos del arrendatario y del propietario y, al mismo tiempo, conferir seguridad al inversionista para así desarrollar la industria de la construcción que con urgencia reclama el país (BIGIO CHREM Jack⁴⁰, 1994).

1.4. Políticas del Estado Respecto al Derecho a la Vivienda

El derecho a la vivienda digna es un derecho de segunda generación, en los cuales se encuentran catalogados los derechos sociales y económicos, los cuales son derechos programáticos o progresivos, a diferencia de los derechos de primera generación (Civiles y Políticos), los cuales son autoaplicativos. Los derechos autoaplicativos son derechos que el estado tiene que reconocer en el instante, que por su misma naturaleza el estado tiene que otorgarlos al ser humano simplemente por el hecho de serlo, a diferencia de los de segunda generación que el estado está

⁴⁰ BIGIO CHREM Jack. (1994). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Revista de Derecho THEMIS: 1994(30), 107-205.

obligado no a otorgárselo inmediatamente, pero si a tener políticas para su desarrollo y lograr que todos los ciudadanos accedan a él, En tal sentido el estado a través de la historia ha generado políticas económicas para que las personas accedan a este derecho, las cuales son:

AÑO	POLÍTICA ECONÓMICA	SÍNTESIS	PRESIDENTE
1979	FONAVI	Fondo para financiamiento de construcción de viviendas	F. MORALES BERMÚDEZ
1998	FONDO MI VIVIENDA	Fondo creado inicialmente con los fondos del FONAVI, para facilitar la adquisición de viviendas.	ALBERTO FUJIMORI
2005	FONDO MI VIVIENDA S.A.	Se crea una persona jurídica la cual va a realizar operaciones financieras de segundo piso para financiar la adquisición de viviendas.	ALEJANDRO TOLEDO

1.4.1. Fondo Nacional de Vivienda FONAVI

Mediante decreto Ley N° 22591 se creó el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) el 1979, durante el gobierno de Francisco Morales Bermúdez. Este programa buscaba financiar préstamos para que la gente pueda construir o adquirir viviendas.

Este fondo duró hasta 1998 cuando le cambiaron de nombre a Impuesto Extraordinario de Solidaridad y en 2004 se derogó tras irregularidades en sus cifras.

El FONAVI tuvo seis etapas conforme iba cambiando la situación política y económica del país la primera etapa fue la del gobierno del Gral. Morales Bermúdez en la cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), la cual fue una política del estado a efecto promover el acceso a la vivienda a los ciudadanos, la política en resumen era financiar préstamos para la construcción o adquisición de viviendas, a través de una retención del sueldo de los trabajadores en planilla,

en el caso de los trabajadores estatales era obligatorio el descuento a los dependientes y en el caso de los independientes era facultativo.

En el contexto histórico de esta política, se puede decir que terminado el gobierno del General Juan Velasco Alvarado se vivía un clima constante de agitación social, lo cual obligaba al gobierno la creación de mecanismos idóneos para atender los diversos reclamos de las masas populares, entre dichos malestares estaba el de la vivienda, en tal sentido el presidente Morales ejecuta esta política estatal para que los ciudadanos vean que existe una acción del estado a favor del ciudadano, en tal sentido esta primera etapa del FONAVI se considera una política económica de conducción, por cuanto el aporte era obligatorio para todos los trabajadores, teniendo como rasgo claro que el estado decidió unilateralmente el aporte y el destino del mismo.

La segunda etapa fue en el segundo gobierno del Arquitecto Fernando Belaunde Terry presidente electo utiliza los fondos del recién creado FONAVI, para el desarrollo de un plan urbano, es decir no solo para que los ciudadanos obtengan un beneficio directo del aporte que hacían sino también deriva parte del fondo para realizar obras públicas, asimismo por Decreto Legislativo Nro. 22, se establece que el aporte del trabajador a dicho fondo no sería del 1 % como inicialmente se establecía en la ley de creación, sino que debería ser del 0.5 %. El empleador aportaba el 4 %. Con estas dos medidas desnaturalizo el carácter de contribución que tenía el fondo a un carácter de impuesto por cuanto no era para beneficiar solo los trabajadores que aportaban y el empleador no recibía ninguna contraprestación, en tal sentido esta política estatal es de un carácter de política económica de conducción por cuanto el estado mediante una ley obliga el aporte. Esta etapa del FONAVI tiene un rasgo más de una economía de conducción por cuanto obliga el pago a los empleadores los cuales no van a ser beneficiados y destina el fondo también a obras públicas.

La Tercera etapa fue en el primer Gobierno de Alan García Pérez en el cual el aporte al FONAVI fue elevado del 0.5% al 1 % mediante decreto legislativo 497, no realizando ninguna otra reforma, manteniendo el esquema que implantó el presidente Belaunde. La Cuarta etapa se dio en los Gobiernos de Alberto Fujimori Fujimori el cual durante los 11 años de gobierno del presidente Alberto Fujimori

Fujimori, se promulgó la constitución de 1993, y restringió el concepto de políticas públicas. En ese contexto, el financiamiento para la vivienda estatal priorizó a los sectores medios. El Banco de Materiales sin embargo siguió prestando apoyo a nivel nacional para la autoconstrucción pero en menor escala que en la década anterior.

El objetivo central del FONAVI fue financiar la construcción de viviendas de los trabajadores, sin embargo mediante Decreto Ley 25520 (del 27 de Mayo de 1992), el objetivo cambió, pues se hablaba de asistencialismo en infraestructura que era adyacente a la propia vivienda así como en la atención a las “clases más necesitadas”.

Es así que el FONAVI, ya no tenía un fin de conseguir una vivienda desde integra (terreno y construcción) sino más bien solo mejorar las viviendas ya existentes o apoyar la construcción de viviendas en terrenos que son de propiedad de los ciudadanos.

La quinta etapa fue la de La Asociación Nacional de Fonavistas de los pueblos del Perú, en el cual viendo que el aporte se había desnaturalizado y que el estado lo consideraba prácticamente un impuesto por cuanto le daba un uso común el cual no beneficiaba directamente a los que aportaron a este fondo se crea una Asociación de Fonavistas la misma que reclama la devolución de estos aportes mediante la remisión al Congreso de la República de un proyecto de ley, dicho proyecto considera diferentes opciones para cumplir con dicha devolución.

La Sexta etapa fue dada por el Congreso de la República, en la cual el proyecto no fue tomado en cuenta al expedir la norma que determina el uso de los fondos del FONAVI. Dicha situación motivó que nuevamente la Asociación Nacional de Fonavistas de los pueblos del Perú vuelva a realizar el intento, para que el Estado les devuelva los aportes que hicieron durante todos los años que duró el Fondo. En este sentido los ex Fonavistas empezaron a recoger firmas para convocar un referéndum que someta a votación su propuesta de devolución de dinero. Es así que el 29 de Marzo del 2001, a través del uso de una norma sobre participación ciudadana en los asuntos públicos permitido por la constitución en su artículo 31, (Iniciativa Legislativa, el referéndum y otros: Ley 26300 del 02 Mayo de 1994)

y haciendo prevalecer el artículo 16 de la norma arriba indica (“ El proyecto de la ley rechazado en el congreso puede ser sometido a referéndum conforme a esta ley.”) , es que inician los trámites para solicitar un “Referéndum para la devolución de los aportes del FONAVI”.

El dinero que había sido aportado se estaba agotando. En los gobiernos de Morales Bermúdez, Belaúnde Terry, Alan García, Fujimori y Toledo, esta ley tuvo distintas variaciones, no solo por el porcentaje de descuento al trabajador sino de fundamentos legales.

En el año 2008, la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) creó la comisión Multisectorial encargada de investigar qué pasó con el dinero del FONAVI. César García estaba a cargo de esta comisión, que estimó que la plata desaparecida entre 1979 y 1998 alcanzaba los 10 mil millones de soles por obras inconclusas, no liquidadas y dinero no aclarado. El monto total de aporte de los Fonavistas de ese periodo fue de 30 mil 200 millones de soles.

Pero cuál era la naturaleza real del FONAVI, tomando en cuenta que cuando se creó el FONAVI, este iba a ser un fondo que brindaba beneficios al ciudadano que aportaba mensualmente, es decir que los que aportaban iban a tener vivienda y no terceros, en tal sentido el FONAVI inicio con todas las características de una contribución y no como un impuesto, en tal sentido si una contribución no es utilizada, esta puede ser solicitado de vuelta. El estado a través del tiempo desnaturalizo el fin del FONAVI, dándole una naturaleza de impuesto por cuanto destinaron el dinero para obras públicas (gobierno Belaunde) y para financiar construcciones de terceros que podían o no haber aportado (banco de materiales)

La comisión estima tres cantidades para tres periodos: Entre 1985 y 1992 (gobernado por Alan) se recaudó la mayor cantidad de FONAVI (13 mil millones de soles), entre el 92 y 98 (6 mil millones), pero la ley existe desde el 79. Lamentablemente las cifras por esas fechas no se pueden calcular ya que se perdieron muchos documentos en el incendio del Banco de la Nación en 2000. La comisión estimó que 8 mil millones de soles fueron recaudados en ese año (1979), en total casi 30 mil millones de soles.

El dinero del FONAVI fue destinada para construcciones eléctricas, calculando 240 millones de soles, según la informó la comisión.

1.4.2. Fondo Mi Vivienda

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, se creó en 1998 mediante Ley 26912, “Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado”, la misma que en su artículo 2 establece:

“Artículo 2.- Créase el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA, con recursos provenientes -inicialmente- del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que tiene como objeto facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.”

En tal sentido el Fondo Hipotecario de promoción de la vivienda nace con el dinero del FONAVI, pero que después iba ser incrementado por:

“- La rentabilidad y recuperación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, deducido el costo que demande su administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

- Otros aportes, inversiones y financiamiento que obtenga el sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional.”

Cuando se promulgó esta ley los beneficiarios necesariamente tenían que cumplir el requisito de haber aportado al FONAVI, siendo un requisito congruente con la ley por cuanto el fondo era del FONAVI pero mediante el Artículo 1 del Decreto de Urgencia No 072-2001 publicado el 23-06-2001, modifican los requisitos y ya no es necesario haber aportado al FONAVI, para poder acceder a este beneficio de financiamiento.

Asimismo, otra particularidad de este fondo era que solo se podía ser beneficiado cuando la propiedad era de un valor menor de 35 UIT's y se tenía que dar un adelanto de 10%.

Y, aunque la necesidad de vivienda es cada vez más notable en la población peruana, las políticas de fortalecimiento y promoción de adquisición y mejora en la calidad de viviendas han sido manifestadas bajo diversos programas como:

- **NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA:** Mediante el cual quien lo solicite pueda acceder a un préstamo proveniente del fondo para comprar cualquier vivienda, ejercer actividades de construcción sobre un terreno propio, construir sobre los aires de un inmueble ya construido, o simplemente mejorar la calidad de las estructuras y componentes de la vivienda del mismo. Su potencial y alcances en el financiamiento llegan hasta los S/ 427,600.00 (Cuatrocientos veintisiete mil seiscientos con 00/100 soles), con una base de S/ 60,000.00 (Sesenta mil con 00/100 soles). Los impedimentos para ello serían que el solicitante no sea mayor de edad, no haya sido calificado positivamente por la entidad financiera desde la cual se otorgaría el préstamo, que tenga créditos pendientes de pago ante el Fondo, que tenga derechos de copropiedad o propiedad sobre otro bien inmueble que sea una vivienda y que no cuenta con la inicial de pago determinada.
- **TECHO PROPIO:** A través del cual las familias solicitantes puedan acceder a las posibilidades de comprar, construir y también mejorar la vivienda donde se encuentren. Mediante este programa, se verifica que los solicitantes no tengan ingresos mensuales que superen los S/ 3,715.00 (Tres mil setecientos quince con 00/100 soles) con el que puedan comprar una vivienda o los S/ 2,706.00 (Dos mil setecientos seis con 00/100 soles) con el que puedan construir o mejorar la misma. Lo que le hace diferente al anterior programa es que Techo Propio no es un crédito sino un subsidio de carácter gratuito, que en otras palabras significa que el Estado peruano estaría entregando o tendría la obligación de entregar dinero para mejorar la cantidad y calidad de las viviendas en el Perú.

- **BONO DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** Para este programa, en cambio, la necesidad de vivienda o de mejora en su calidad deviene de las eventualidades y riesgos que pudieran provocar los movimientos sísmicos que, como sabemos, en el Perú son frecuentes y algunas veces muy graves. No pocos terremotos se han registrado en nuestro continente así como sismos de importante intensidad por lo que el Estado peruano ve la necesidad de cubrir estos riesgos. Para acceder a este será necesario ser propietario con derecho registrado, y haber sido incorporado en el padrón de viviendas a intervenir según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS); por lo que entendemos que sólo el propietario registral podría realizar este trámite.

1.4.3.El Fondo Mi Vivienda S.A.

El 27 de junio del año 2005, se promulga la ley 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo Mivivienda a Fondo Mivivienda S.A. por el cual se crea una persona jurídica la cual va a ejecutar actividades financieras de segundo piso, pero únicamente para el financiamiento de vivienda, es decir van a financiar la adquisición de casas a través de empresas del sistema financiero.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales. Sus actividades y funciones están descritas en la Ley 28579. Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1037 publicado el 25 de junio del 2008, se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas.

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra supervisado por la SBS en sus actividades financieras, para lo cual se emitió la Resolución SBS N° 980-2006,

y por la CONASEV, en sus actividades del mercado de valores, para lo cual se emitió la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1.

La política estatal del fondo MIVIVIENDA si bien es cierto tiene varias deficiencias como el monto del valor de la propiedad y la prohibición de prepago capital del préstamo, es una política económica mejor que las anteriores por cuanto es de promoción y fomento, en tanto no obliga a los ciudadanos a un aporte obligatorio si no que da un fondo para que los ciudadanos que deseen y no tengan el capital puedan gestionar un préstamo para su vivienda con un beneficio de S/ 15,000.00 y a un interés más bajo que el comercial.

Y con ello se permite a los solicitantes el optar por los beneficios económicos destinados al mejoramiento de la vivienda así como su adquisición. Además, siendo una sociedad estaría generando la posibilidad de que el valor de su institución, así como sucede en otras empresas, pueda ser considerada como buena opción de inversión, salvo que del manejo deficiente e irresponsable de sus fondos se concluya que es un intento fracasado más del Estado peruano para fortalecer el flujo de vivienda en el Perú que promueva en sus ciudadanos la satisfacción de sus necesidades de vivienda.

1.4.4. Ley que crea el Bono de Arrendamiento para Vivienda – Ley N° 30952

Esta norma tiene por objeto, según su artículo 1°: *“El objeto de la presente ley es crear el Bono de Arrendamiento para Vivienda como un subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso a las mismas.”*

Es decir, la finalidad perseguida es que un sector de la población obtenga el acceso a vivienda, sea por arrendamiento o por compraventa, para lo cual promueve una actividad de ahorro a fin de que estos fondos no sean destinados a otras actividades.

Pero esta norma prevé que no cualquiera pueda gozar de estos beneficios, sino aquellos que cumplan con las siguientes características, según su artículo 7°:

- Que sea conformado por un grupo familiar mínimamente de dos.

- Estar dentro de los 18 y 40 años de edad.
- Demostrar un estado económico escaso.
- No tener derecho de propiedad sobre algún bien inmueble que sea vivienda, terreno o aires.
- No estar postulando a otro programa de apoyo habitacional y no haber sido beneficiario de alguno de estos programas en la misma u otras modalidades.

Entonces podemos advertir que esta norma ha sido creada para favorecer a este grupo social que, resaltamos, no se trata solo de una persona sino de una pluralidad y que su patrimonio no sea abundante.

Asimismo hay que mencionar que el dinero que el beneficiario pueda recibir sería entregado a los cinco años de otorgado el beneficio, y directamente, en caso de compra del inmueble, al promotor o el desarrollador inmobiliario, y, en caso de arrendamiento, al propietario de la vivienda.

Pero es necesario precisar que sólo procede este beneficio para la adquisición de una vivienda en el marco del programa Techo Propio o mediante el crédito Mi Vivienda, según lo establece el artículo 3° de la misma norma.

1.5. El Derecho a la Vivienda como Derecho Subjetivo

El derecho a la vivienda en Constituciones de otros estados le da una configuración de derecho subjetivo, es decir le otorga la capacidad de un derecho de acción por cuanto está estipulada en la Declaración de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, en tal sentido si un estado ha reconocido este derecho entonces es exigible judicialmente, estando en manos de los tres poderes del estado (Ejecutivo, Legislativo y judicial) establecer el régimen jurídico básico y los mecanismos que permitan garantizar la efectividad del derecho, por cuanto no es simplemente reconocerlo si no también que este sea efectivo y tener una vía para reclamarlo. En la constitución española encontramos el derecho a la vivienda en el art. 47 de la Constitución española de 1978:

“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes

para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

De la lectura del artículo 47 de la carta magna española, se podría decir que el derecho a la vivienda está consagrado como un derecho subjetivo, pero al leer el artículo art. 53.3 de la misma constitución nos topamos con:

“El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo Tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”.

Es decir, le da la titularidad de acción a los poderes públicos y restringen su acción jurisdiccional, con lo que se disponga en las leyes, no dando la tutela jurisdiccional a la persona.

Pero, también existen tres Estatutos de comunidades Autónomas, que coexisten con la constitución española que dan ciertamente un matiz de derecho subjetivo al derecho a la vivienda, son los estatutos de Cataluña, Estatuto de la Comunidad Valenciana y el Estatuto de Islas Baleares.

En el Estatuto de Cataluña en el artículo 26 dice:

“las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna”

En el art. 16 del Estatuto de la Comunidad Valenciana y en el art. 22 del Estatuto de Islas Baleares, establece que se garantiza “el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos (o de las Islas Baleares)” En los tres estatutos las declaraciones, toman al derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, por cuanto dan la posibilidad que en vía de acción se reclame este derecho al estado.

Comparando con nuestra realidad, en el Perú nuestra constitución si uno da una revisión rápida no va a encontrar reconocido este derecho, ni el artículo 2 en el cual se recogen los derechos fundamentales de primera y de segunda generación, ni en ningún capítulo, uno tiene que ser muy minucioso y entre líneas lo vamos a encontrar

y es en el artículo cuarto de las Disposiciones Finales y Transitorias de la Constitución donde se puede reconocer el derecho a la vivienda el cual dice:

“Cuarta. - Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú “

Siendo que el Perú ha suscrito la Declaración de Derechos Humanos y también ha suscrito el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, los mismos que reconoce como derecho fundamental el derecho a la vivienda el Perú está obligado a reconocerlo, pero no lo reconoce como derecho subjetivo, puesto que no existe vía de acción para reclamarlo.

El Perú tiene que respetarlo, es la primera diferencia que podemos encontrar con la constitución española por cuanto en España es reconocido literalmente y esta codificado en la sección segunda, capítulo III, ahora si analizamos nuestra realidad el derecho a la vivienda en nuestra constitución y en nuestra legislación no es un derecho subjetivo, lo cual hace que no pueda ser exigible, dejándole al estado al libre albedrío implementar políticas públicas para su progresividad, por lo cual no existe ningún avance real respecto de este derecho en nuestro país.

Viendo la cara distinta de la moneda, tenemos la legislación francesa que la Ley del 5 de marzo del 2007 ha declarado el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, que es exigible y que tienen una vía de acción para reclamarlo y no solo a franceses sino a toda persona que resida en Francia, así el texto dice:

“Toda persona que, residiendo en el territorio francés de forma regular y en las condiciones de permanencia definidas por decreto del Consejo de Estado, no se encuentre en situación de acceder o mantenerse en el mismo por sus propios medios”.

La legislación francesa regula dos vías la cual es la administrativa como vía previa y la judicial la cual garantiza las decisiones de la vía administrativa, en la legislación francesa prevé un procedimiento el cual está es dirigido por una comisión la cual designa y califica a las personas por prioridad, evaluando distintos factores (número de miembros, capacidad económica, etc.), les otorga una vivienda adecuada para sus

necesidades específicas, es decir que no construyen un conjunto habitacional con unidades de viviendas idénticas en las cuales pueden vivir por igual un anciano solo y a otra unidad idéntica una familia de cinco personas, en Francia de acuerdo a la necesidad les otorga una vivienda adecuada, y programan el plazo para entregarla (por ejemplo en caso de urgencia el plazo máximo es seis meses), y la vía judicial garantiza la ejecución de las decisiones así como también ejerce un control de legalidad de las decisiones, las cuales la persona puede ejercer en caso no estén conformes con las decisiones de la comisión y está última acción la ejerce vía el recurso por exceso de poder.

Viendo las realidades distintas que existen en España y Francia podemos advertir que otorgarle la calidad de derecho subjetivo al acceso a la vivienda, no es un mito ni algo imposible, el Perú puede desarrollarlo también, bajo políticas estatales considerando que el hilo conductor es el derecho a la vivienda.

Otro punto resaltante del presente trabajo y de las jornadas, es que al igual que en el Perú se discute el derecho a la vivienda (poseedor) y el derecho a la propiedad (propietario), dándole un lineamiento pendular, es importante precisar que el trabajo elaborado por el Dr. López Ramón, no intenta hacer una ponderación de derechos ni menos establecer que el arrendatario tiene la potestad de quedarse en la vivienda sin pagar, si no, lo que analiza es que así como hay una legislación para proteger al propietario debe existir una legislación que proteja íntegramente al arrendador que va a vivir en el inmueble, por cuanto la vivienda debe ser digna, tiene que tener los requerimientos básicos para poder satisfacer la realización íntegra del ser humano, siendo esta obligación del propietario quien arrienda el inmueble para uso de vivienda.

En el presente capítulo que hemos desarrollado, se ha determinado que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental de segunda generación, reconocido por la convención de derechos humanos, el cual es progresivo con prohibición expresa de no regresión. Asimismo, hemos determinado que el derecho a la vivienda está reconocido constitucionalmente en el Perú, por cuanto somos parte de la convención de derechos humanos y del pacto de derechos económicos sociales y culturales.

1.6. El Derecho a la Vivienda en el Derecho Comparado

A efecto de una investigación completa y profunda es necesario realizar un análisis del derecho a la vivienda a la luz del derecho comparado, es importante revisar experiencias de otros países y como han ido evolucionando a través de su historia y sus legislaciones. Siendo que se ha tomado como referente la legislación de Francia por cuanto al igual que Perú, ellos tienen un sistema civil law es decir son herederos al igual que Perú del Derecho Romano.

Asimismo tenemos que España tiene el mismo idioma que Perú por lo cual va a ser más sencillo el análisis de su legislación y es necesario analizar la experiencia francesa por cuanto es reconocido en Europa como el estado que más avances ha tenido respecto del derecho a la vivienda.

1.6.1. El Derecho a la Vivienda en España

Para poder realizar un análisis del derecho a la vivienda en España es necesario revisar sus antecedentes a la constitución del año 1979, como punto de partida encontramos la nombrada “Ley de Casas Baratas” promulgada por el Rey Alfonso XIII, el doce de junio de 1911, definidas en su artículo 2 como:

“Art. 2. Se entenderán que son casas baratas á los efectos de esta Ley y de cuantas persigan fines análogos, las construidas ó que se intenten construir por los particulares o colectividades para alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración de trabajo, habida cuenta, ...”

Esta ley emitida por el Rey da el primer paso a un reconocimiento legal al derecho a la vivienda, más aun teniendo en consideración que se da 37 años antes de la Declaración Universal de Derechos Humanos.

Esta ley de casas baratas da beneficios a los constructores de viviendas de carácter tributario como lo establece el artículo 12:

“Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente ley, estarán exentas de contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años. Si hubieren sido edificadas por Sociedades, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle

habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos. En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato dentro del máximo de veinte años.”

Asimismo, tenían beneficios financieros por cuanto la ley generaba un fondo para el pago de intereses bancarios que financiaban la construcción de dichas viviendas:

“Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas. Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de fomento y mejora de casas baratas, destinando el 50 por 100 de la misma necesariamente al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario o Instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.”

Este beneficio es muy parecido al beneficio que se estableció en Perú y sigue en vigencia que ya ha sido analizado párrafos anteriores el FONDO MI VIVIENDA S.A., por cuanto da beneficios de financiamiento a los constructores, pero fue ideado por España un siglo antes.

Si bien es cierto parece ser una buena política lastimosamente según lo investigado por la Doctora Gilda Espinola Orrego⁴¹ en su tesis titulada “El Derecho a una Vivienda Digna y Adecuada en el Ordenamiento Jurídico Español” para aspirar al título de Doctor en Derecho, no fue eficaz puesto que:

“(…) los incentivos no atrajeron al capital privado, las Cooperativas no respondieron a las expectativas y las Cajas de Ahorro y el Banco Hipotecario tampoco colaboraron en la medida de lo requerido.” (P. 165)

⁴¹ ESPINOLA ORREGO, Gilda. (2010). EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO ESPAÑOL (tesis de doctorado). Universidad de Alcalá, España.

Para efectos del presente trabajo de investigación se ha tomado la Ley de Casas Baratas puesto que es el primer antecedente legislativo que incentiva el acceso a una vivienda.

Revisando la Constitución de España de 1978 nos encontramos con el artículo 47 el cual prescribe:

“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

En concordancia con el artículo 53.3:

“El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo Tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”.

Nos podemos percatar que en España no solo se encuentra reconocido el derecho a la vivienda como un derecho constitucional sino que además le da una categoría de derecho subjetivo, es decir que no solo está consagrado como un derecho fundamental de segunda generación, que por tal es progresivo, sino que además el ciudadano puede reclamarlo en sede jurisdiccional como un derecho auto aplicativo.

La conformación política de España se da por comunidades autónomas, las cuales se rigen por estatutos, para la presente investigación vamos a analizar tres, el estatuto de Cataluña, las Islas Baleares y la comunidad Valenciana. En las cuales encontramos que van un poco más allá que la constitución Española, dándole una prioridad e importancia al derecho a la vivienda, como se puede ver del texto del estatuto de Cataluña en el artículo 26 el cual prescribe:

“Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna.”

Asimismo en el artículo 16 del Estatuto de la Comunidad Valenciana y en el artículo 22 del Estatuto de Islas Baleares, establece que se garantiza “el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos (o de las Islas Baleares)”. Es decir en los tres estatutos las declaraciones, el dan al derecho a la vivienda le otorgan la posibilidad de una vía de acción para que los ciudadanos puedan demandar al estado no solo que reconozca el derecho sino que también lo satisfaga.

1.6.2. El Derecho a la Vivienda en Francia

Sí bien es cierto la Constitución francesa de 1946 y la de 1958 hacen referencia a la sujeción a los derechos humanos, pero enunciativamente no hacen referencia al derecho a la vivienda, es recién mediante la llamada Ley Quilliot del 22 de junio del año 1982 que mediante la ley Nro. 82-526 hace un reconocimiento expreso:

“Le droit à l’habitat est un droit fondamental ; il s’exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L’exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d’habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d’un secteur locatif et d’un secteur d’accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.”

Y su traducción en español:

“El derecho a la vivienda es un derecho fundamental; Se ejerce dentro del marco de las leyes que lo rigen.

El ejercicio de este derecho implica la libertad de elección para todas las personas de su modo de vivienda y su ubicación mediante el mantenimiento y desarrollo de un sector de alquiler y un sector de acceso a la propiedad abierto a todas categorías. Los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios e inquilinos deben ser equilibrados, tanto en sus relaciones individuales como en sus relaciones colectivas.”

Al parecer se tardan los franceses en darle especial atención a este derecho a comparación de los españoles pero en Europa son los que han desarrollado mejor la protección y reconocimiento de este derecho con la llamada ley DALO (Droit Au

Logement Opposable), emitida el 5 de marzo del año 2007, la misma que en su artículo 1 establece:

*“Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.
Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.”*

Y su traducción en español:

*“El derecho a la vivienda digna e independiente mencionado en el artículo 1 de la ley núm. 90-449 de 31 de mayo de 1990 sobre la implementación del derecho a la vivienda está garantizado por el Estado a toda persona que, en el territorio francés regularmente y en condiciones de permanencia definidas por decreto en el Conseil d'Etat, no está en condiciones de acceder a él por sus propios medios ni de permanecer allí.
Este derecho se ejercerá mediante un recurso amistoso y, en su caso, mediante un recurso contencioso bajo las condiciones y en la forma establecida en este Artículo y en los Artículos L. 441-2-3 y L. 441-2-3- 1.”*

Bajo esta innovadora normativa abre la puerta a los ciudadanos y residentes franceses a exigir una vivienda adecuada, mediante un procedimiento vía derecho de acción que párrafos posteriores van a ser detallados.

Si bien es cierto esta normativa es un gran avance y es innovadora existen también sus retractores como el profesor de la universidad de Paris Jean-Phillipe Brouant, el cual en la revista “Actualité juridique, edition Droit Administratif” dice que esta normatividad no es para garantizar el derecho a una vivienda adecuada, sino es solo una vía administrativa para las personas que no cuentan con una vivienda adecuada.

1.7. El Decreto Legislativo N° 1177

Mediante Ley 30335⁴² el Congreso de la República delega al Poder Ejecutivo la facultad de legislar a efecto en materia administrativa, económica y financiera, a fin de:

“Artículo 2.- (...)

a) Promover, fomentar y agilizar la inversión pública y privada, las asociaciones público-privadas y la modalidad de obras por impuestos, así como facilitar y optimizar los procedimientos en todos los sectores y materias involucradas, incluyendo mecanismos de incentivos y reorientación de recursos, que garanticen su ejecución en los tres niveles de gobierno, y en las distintas actividades económicas y/o sociales.

b) Facilitar el comercio, doméstico e internacional, establecer medidas para garantizar la seguridad de las operaciones de comercio internacional y eliminar las regulaciones excesivas que lo limitan; así como facilitar la provisión de servicios de transporte acuático regular de pasajeros, donde no haya oferta privada suficiente e idónea en la Amazonía.

c) Perfeccionar la regulación y demás aspectos de las actividades de generación, distribución eléctrica y de electrificación rural, así como dictar el marco general para la interconexión internacional de los sistemas eléctricos y el intercambio de electricidad.

d) Promover el consumo humano directo del recurso hidrobiológico a través del desarrollo de la acuicultura; impulsar la innovación, la transferencia tecnológica, la mejora de la calidad, el desarrollo e implementación de los parques industriales y ecosistemas productivos, de manera sistémica e integral, así como de los CITE; y, establecer procedimientos ágiles y transparentes para su rápido despliegue.

e) Establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda y a la formalización de la propiedad; así como fortalecer la rectoría en saneamiento con la finalidad de fomentar, modernizar, racionalizar y optimizar la infraestructura y los servicios de saneamiento y asegurar la sostenibilidad de los recursos hídricos. Así como otorgar incentivos fiscales para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios, el arrendamiento de inmuebles para vivienda e impulsar el desarrollo del mercado de factoring.”

A efecto de poder estudiar el Decreto Legislativo 1177 es importante realizar un estudio de los motivos por los cuales fue emitida esta norma. Siendo un Decreto Legislativo promulgado por el Poder Ejecutivo por delegación de facultades del

⁴² Ley Nro. 30335 – Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, publicado a los 23 días del mes de junio de 2015.

Congreso de la Republica, es imprescindible estudiar por qué el congreso de la Republica le dio estas facultades para lo cual se va a analizar el debate que se suscitó en el Congreso de la Republica, debate que recogemos del acta de las sesión⁴³ Nro. 1 de fecha 18 de junio del año 2015 correspondiente a la Segunda Legislatura Extraordinaria del periodo anual de sesiones 2014-2015. De la cual resaltamos la intervención del Ministro de Vivienda y Construcción, Milton Von Hesse La Serna el mismo que defendió ante el pleno del congreso el proyecto de Ley 4562 presentado por el poder Ejecutivo exponiendo principalmente los siguiente:

“Tenemos hoy día un estancamiento en el proceso de ventas de varios proyectos inmobiliarios a nivel nacional y lo que estamos proponiendo en las medidas es mecanismos que permitan, por un lado, como ya dije, darle la solución habitacional a las personas, especialmente a los sectores populares, y con mucho énfasis en esta norma a los segmentos medios, profesionales, jóvenes, que empiezan sus carreras y su vida también profesional; y, por otro lado, darle ese impulso al sector Construcción. Lo que estamos proponiendo es un decreto legislativo del régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, (...), como el alquiler venta y el leasing inmobiliario para vivienda. (...) El punto importante, el incentivo para que este mecanismo funcione es la exoneración del Impuesto General a las Ventas al pago de alquileres. Este proyecto de ley o decreto legislativo, perdón, contempla la exoneración del IGV al pago de alquileres por un periodo de tres años.” (pp. 78)

De lo expresado por el Ministro de Vivienda y Construcción justificó la necesidad de la aprobación de delegación de facultades en este rubro por cuanto sería una solución alternativa a la problemática de la vivienda en el Perú, siendo las alternativas el alquiler venta y el leasing inmobiliario, así como un régimen especial de arrendamiento, asimismo él se adelanta y pronostica que no se tendría que pagar una cuota inicial y se pagaría con una renta mensual, prognosis por demás errada por cuanto el Leasing inmobiliario como se va a desarrollar en posteriores páginas requiere de un financiamiento de una entidad bancaria, la cual siempre requiere una inicial por cuanto la entidad financiera siempre tiene que compartir el riesgo de la inversión, asimismo el ministro da la apariencia que el monto de la cuota mensual sería el mismo que el pago de la renta del alquiler, hecho que también no se ajusta a

⁴³ Acta de la 1a sesión, del Congreso de la Republica celebrada el jueves 18 de junio de 2015- Segunda Legislatura Extraordinaria del Periodo de Sesiones 2014-2015. Pág. 24.

la realidad por cuanto una entidad financiera su fin es la colocación de capital es decir recibe dinero del público pagando un interés y lo presta pagando un interés más alto, en tal sentido igual va a cobrar intereses por lo que el monto de la cuota sería el mismo o posiblemente mayor que un préstamo hipotecario.

Esto también generaría la desconfianza de las aseguradoras para evaluar ingresar a cubrir este mercado, dado que si no se aplicase el Decreto Legislativo, por las razones expuestas en este trabajo, sería un producto poco viable para ser vendido, y por otro lado, si se aplicase el Decreto Legislativo, implementándose adecuadamente el RAV y las demás obligaciones del gobierno para hacerlo viable, sería muy arriesgado el asegurar las obligaciones de personas de bajos recursos para las cuales está dirigido el mismo, lo cual obligaría a las aseguradoras a incrementar el precio para la adquisición de las coberturas y los bancos verían poco rentable ello.

Aunque, según AVENDAÑO ARANA Francisco⁴⁴, ello signifique un gran esfuerzo:

“Rematar un inmueble puede convertirse en una verdadera odisea. El trámite es teóricamente breve; sin embargo, en la práctica dura muchos meses –sino años- y significa cuantiosos gastos que sufraga el acreedor hipotecario. La consecuencia de estos excesivos costos es el desincentivo del uso de la hipoteca como garantía.”

Asimismo el Ministro fundó su posición explicando que también se iba a promulgar una norma para promover el acceso a la propiedad informal en tal sentido del acta⁴⁵ transcrita tenemos:

“Seguidamente, detalló alcances de una norma para promover el acceso a la propiedad informal, con el fin de realizar un proceso estricto de formalización de asentamientos humanos y cuya orientación sería la de beneficiar directamente a vastos sectores de la población que carecen de servicios básicos.”

Se ha de precisar que al haber sido aprobada la delegación no se promulgó ninguna normatividad respecto de este punto.

⁴⁴ AVENDAÑO ARANA Francisco. (1994). LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. Revista de Derecho THEMIS, 1994(30), 123-127.

⁴⁵ Acta de la 1a sesión, del Congreso de la República celebrada el jueves 18 de junio de 2015- Segunda Legislatura Extraordinaria del Periodo de Sesiones 2014-2015. Pág. 25

Al haber desarrollado un recuento histórico de la promulgación del Decreto Legislativo N° 1177 y tener una base de cómo fue promulgado, se procede a analizarlo.

El decreto Legislativo N° 1177 decreto legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para vivienda, fue publicado en el diario oficial el peruano el 18 de julio del año 2015 y reglamentado mediante Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 03 de noviembre del año 2015.

Para poder analizar el Decreto Legislativo N° 1177⁴⁶ en principio tenemos que ver su función, es decir el fin por el cual ha sido creada esta norma, que necesidad va a cubrir, que problema va a solucionar o que tipos de relaciones va a normar para lo cual tenemos que ir a la exposición de motivos de la misma norma la cual establece:

“POR CUANTO:

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

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

Tal como refiero en el libro El Leasing Inmobiliario-Vivienda en el Perú⁴⁷ (URETA ESCOBEDO, Peter. 2017):

⁴⁶ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015.

⁴⁷ URETA ESCOBEDO, Peter Hans. (2017). EL LEASING INMOBILIARIO-VIVIENDA EN EL PERÚ. Mauritius, Beau Bassin: Editorial Académica Española.

“En tal sentido haciendo una interpretación teleológica de la norma, tenemos que interpretarla que el fin de la norma son dos:

- 1.- Reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú; y*
- 2.- Reactivar el mercado de construcción.*

Ese es el fin de la norma, en tal sentido el estado mediante esta política económica intenta enfrentar estos dos grandes problemas, respecto de si lo logró o no posteriormente en el presente libro se va a dar una respuesta, pero mientras tanto es importante definir la naturaleza jurídica de esta norma.” (P. 27)

Asimismo la norma⁴⁸ establece como objeto de la Ley:

“Artículo 1.- El presente Decreto Legislativo establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda; así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política de Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país.”

En este artículo la ley establece que, para poder lograr el fin de la norma, el cual es el acceso a la vivienda, se promulga este Decreto Legislativo para dar un marco jurídico para promover, facilitar y dar una seguridad jurídica, es decir poner pautas claras para que los dueños del capital inviertan en viviendas las cuales van a ser entregadas a los que necesitan las viviendas, otorgándoles una seguridad legal para que puedan tener segura su inversión. Asimismo, también para incentivar a los propietarios a alquilar sus propiedades con el uso de vivienda, puesto que da la posibilidad de entablar un proceso de desalojo especial el cual va a durar menos que un proceso ordinario de desalojo. Para lo cual ha regulado tres tipos de contratos en sus artículos 9, 10 y 12: i) El Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; ii) El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra; y iii) El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda.

⁴⁸ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015.

Asimismo en el libro *El Leasing Inmobiliario-Vivienda en el Perú*⁴⁹ se señala que el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda y el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra son de *naturaleza de Derecho Civil por cuanto son regulaciones que hace el estado entre acuerdo de voluntades de personas naturales, así lo establece el artículo 9.1⁵⁰ y el artículo 10.1⁵¹ del decreto (pág. 28).*

En el mismo libro se hace notar que en los contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda y el de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra no existen exigencias especiales a los sujetos que intervienen por lo que cualquier persona puede celebrar este tipo de contratos a diferencia del contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda el cual tiene una naturaleza jurídica de Derecho Bancario, por cuanto el estado regula la relación de acuerdo de voluntades entre una entidad financiera y los particulares, así lo determina los artículos 12.1⁵² y 12.2⁵³ del Decreto Legislativo Nro. 1177. (Pág. 28).

Por su parte FRAILE BAYLE Sonia y FRAYLE BAYLE Soledad⁵⁴, en la obra *El Leasing y el Renting*, expresan:

⁴⁹ Obr.cit.;cit.

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

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

⁵² 12.1 El Contrato de Arrendamiento – Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

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

⁵⁴ FRAILE BAYLE Sonia y FRAYLE BAYLE Soledad. (1997). *EL LEASING Y EL RENTING*. Extremadura, España: Repositorio Institucional de la Universidad de Extremadura. Recuperado de http://dehesa.unex.es/bitstream/handle/10662/2761/0212-7237_9_57.pdf?sequence=1&isAllowed=y. consultado el 16 de marzo de 2019.

“Los elementos diferenciales fundamentales del leasing respecto de otras figuras jurídicas afines, en especial, el denominado alquiler con promesa unilateral de venta son los siguientes: a) Dos relaciones jurídicas bilaterales y separadas: el contrato de compraventa del bien (proveedor-sociedad arrendadora) y el contrato de arrendamiento financiero (sociedad arrendadora-usuario); b) Una activa intervención del proveedor en la formulación ejecución y desarrollo de la operación, hecho poco común en los contratos de alquiler; c) Los riesgos técnicos relativos al bien arrendado son soportados por el arrendatario mientras que los riesgos financieros recaen sobre la sociedad arrendadora; d) La existencia de opciones finales (devolución, prórroga o compra) sobre las cuales el arrendatario tiene la facultad de pronunciarse; e) El arrendador es quien amortiza el bien mientras que para el arrendatario la amortización del mismo se halla incorporada en el alquiler; f) El arrendatario, por tanto, pueda amortizar a través del arrendamiento la casi totalidad del bien (deducido al valor residual) durante el periodo contractual el cual generalmente es inferior a los plazos de amortización fiscal.” (p. 65)

1.7.1.El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda

El decreto Legislativo N°1177 define el Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda en su artículo 9.1 el cuales prescribe:

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

En el artículo 9.1 el legislador da un concepto a este tipo de contrato que a diferencia del concepto que da el artículo 1666⁵⁵ del código civil, establece como condición que debe ser solo el propietario el que arriende y que el bien solo puede hacer uso del bien como vivienda. Asimismo, establece como requisito la legalización notarial, requisito que no lo establece el código civil. Asimismo, el Reglamento del Decreto Legislativo 1177 en su artículo 14 lo define:

⁵⁵ Código Civil – Decreto Legislativo 295, Artículo 1666: Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

“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.”

De la lectura del artículo 14 del reglamento tenemos la misma definición que la estipulada en el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.

Mediante el artículo 9.2 del Decreto Legislativo 1177 se establece los requisitos formales para la celebración del contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda:

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

Establece como requisito que solo se puede celebrar por escrito, con el FUA (Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda) e inscrito en el RAV (Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda), requisitos formales que no encontramos en el Código Civil. Asimismo, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 establece la forma y los efectos del contrato:

“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.”

El artículo 15 del reglamento a diferencia de lo estipulado en el Decreto Legislativo, añade como requisito la certificación de notario o Juez de Paz letrado y hace la salvedad que no sería nulo solo que no tendría los beneficios del Decreto Legislativo que básicamente es el proceso de desalojo especial que es más célere que el ordinario, asimismo también establece la posibilidad de inscribirlo en SUNARP, sin ordenar como requisito elevarlo a Escritura Pública para su inscripción.

El artículo 9.3 del Decreto Legislativo N° 1177 solo hace referencia de las obligaciones del arrendatario mas no del arrendador:

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

Como es de advertir del texto de la norma solo establece la obligación al arrendatario por la responsabilidad del uso y por los daños, que a diferencia del Código Civil en el artículo 1681⁵⁶, establece 11 obligaciones principales y en los artículos 1682⁵⁷ al 1686⁵⁸, establece responsabilidades y otras obligaciones respecto del bien, siendo que en el artículo 17.2 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 amplía dichas obligaciones:

“17.2 Son obligaciones del Arrendatario las siguientes:

⁵⁶ Código Civil - Decreto Legislativo N° 295, Artículo 1681: El arrendatario está obligado: 1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias. 2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio. 3. A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan. 4. A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien. 5. A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días. 6. A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato. 7. A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres. 8. A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador. 9. A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato sin asentimiento escrito del arrendador. 10. A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. 11. A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

⁵⁷ Código Civil - Decreto Legislativo N° 295, Artículo 1682: El arrendatario está obligado a dar aviso inmediato al arrendador de las reparaciones que haya que efectuar, bajo responsabilidad por los daños y perjuicios resultantes. Si se trata de reparaciones urgentes, el arrendatario debe realizarlas directamente, con derecho a reembolso, siempre que avise al mismo tiempo al arrendador. En los demás casos, los gastos de conservación y de mantenimiento ordinario son de cargo del arrendatario, salvo pacto distinto.

⁵⁸ Código Civil - Decreto Legislativo N° 295, Artículo 1686: Si el arrendador ocupa alguna parte del predio, será considerado como arrendatario, respecto a la responsabilidad a que se refiere el artículo 1685°.

- 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 plazos(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 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 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.”

Como es de advertir es prácticamente una paráfrasis del Código Civil con la excepción del literal b) que regula la garantía y el literal l) en su parte final el cual establece que si el propietario arrendador permite el subarrendamiento no estaría sujeto a las normas del Decreto Legislativo N° 1177, quiere decir que perdería el objeto tuitivo a favor del arrendador en tal sentido no podría recurrir al proceso célere de desalojo estipulado en el Decreto.

El 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, amplía lo vertido en el Decreto Supremo N° 1177, estableciendo obligaciones del arrendador en el artículo 17.1:

“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.”*

Respecto de las obligaciones estipuladas del arrendador, que establecen el Reglamento se puede notar diferencias sustanciales con las obligaciones del arrendador normadas por el Código Civil en los artículos 1678⁵⁹ y 1680⁶⁰, en dicho cuerpo estipula 3 obligaciones: i) entregar el bien; ii) mantener al arrendatario en el uso del bien; y iii) realizar reparaciones necesarias, esencialmente existen 3 diferencias las cuales son referidas a la cuenta de abono que el Código Civil no lo toma en consideración por cuanto el pago es permitido en efectivo, respecto del

⁵⁹ Código Civil - Decreto Legislativo N° 295, Artículo 1678: El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época.

⁶⁰ Código Civil - Decreto Legislativo N° 295, Artículo 1680: También está obligado el arrendador: 1. A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento. 2. A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

plazo de la devolución de la garantía y de informar la morosidad al RAV (Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda), registro que no está contemplado en el Código Civil.

Los artículos mencionados en párrafos anteriores, establecen un procedimiento y requisitos de forma para la celebración del Contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda el cual está desarrollado en el siguiente diagrama:





FUENTE: Elaboración propia

El entonces Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento Milton Von Hesse⁶¹ (2015) mencionó ante el congreso que “(...) *El Proyecto de ley establece un tratamiento tributario especial para incentivar el alquiler de viviendas y se plantea esta exoneración por un lapso de tres años al IGV asociado*”, de la revisión de la norma y su reglamento se advierte que el artículo 16 del Decreto Legislativo Nro.

⁶¹ FACULTADES LEGISLATIVAS: GOBIERNO PROPONE EXONERAR DE IGV ALQUILER DE VIVIENDAS. (03 de junio de 2015). Agencia de noticias Andina. Recuperado de <https://andina.pe/agencia/noticia-facultades-proponen-exoneracion-igv-para-alquiler-viviendas-559106.aspx>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

1177 establece el beneficio prometido por el Ministro de Vivienda y Construcción, bajo el siguiente texto:

“Los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, de arrendamiento financiero o inmobiliaria comprendidas en los CIU’s (revisión 3) 4520, 6591 y 7010 respectivamente, gozaran por un plazo de tres (03) años de la exoneración del Impuesto General a las Ventas contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto Legislativo, por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda que presten a favor de personas naturales en virtud de contratos celebrados en el marco de la presente norma. Para efecto de la exoneración antes señalada se entiende por vivienda la definición contenida en el artículo 3 del presente Decreto Legislativo. Mediante Resolución de superintendencia, la SUNAT establecerá las normas complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de lo establecido en el presente artículo.”

1.7.2.El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra

El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con opción de Compra se encuentra definido por el artículo 10.1 del Decreto Legislativo Nro. 1177 el cual prescribe:

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

Asimismo, el artículo 18 del Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 lo define como:

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.

De la norma y su reglamento, tenemos que es un contrato de arrendamiento que al finalizar se puede ejercer la opción de compra, esta definición no se encuentra en el Código Civil pero este tipo de contratos ya han sido utilizados antes que la norma exista, amparándose en el artículo 1419 del Código Civil el cual prescribe:

“Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.”

En tal sentido, si bien es cierto el contrato regulado por el Decreto Legislativo N° 1177 es un contrato que no se encuentra nominado en el Código Civil, si es un contrato típico innominado por cuanto el artículo 1419 establece que una de las partes (el propietario arrendador) queda obligada a celebrar el contrato definitivo (contrato de compraventa) y la otra parte (el arrendatario) tiene el derecho de celebrarlo o no (ejercer el derecho de opción de compra).

Respecto de la formalidad de El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con opción de Compra, esta normado por el artículo 10.2⁶² y 10.3⁶³ del Decreto Legislativo N° 1177 y por el artículo 19 del Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, en los cuales establecen los siguientes requisitos:

⁶² Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 10, numeral 2: El contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con opción de Compra, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUAO, en el que debe consignarse, según cronograma, el precio de la opción de compra del inmueble.

⁶³ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 10, numeral 3: El FUAO, y su prorrogación de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

“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 independizado, 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.”

Respecto de este tipo de contrato se ha investigado los antecedentes a efecto de verificar si ya existía normado uno similar, siendo que, al revisar el Código Civil, encontramos dos tipos de contratos similares al normado por el Decreto legislativo, el Contrato de Reserva de Propiedad en Arrendamiento – Venta estipulado en el artículo 1585 del Código Civil:

“Reserva de propiedad en arrendamiento - venta

Artículo 1585o.- Las disposiciones de los Artículos 1583o y 1584o son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada.”

El citado artículo del Código Civil establece que en los contratos de arrendamiento se puede pactar la transferencia de propiedad por el pago del alquiler, es importante precisar que este artículo se encuentra en SUB-CAPÍTULO II el cual norma los contratos de compraventa con reserva de propiedad, en tal sentido este tipo de contrato de arrendamiento – venta solo es aplicable para los contratos de compra venta con reserva de propiedad.

A diferencia de lo estipulado en el artículo 1419, que no prescribe ninguna forma más que la aceptación de las partes, el contrato de opción de compra regulado por el Decreto Legislativo N° 1177 obliga que sea por escrito en el Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra con opción de Compra de inmueble destinado a vivienda (FUAO), con certificación de firmas por Notario o por Juez de Paz Letrado e inscrito en Registros Públicos.

De lo revisado del Decreto Legislativo N° 1177 y de su reglamento a comparación de lo ya estipulado en el Código Civil tenemos como diferencia sustancial que el arrendatario que va a ejercer la opción de compra tiene que usar el bien como vivienda a diferencia que en el Código Civil no hay limitación alguno existiendo libertad de pactar entre las partes cualquier tipo de uso, otra diferencia importante además del requisito formal ya mencionado es que exige una cuenta de abono especial en una entidad bancaria a diferencia de lo estipulado en el Código Civil que no da esta exigencia dando la libertad de que sea el pago sin utilizar ningún medio del sistema financiero.

Asimismo, una diferencia importante es en el caso se diera un incumplimiento del arrendatario el arrendador a efecto de recuperar la posesión la Ley le otorga el beneficio de un proceso de desalojo célere a comparación del desalojo estipulado en el Código Procesal Civil, proceso que se desarrollara en acápite posterior.

**CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLES DESTINADO A
VIENDA CON OPCION DE
COMPRA**

- Por escrito,
- Únicamente con el FUAO, en el que debe consignarse, según cronograma, el precio de la opción de compra del inmueble.

El FUAO, y su prórroga de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

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

El Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida, por un plazo determinado, al final del cual, el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 11 del presente Decreto Legislativo.

El Arrendador debe tener una cuenta que reúna las características indicados en el artículo 7 del presente Decreto

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

El Arrendatario es responsable por el uso y los daños que cause al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador. Los pagos de la renta convenida no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble.

Al respecto, en opinión crítica el experto en temas inmobiliarios Miguel Caveró⁶⁴ (2019), manifiesta:

“(Uno de los principales problemas es que el usuario, después del periodo de alquiler, tiene la opción de ejercer o no la compra del inmueble) Esto genera un gran riesgo para la constructora, pues si el usuario no ejerce la compra, se queda con una vivienda ya no nueva, sino de segundo uso. Pero estas compañías apuntan a vender viviendas nuevas.”

Lo cual no es descabellado, dado que las empresas constructoras podrían no interesarse en la venta de bienes inmuebles que no son de estreno.

1.7.3.El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

El tercer tipo de contrato normado por el Decreto Legislativo N° 1177 es el Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda, el cual está definido en el artículo 12.1 del decreto el cual prescribe:

¡12.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.!

Asimismo, el artículo 29 Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, lo define de la siguiente forma:

“Artículo 29.- Definición

⁶⁴ REYES José Carlos. (11 de enero de 2019). GOBIERNO RELANZARÁ EL ALQUILER-VENTA DE VIVIENDAS ¿QUÉ DEBERÍA CAMBIAR PARA QUE AHORA SI TENGA ACOGIDA? Diario Gestión. Recuperado de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/gobierno-relanzara-alquiler-venta-viviendas-deberia-cambiar-tenga-acogida-255405>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

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.”

Tanto el Decreto Legislativo como su reglamento establecen una misma definición, asimismo es de verse que comparándolo con el contrato visto en el acápite anterior, Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con opción de Compra, básicamente en el fondo es la misma definición, un arrendatario que paga una renta periódico y que al final se puede volver propietario ejerciendo la opción de compra, pero al diferencia radica que en el contrato de Leasing, el propietario arrendador tiene que ser una entidad del sistema financiero conforme al artículo 12.2 del Decreto Legislativo N° 1177:

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

Este tipo de contrato tiene su antecedente en el Contrato de Arrendamiento Financiero regulado por el Decreto Legislativo N° 299, contrato bancario que tiene más de 30 años en uso. el cual va a ser desarrollado en acápite posterior.

Aunque sus fines pudieron haber sido concebidos para la satisfacción de la necesidad de vivienda como medio alternativo y más accesible a determinado arrendatario, ya desde el gobierno se manifestaban dudas acerca de su éxito, tal como podemos ver en las declaraciones del entonces Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento Edmer Trujillo⁶⁵ (2016):

⁶⁵ LEASING INMOBILIARIO ESTA EN EVALUACIÓN Y PODRÍA SER ELIMINADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA. (05 de noviembre del 2016). Diario La República. Recuperado de <https://larepublica.pe/economia/818664-leasing-inmobiliario-esta-evaluacion-y-podria-ser-eliminado-por-el-ministerio-de-vivienda>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

“En el tema del leasing no hay nada, son productos que lamentablemente no han tenido el éxito que se esperaba cuando fueron creados (...) vamos a simplificar muchas cosas, probablemente algunos productos dejen ya de tener vigencia, probablemente el leasing sea uno de ellos, no lo sé, son cosas que vamos a definir en estos días, porque creemos, además que el mercado no se da para que tengamos tantos productos”

La misma tendencia que en estos meses, puesto que según declaraciones del Ministro de Vivienda Javier Piqué⁶⁶ (2019):

“Hay una especie de legislación que no está funcionando. Hace 40 años había esta modalidad de alquiler-venta, una especie de leasing, pero no tanto con los bancos, sino con el propietario. Estamos trabajando en esto.”

Tal como coincide el Vicepresidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) Ricardo Arbulú⁶⁷ (2019):

“(en su momento el mercado no confío en el leasing inmobiliario) porque faltaban las normas complementarias, como la facilidad que los propietarios pudieran tener para desalojar a los inquilinos morosos.”

Declaraciones que marcaron una trayectoria en decaimiento sobre la implementación de este leasing.

Así también, en España la implementación del Leasing respecto a temas inmobiliarios se orienta a entidades empresariales quienes por su lado tampoco lo aprovechan. Tal como señala MAAB CONSULTING⁶⁸ (2019):

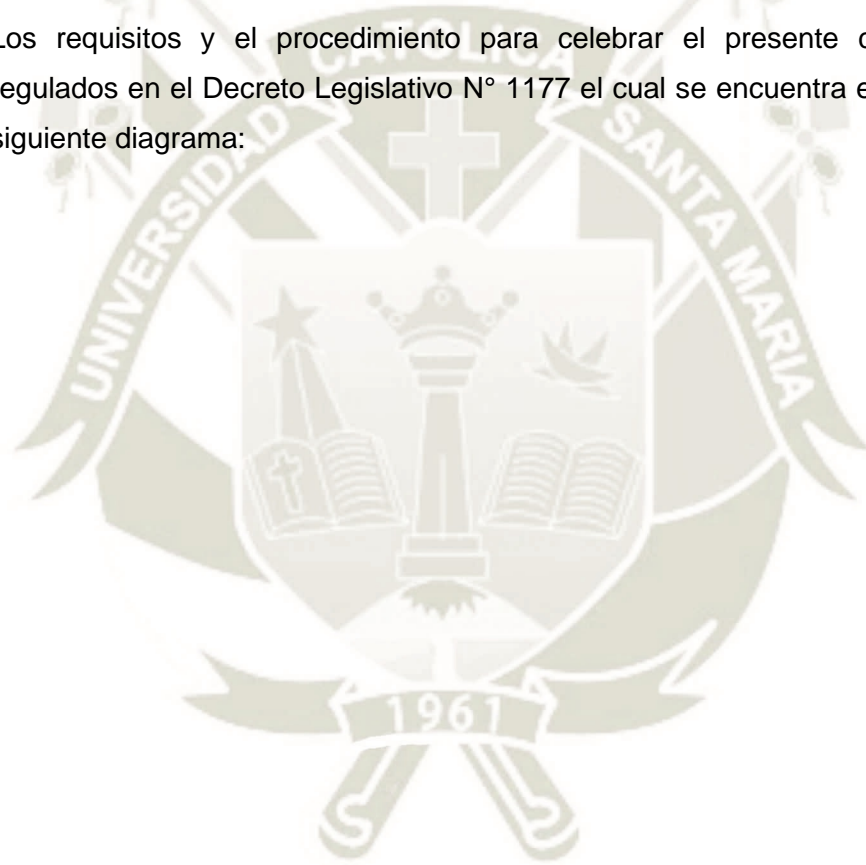
⁶⁶ MINISTERIO DE VIVIENDA BUSCA PROMOVER NUEVAMENTE EL LEASING INMOBILIARIO. (05 de enero de 2019). Diario El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/economia/peru/ministerio-vivienda-busca-promover-nuevamente-leasing-inmobiliario-noticia-594296>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

⁶⁷ LEASING INMOBILIARIO: EMPRESAS DEL SECTOR CONFÍAN EN QUE AHORA FUNCIONARÁ. (07 de febrero de 2019). Diario El Comercio. Recuperado el <https://elcomercio.pe/economia/peru/leasing-inmobiliario-empresas-sector-confian-funcionara-noticia-605349>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

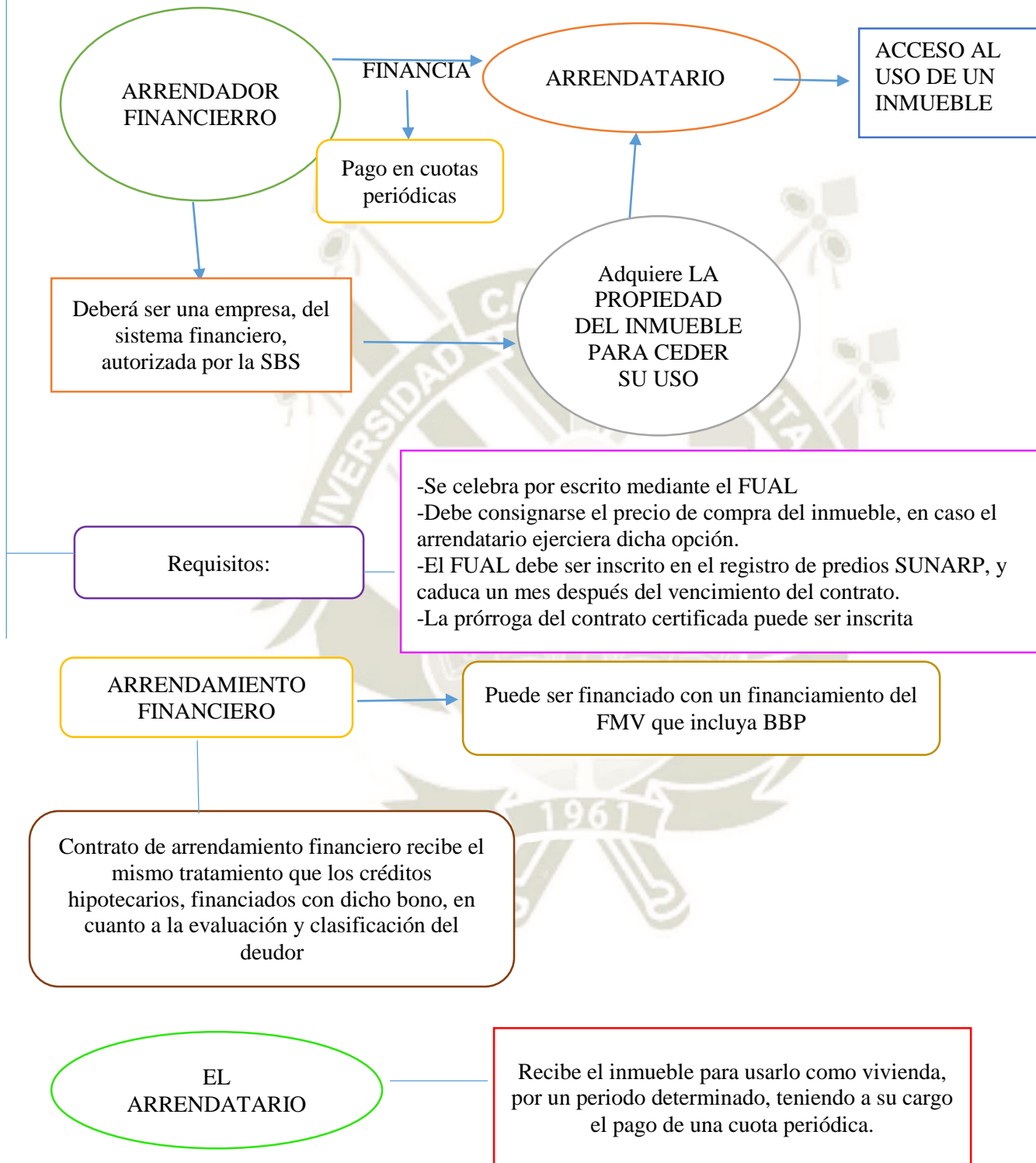
⁶⁸ MAAB Consulting. (22 de enero de 2019). EL LEASING INMOBILIARIO QUE NO APROVECHAN LOS EMPRESARIOS. Diario El Mundo. Recuperado de <https://www.elmundo.es/economia/innovadores/2019/01/22/5c46e94ffc6c8307438b4586.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

“Las personas particulares, sin embargo, no pueden acceder al leasing inmobiliario. Se trata de una facilidad exclusivamente destinada a empresarios. No obstante, para estos puede ser un desahogo importante olvidarse del concepto hipoteca. Y mantener así sus finanzas más estables durante los años del arrendamiento a la entidad financiera (su casero). (...) Nos encontramos, en todo caso, con una opción muy útil para las empresas españolas, quienes no están aprovechando lo suficiente las posibilidades que brinda el leasing inmobiliario: una innovadora forma de adquisición diferente, que aporta más beneficios que un contrato hipotecario tradicional.”

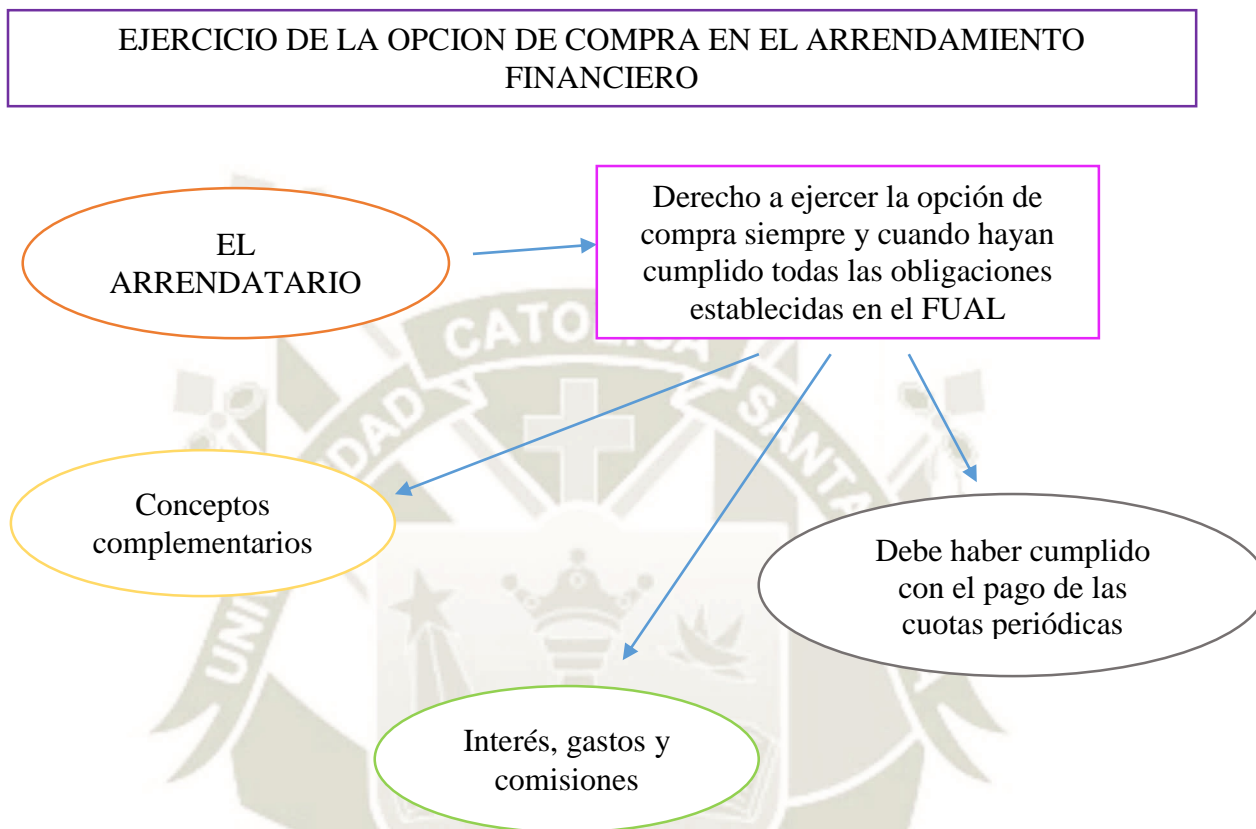
Los requisitos y el procedimiento para celebrar el presente contrato están regulados en el Decreto Legislativo N° 1177 el cual se encuentra explicado en el siguiente diagrama:



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



Asimismo, este tipo de contrato tiene opción de compra, el cual se ejecuta al término del contrato conforme al siguiente diagrama:



1.7.4. Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario

Como se ha podido apreciar, el Decreto Legislativo 1177 trata de promover el flujo de adquisición de vivienda también a través de sus contratos de arrendamiento. Dentro de los cuales, salvo el cumplimiento de pequeñas formalidades como el uso del RAV, se puede apreciar la implementación de mecanismos jurídicos para acelerar e incentivar el uso de estos contratos, eliminando, aparentemente, riesgos para el arrendador y ajustando los alcances de los derechos del arrendatario. Sin embargo, la eventualidad de incumplimiento por parte del arrendatario siempre es presente, por lo cual el mismo Decreto Legislativo 1177 regula tal situación y la resuelve mediante el Proceso Único de Ejecución de Desalojo, desarrollado en su artículo 14 y artículo 15, como alternativa al arrendador para recuperar la posesión del bien inmueble arrendado.

Específicamente permite la aplicación de este desalojo sólo en casos de:

1. Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo, por lo cual bastaría la verificación de esta modalidad en lo declarado en el Formulario y la fecha en que se reclame este supuesto.
2. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas, por lo que sería necesario acreditar la existencia de este documento.
3. 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, con lo cual bastaría demostrar la existencia de estos dos documentos.
4. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del Decreto Legislativo, por seis 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, por lo cual sólo sería necesario acreditar el transcurso de este periodo con los otros dos documentos.
5. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo, con lo que bastaría presentar estos dos documentos.

Siempre teniendo en mente que una vez resuelto el contrato, la subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda no cuestionaría la causal de incumplimiento de pago ni el desalojo, dado que el contrato habría fenecido por la resolución.

Entonces, verificada cualquiera de las causales, adjuntado los documentos correspondientes, el proceso se iniciaría por interés del arrendador presentando:

1. El Formulario respectivo;
2. El Reporte del RAV;
3. Los documentos que sustentan la causa respectivamente; y,

4. Así como los anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

Siendo los mismos muy puntuales, para luego acudir ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado competente de acuerdo a la jurisdicción correspondiente, quien o quienes verificarán la concurrencia de los requisitos previamente expuestos y otorgará el plazo de 05 días hábiles a quien se encuentre ocupando el bien arrendado para que pueda allanarse o contestar la demanda sólo si acredita:

1. La vigencia del contrato de arrendamiento;
2. La cancelación de las rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas; o el cumplimiento de cualquier otra obligación que hubiese sido requerida, según corresponda, siempre dentro de lo regulado por el mismo Decreto Legislativo 1177.

Y, también le permitiría utilizar las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las que serían resueltas con la sentencia. Así como ofrecer los medios probatorios que no requieran actuación. Luego de lo cual, vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin esta, el Juez sentenciará en un plazo máximo de 03 días hábiles, eliminando cualquier invocación de carga procesal por parte del magistrado para hacer más célere este proceso.

En caso de declararse fundada la demanda se dispondrá el desalojo contra el demandado o contra quien se encuentre en el inmueble arrendado, con la participación de la Policía Nacional del Perú y el Ministerio Público de ser necesario.

A) Cuarto Pleno Casatorio Civil

Pero también vemos que este proceso, fuera del cumplimiento de los requisitos relativos a la verificación de datos en el Formulario correspondiente, el RAV y otros documentos, busca la inmediatez en la recuperación de la posesión por el arrendador, tal como se analizó en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, según vemos en el Punto 5 del Fallo.

Es decir que muy bien las empresas constructoras podrían también encontrarse en la situación de legitimados para obrar activamente en la petición de restitución de la posesión en casos⁶⁹ de:

1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, regulado en el artículo 1429° y artículo 1430° del Código Civil, que podría darse cuando los arrendatarios no cumplan con pagar las obligaciones de renta y otras establecidas en el contrato. Lo cual no exigiría, para el Juez, más que la verificación del cumplimiento de la formalidad aplicable al procedimiento de resolución.
2. En los casos de requerimiento de la devolución del bien arrendado luego de haberse vencido el contrato, conforme se encuentra regulado en el artículo 1704° del Código Civil, como en el caso de que la empresa arrendadora desee recuperar la posesión del bien luego del vencimiento del contrato. Situación en la que se verificaría solamente el vencimiento del contrato y el requerimiento fehaciente dirigido por el arrendador al arrendatario con esta finalidad.

Por lo cual, los magistrados intervinientes en tal Pleno Casatorio, también estimaban necesario cubrir las necesidades de celeridad para evitar discutir asuntos que corresponderían a otras vías o procesos y dejar, en el caso del proceso de desalojo por precario, únicamente la verificación de ciertos hechos a través de los documentos enlistados para emitir la sentencia correspondiente, siendo este razonamiento de carácter vinculante.

Lo cual hace a este proceso como atractivo para los arrendadores y quienes tendrían el derecho para obrar activamente en contra de los precarios, dejando de lado el proceso previsto en el propio Decreto Legislativo N° 1177; y también que, siendo vinculante el pleno casatorio, cualquier caso en el que haya un precario debería encausarse mediante este proceso.

⁶⁹ Cuarto Pleno Casatorio Civil, Fallo, Literal b), Numeral 5.

Aunque ello sólo constituiría una celeridad aparente, dado que este proceso de desalojo por precario iniciaría en Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo término no sería en la sentencia del Juez correspondiente, sino que, como es costumbre procesal en estos casos, se recurriría a la segunda instancia para revisar y tratar de corregir el sentido de la sentencia revocándola o confirmándola, según sea el caso. Y, considerando que hasta ese momento podrían transcurrir muchos meses por la carga procesal de los Juzgados y Salas, la parte que se considera perjudicada con estos resultados judiciales todavía tendría la posibilidad de acudir a las salas de la Corte Suprema invocando un proceso de casación sobre el trabajo realizado por la Sala Superior que haya emitido la Sentencia de Vista, con lo cual, estimamos por la experiencia, ya habrían transcurrido hasta 4 años o más.

Dicho de otra forma, incluso con las previsiones de los Magistrados que concibieron el Cuarto Pleno Casatorio, las debilidades y burocracia del Poder Judicial peruano y el ánimo de búsqueda de tutela jurisdiccional de las partes procesales harían que el proceso de desalojo por precario sea extremadamente lento para los fines con que fue modulado.

B) El desalojo *express* o desalojo con intervención notarial

Ahora, para quienes se hayan propuesto establecer obligaciones contractuales bajo la regulación de la Ley N° 30933 – Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, primero deberán asegurarse de haber cumplido con lo siguiente:

1. Que el contrato de arrendamiento hubiera estado contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), el cual está relacionado con la regulación del Decreto Legislativo 1177, o que haya sido otorgado mediante Escritura Pública;
2. La constancia, mediante cargo original o copia legalizada, de la comunicación dirigida por el arrendador al arrendatario requiriendo la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución de contrato por falta de pago, según corresponda;

Considerando que el arrendador haya verificado el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, verificable con la fecha de requerimiento que deba ser posterior a la fecha de vencimiento efectivo, o el incumplimiento del pago de la renta, verificable con la ausencia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono señalada en el contrato por las partes.

Este proceso de desalojo, así como el Proceso Único de Desalojo previsto en el Decreto Legislativo 1177, requiere del arrendador accionante la presentación de los documentos previamente mencionados a fin de hacer expeditivo su desenlace. Para esta labor de verificación, el Notario Público participaría como sujeto encargado de cotejar los documentos y la ausencia de ellos, de ser el caso, a fin de emitir un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo. Este acto sería protocolizado en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

A su vez, una vez emitida la declaración de procedencia de desalojo, el Juez de Paz Letrado competente intervendrá para resolver disponiendo el lanzamiento y ejecutarlo, con la participación de la Policía Nacional del Perú de ser necesario.

Notamos entonces que este proceso también se serviría de la información consignada en el FUA, al menos alternativamente. Sin embargo, al permitir que bastarían la verificación de la ausencia de depósitos en la cuenta determinada y que el contrato se encuentre bajo la formalidad de una Escritura Pública, ello permitiría hacer más atractivo a los contratantes el utilizar esta norma, prescindiendo de registros, como el RAV, y de la utilización de Formularios, como el FUA, para recién tratar de ejercer el derecho de reposición del bien arrendado. Tales características harían a este desalojo notarial más operativo y con mayor eficacia que el previsto en el Decreto Legislativo 1177.

Sin embargo, la participación del Juez de Paz aún se encuentra sometida a ciertos eventos y regulaciones que harían imposible cumplir con la celeridad y atención que el mismo Decreto Legislativo trata de lograr sobre los desalojos con intervención notarial. Esto es así por la inmensa carga procesal que los presiona para emitir pronunciamientos en un plazo corto, y, sin dejar de lado este contexto, aún tendrían que priorizar el desalojo sobre otros asuntos similares o de mayor relevancia como retractos, títulos supletorios, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos, expropiación, tercería, impugnación de acto o resolución administrativa, o, en Arequipa, casos de alimentos que están inspirados en el principio del interés superior del niño, tal como veremos más adelante.

Entonces, de lo analizado, podemos ver que los procesos previstos para arrendadores que hayan incumplido con sus obligaciones contractuales o el título con el que poseían el bien haya fenecido, que son alternativas aparentemente más idóneas que el proceso previsto en el Decreto Legislativo 1177 para cumplir con la restitución de la posesión en favor del arrendador, en realidad se encuentran sometidas a las condiciones, prioridades y sobreestimulación de la carga procesal propias de nuestro sistema judicial y vuelven a tales alternativas como vías sumamente costosas en tiempo y desincentivarían su invocación.

Luego, al ver las características previstas por el Decreto Legislativo 1177 para el proceso aplicable a estos casos notamos que el rasgo más relevante es el de permitir la apelación pero sin efecto suspensivo, lo cual haría posible que el arrendador recupere inmediatamente la posesión incluso cuando el arrendatario estuviera promoviendo la revisión de la sentencia a la instancia superior o desee también tramitar la casación.



CAPÍTULO II

EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA (RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN)

En el presente trabajo ha sido realizado aplicando la investigación científica con metodología de investigación cuantitativa, siendo la hipótesis planteada la posibilidad que el Decreto Legislativo N° 1177 no sea eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el Estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

A efecto de poder abordar el problema de investigación y resolverlo se han utilizado como unidades de estudios el Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento el cual ha sido aprobado por Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, el mismo que enmarca la investigación por cuanto se va a comprobar si es que dicho dispositivo es eficaz para su fin teleológico, asimismo las estadísticas que se obtendrán del INEI van a reflejar objetivamente si es que desde la publicación de la norma, Decreto Legislativo N° 1177, en la ciudad de Arequipa se ha disminuido el déficit de vivienda, como unidad de estudio también se va a tomar el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a

vivienda – FUA, Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda – FUAO, Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda – FUAL, inscritos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, los cuales son los medios instrumentales que ha regulado dicha norma, en la presente investigación se va a recopilar información de cuantos contratos de Arrendamiento –financiero se han celebrado, dicha información ha sido obtenida de la SBS.

Los objetivos que se han trazado en el presente trabajo son dos generales y tres específicos, como generales tenemos: i) Establecer cuáles son los efectos del Decreto Legislativo N° 1177 en el acceso al derecho fundamental a la vivienda; ii) Establecer si es eficaz el Decreto Legislativo N° 1177 en la reducción del déficit de vivienda. El primer objetivo general es de carácter cognoscitivo por cuanto se va a lograr determinar los efectos sustanciales que ha tenido dicha norma en el acceso a la vivienda; y el segundo objetivo es de carácter valorativo, por cuanto se va a determinar si esta norma ha cumplido su fin.

Asimismo, se han trazado tres objetivos específicos, los cuales son:

- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177.
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra que contiene el Decreto Legislativo 1177.
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo 1177.

2.1. Eficacia del Contrato de Arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177

A efectos de determinar si es que el contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177, es eficaz vamos a tomar como unidad de estudio el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda – FUA, en tal sentido al hacer un estudio de la norma y su reglamento nos percatamos que existen requisitos para dicho formulario los cuales están estipulados en el artículo 4.5 del reglamento los cuales son:

“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.”

Dicha norma establece que el formulario tiene que ser autorizado por Notario o Juez de Paz Letrado y el tiene remitir copia certificada del Formulario al RAV, siglas que significan, Registro Administrativo de arrendamiento para vivienda, y dicho registro se encuentra bajo la administración del Fondo MI VIVIENDA S.A., obligación impuesta por el reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, en los artículos 6.1 y 6.2 los cuales prescriben:

“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.”*

El procedimiento estipulado en la norma para el Contrato de Arrendamiento Inmueble destinado a vivienda ha sido desarrollado en acápite precedente.

En ese orden de ideas para poder determinar la eficacia del Contrato De Arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo N° 1177, se tiene que investigar si este formato ha sido utilizado por arrendadores y arrendatarios, en base a esa información determinar si es que ha sido útil para su fin, para lo cual se ha acudido a las notarías de la ciudad consultándoles cuantos formularios han sido autorizados teniendo como respuesta que ninguno. Asimismo se ha comprobado que a la fecha en Arequipa no se ha instalado el RAV, también se ha verificado en la página web de Mi Vivienda⁷⁰ e indica que: *“En estos momentos Mivivienda se encuentra en etapa de implementación y capacitación con las notarías para el correcto uso de la plataforma creada para este fin.”* en tal sentido como resultado de la primera interrogante al nunca haber existido el RAV en Arequipa nunca ha podido ser utilizado este tipo de contrato por cuanto su registro con previa autorización de un notario es un requisito de validez.

De lo expuesto anteriormente, tenemos que el Contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda resulta ineficaz por cuanto desde la promulgación del Decreto Legislativo N° 1177 de fecha de publicación 18 de julio del año 2015 y la publicación de su reglamento Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano con fecha 3 de noviembre del año 2015 y puesta en vigencia el día siguiente de su publicación del reglamento, se han dado ninguno de los siguientes requisitos para su aplicación:

- a) A la fecha ninguno de los Notarios en Arequipa, según la consulta realizada, fue capacitado por el gobierno para la aplicación de esta Ley sobre los contratos respectivos e instruidos en el manejo de los sistemas de información necesarios para registrar los datos de cada contrato y las características de las obligaciones en ellos establecidos;
- b) Y tampoco el Fondo Mi Vivienda S.A. ha implementado el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, lo cual, incluso si se hubiera cumplido con el defecto anterior, genera la imposibilidad material y jurídica de cumplir con los

⁷⁰ FONDO MI VIVIENDA (13/06/18). *Alquiler de Vivienda*. Perú: Fondo Mi Vivienda S.A. Recuperado de <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=423>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

requisitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1177 y, por lo tanto, cada contrato respecto a este extremo adolecería de anulabilidad.

En tal sentido, se demuestra que la ineficacia del Decreto Legislativo N° es real y es causada por la ausencia de preocupación del Estado puesto que este ha incumplido con su función y no ha concretado todas las medidas necesarias establecidas con la Ley para hacer posible el acceso a la vivienda mediante esta norma.

2.2. Eficacia del Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra que contiene El Decreto Legislativo N° 1177

El Decreto Legislativo N° 1177 como su reglamento el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, regulan el Contrato de arrendamiento con opción de compra, empero lo regulan más no lo crean porque esta figura ya estaba normada en nuestro Código Civil, en el artículo 1419:

“Contrato de opción

Artículo 1419o.- Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.”

Así como también en el artículo 1585:

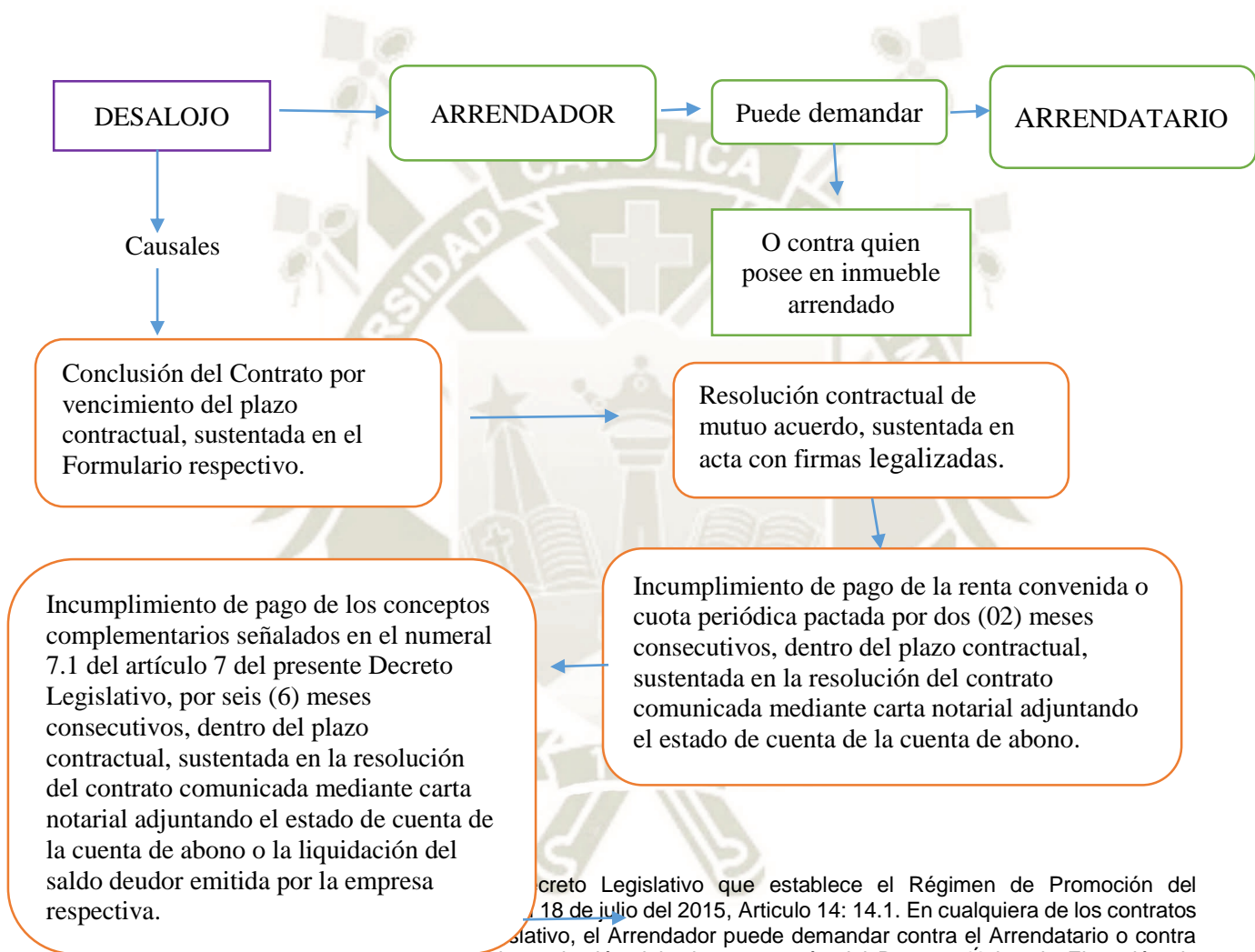
“Reserva de propiedad en arrendamiento - venta

Artículo 1585°.- Las disposiciones de los Artículos 1583° y 1584° son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada.”

En tal sentido como lo ha establecido el Código Civil peruano, este tipo de contratos ya se encontraban regulados, la diferencia que hace el Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento, es que los restringe para que solo sean para vivienda, dejando a salvo el derecho de las personas de pactar conforme al código civil pero ya no se sujetarían a los beneficios que otorga este decreto los cuales son: i) el arrendador propietario

goza de un Proceso Único de Ejecución de Desalojo⁷¹, ii) beneficios tributarios para el arrendador propietario⁷².

Respecto de los beneficios establecidos por el Decreto Legislativo es importante mencionar que, respecto al primer beneficio, el Proceso Único de Desalojo el procedimiento es el siguiente:



Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 14: 14.1. En cualquiera de los contratos de arrendamiento, el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo. (...) Artículo 15: 15.1. El Proceso único de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones. (...)

⁷² Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 16: Los contribuyentes personas jurídicas que se dediquen a las actividades de construcción, de arrendamiento financiero o inmobiliaria comprendidas en los CIIUs (revisión 3) 4520, 6591 y 7010 respectivamente, gozaran por un plazo tres (03) años de la exoneración del impuesto General a las Ventas contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto Legislativo, por los servicios de arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda que presente a favor de personas naturales en virtud de contratos celebrados en el marco de la presente norma. Para efecto de la exoneración antes señalada se entiende por vivienda la definición contenida en el artículo 3 del presente Decreto Legislativo. Mediante resolución de Superintendencia, la SUNAT establecerá las normas complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de los establecido en el presente artículo.

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

De lo visto del procedimiento de desalojo establecido por el Decreto Supremo N° 1177 tenemos que si el juez no tiene un plazo específico para calificar la demanda por lo cual se establecería el plazo establecido en el Código Procesal Civil⁷³, respecto del plazo para contestar⁷⁴ la demanda es de cinco días, asimismo existe en dicha contestación con similar sujeción al Código Procesal Civil se interponen en la contestación de demanda excepciones y defensas previas, teniendo el juez el plazo de 3 días para sentenciar⁷⁵ bajo responsabilidad siendo que la carga procesal no es pretexto para el juez de no efectuar la sentencia siendo pasible de sanción por el órgano de control, es este punto que existe un quiebre con la norma y la realidad jurisdiccional por cuanto la carga procesal es excesiva.

Así podemos apreciar que es materialmente imposible que los jueces de paz letrados puedan cumplir con la norma y si lo hicieran tendrían que dejar de lado los procesos de obligación de dar suma de dinero, los procesos de desalojo regulados por el Código Procesal Civil, así como los procesos de mejoras y todos los procesos en vía

⁷³ Código Procesal Civil – Decreto Legislativo N° 768, Artículo 124: En primera instancia, los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este Código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental contados desde la notificación de la resolución que declara al proceso expedito para ser resuelto. En segunda instancia, los plazos se sujetarán a lo dispuesto en este Código sobre el recurso de casación. El retardo en la expedición de las resoluciones será sancionado disciplinariamente por el superior jerárquico, sin perjuicio de las responsabilidades adicionales a las que hubiera lugar.

⁷⁴ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 15: (...) El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de las rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el incumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

⁷⁵ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 15: (...) f. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin esta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.

de proceso abreviado a pretensión sea menor de 500 URP (Unidad de Referencia Procesal) de las pretensiones que se refieran a: i) retracto; ii) título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos; iii) expropiación; iv) tercería; v) impugnación de acto o resolución administrativa; ahora la pregunta queda por qué el proceso de desalojo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177 tiene prioridad, porque el juez debe de preferir este proceso ante otros, debe dejar de sentenciar otros procesos por dar prioridad a este tipo de procesos y lo más preocupante es que los jueces de paz letrados en módulos de justicia de Arequipa y de las provincias que también ven casos de alimentos, es decir que el legislador prioriza un desalojo antes que alimentos de un menor rompiendo el principio del interés superior del niño, lo que podemos concluir que el legislador no ha tenido en cuenta estos puntos al momento de promulgar la ley.

Pero ello es muestra de que los legisladores no son máquinas perfectas creadoras de normas aplicables para todos los problemas. Así como lo afirma Hans Kelsen⁷⁶, en la obra Teoría Pura del Derecho:

“Es evidente que el legislador se encuentra incapacitado para determinar previamente los casos en que el juez deberá sustituirlo, ya que si pudiera preverlos crearía el mismo las normas que le parecieran apropiadas.” (P. 137)

Asimismo vemos que el Decreto Legislativo N° 1177 en el artículo 15 literal k⁷⁷, establece que el plazo para apelar es de 03 días y la apelación es sin efecto suspensivo, disposición única en el ordenamiento civil por cuanto todas las sentencias que se apelan tienen efecto suspensivo conforme al artículo 371 del código procesal civil, asimismo otro punto procesal “innovador” del decreto legislativo N° 1177 es que a diferencia del modelo planteado y normado por el Código Procesal Civil el cual establece en el artículo 367⁷⁸ que la procedencia de la apelación la califica el A quo, el Decreto Legislativo establece que la procedencia no la califica el A quo sino el A

⁷⁶ KELSEN, Hans. (Cuarta edición 2009). TEORÍA PURA DEL DERECHO. Argentina, Buenos Aires: Editorial Universitaria de Buenos Aires.

⁷⁷ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 15, literal k: El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.

⁷⁸ Código Procesal Civil – Decreto Legislativo N° 768, Artículo 367: La apelación se interpone dentro del plazo legal ante el Juez que expidió la resolución impugnada, acompañando el recibo de la tasa judicial respectiva cuando esta fuera exigible. (...)

quem. Así las cosas de lo revisado del Proceso Único de Ejecución normado por el decreto legislativo N° 1177 tenemos que es inviable y por sus características podrían vulnerar el debido proceso, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y a la defensa, tanto del arrendatario como el de terceras personas, por cuanto hay un punto muy importante, el cual es que en este tipo de procesos no existe etapa probatoria, todos los medios probatorios que se presenten son de actuación inmediata, es decir que a diferencia del desalojo normado por el Código Procesal Civil, no existe la inspección judicial, dicha inspección tiene un por qué el cual es no afectar derechos de terceros por cuanto cualquier propietario a efecto de desalojar a un precario podría confabular con un tercero y arrendárselo y mediante un proceso de desalojo por vencimiento de contrato o por rentas impagas va a lograr el desalojo del predio sin que el poseedor tenga derecho de defenderse, por cuanto el juez nunca conoció el predio. En tal sentido este tipo de proceso de desalojo sería inviable por la carga procesal y por las peculiaridades que conlleva un proceso de desalojo en el Perú.

Es importante recalcar que el sentido de la norma al momento de implementar un desalojo tan célere, es para que los propietarios se animen en alquilar sus bienes con fines de vivienda y si es posible llegar a un acuerdo de venta alquiler, así también al reducir el riesgo del propietario de perder su posesión por un tiempo prolongado también podría tener un efecto directo con el monto de la renta mensual, pero evidentemente no es el camino, hay que tener que el legislador ya vio lo problemático de los desalojos que se demoraban por varios años la recuperación de la posesión del arrendador, constituyendo la práctica de abuso del derecho⁷⁹ de uso sobre el bien, por lo cual el código procesal civil ya tuvo una modificación el 28 de mayo del año 2014 mediante la Ley N° 30201, la misma que modifica el artículo 594 del código procesal civil implementando la cláusula de allanamiento, por la cual el demandante arrendatario podía realizar el lanzamiento mediante una medida anticipada el juez le otorga 6 días al arrendatario para que acredite la vigencia de su contrato y que ha pagado los alquileres y no lo acredita ordena el lanzamiento en 15 días, es importante precisar que los 15 días que da la ley tampoco se cumplen puesto que los jueces tienen una agenda que tienen que cumplir por antelación de pedidos y audiencias

⁷⁹ Según RUBIO CORREA Marcial, Título Preliminar del Código Civil, 2008: De esta manera, el abuso del derecho nació como una institución jurídica correspondiente al reconocimiento extensivo de la libertad, y que permite al juez calificar de no lícitas las conductas que, al no estar expresamente impedidas, no son ilícitas, pero tampoco se conforman a la adecuada marcha de la sociedad. (P. 29)

pero si es considerablemente más rápido que los desalojos sin cláusula de allanamiento por cuanto demoran un promedio de 2 a 3 años hasta lograr la recuperación de la posesión con respecto del desalojo mediante la cláusula de allanamiento.

El segundo beneficio que otorga al arrendador, a efecto que se anime de arrendar sus propiedades para fines de vivienda y en lo posible realice una venta alquiler, son los beneficios tributarios, los cuales están establecidos en el artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1177 el cual establece un beneficio durante 3 años de exoneración de impuesto general a las ventas a los arrendatarios por los contratos que se celebren en el marco de dicho dispositivo legal, esta medida es muy importante y si es una efectiva forma de incentivar a la población a construir casas para vivienda, alquilarlas y venderlas, ciertamente en caso de venta es un 9% de IGV que estaría reduciendo el valor de venta de las propiedades y en caso de arrendamiento destinado a vivienda es un 18%, el problema es que esta exoneración era para los tres primeros años de puesta en vigencia de la ley, siendo que el reglamento ha sido publicado el 30 de noviembre del año 2015, es decir nos encontramos a finales del tercer año desde que entró en vigencia el Decreto Legislativo N° 1177, por lo cual se tornaría en eficaz por cuanto a la fecha no existe ningún contrato de arrendamiento con opción de compra.

A efecto de determinar la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra, también se ha consultado a los notarios teniendo como resultado que a la fecha no se ha realizado ninguno de estos contratos siendo que para la validez de este contrato tiene que ser legalizado por notario e inscrito en el RAV⁸⁰, en tal sentido no existiría ningún contrato de arrendamiento con opción de compra en Arequipa.

⁸⁰ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 6: 6.1. Se requiere la intervención de un Notario, para los siguientes casos: A. Certificación de firmas en los Formularios. B. Expedición de copia certificada de los Formularios. C. Certificación de firmas ante la prórroga del contrato, en los casos que corresponda. D. Remisión de copia certificada de los Formularios al RAV. E. Extender el acta notarial protocolizada o de la escritura pública conforme a los supuestos previstos en el presente Decreto Legislativo. (...) 6.4. Es competente el Notario, o en su defecto el Juez de Paz Letrado, del Distrito o Provincia donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado. Artículo 9: 9.2. El contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUA a que se refiere el artículo 4 del presente Decreto Legislativo, el cual debe ser obligatoriamente inscrito en el RAV, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento con opción de compra deviene en ineficaz, según lo expuesto, por los siguientes motivos:

- a) Por la carga procesal de los Juzgados a quienes se les ha atribuido competencia para conocer las controversias en desalojos por estos contratos y la peculiaridades de los mismos procesos de desalojo, los cuales redundan en vulnerar el debido proceso, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y a la defensa.
- b) El vencimiento del plazo de aplicación de los beneficios tributarios, que desde el año 2015 ya han transcurrido sin que ningún contrato se haya realizado.
- c) Las declaraciones de los Notario Públicos al señalar que ninguno de los contratos se ha realizado siendo la causa principal de ello la inexistencia del RAV.

2.3. Eficacia del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda

A efecto de poder obtener la respuesta si es que es Eficaz o no el contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo N° 1177, se ha consultado a las notarías a efecto de tener información si es que existen contratos de Leasing.

El contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo N° 1177, tiene su antecedente en el Contrato de Arrendamiento Financiero, el cual está regulado por el Decreto Legislativo N° 299 promulgado el 26 de julio del año 1984, el cual en su artículo 1 lo describe como:

“Artículo 1.- Considérese Arrendamiento Financiero, el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado.”

Al que compararlo con lo que prescribe el decreto Legislativo N° 1177 en su artículo 12.1 el cual establece:

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

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

Entonces tenemos como diferencia entre los dos tipos de Leasing en que el primero va dirigido a conseguir medios de producción y el segundo va dirigido a obtener vivienda, es importante precisar que a la fecha después de más de 34 años el Leasing regulado por el Decreto Legislativo N° 299, sigue siendo utilizado por las empresas y es un medio muy importante para conseguir financiamiento para obtener maquinaria y activos para las empresas. Previamente a analizar la eficacia del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda, vamos a dar una breve revisión al contrato de Leasing regulado en el Decreto Legislativo N° 299, por cuanto es un contrato que si fue eficaz y es un contrato que tiene semejanzas con el normado por el Decreto Legislativo N° 1177, así tenemos conforme a la siguiente tabla extraída de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs lo siguiente:



TABLA NRO. 1

**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE LA BANCA MÚLTIPLE POR
SECTOR ECONÓMICO**

Tipo de Bien	Total	
Sector Económico	N°	Monto
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	1 423	611 340
Pesca	193	250 453
Minería	712	1 439 809
Industria Manufacturera	5 467	3 544 995
Electricidad, Gas y Agua	129	2 947 529
Construcción	1 559	771 582
Comercio	7 022	2 279 076
Hoteles y Restaurantes	592	619 852
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	8 412	2 847 290
Intermediación Financiera	62	79 742
Actividades Inmobiliaria, Empresariales y de Alquiler	5 840	3 749 920
Administración Pública y Defensa	7	938
Enseñanza	61	22 305
Servicios Sociales y Salud	616	289 391
Otras Actividades de Servicios Comunitarios	1 558	411 757
Hogares Privados c/Servicio Doméstico y Órg. Extraterritoriales	496	125 019
TOTAL	34 149	19 990 998

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

De lo visto por la anterior tabla tenemos que al 31 de enero del año 2018 existen 34,149 contratos de Arrendamiento Financiero por un monto total de S/. 19'990,998, es decir que a la fecha es un contrato eficaz, por cuanto está siendo utilizado, asimismo es importante también precisar que la SBS los distingue en 7 tipos de

bienes: i) Bienes Inmuebles; ii) Maquinaria y Equipo Industrial; iii) Maquinaria y Equipo de Oficina; iv) Maquinaria y Equipo de Movilidad de Tierra; v) Unidades de Transporte Terrestre, vi) Sistemas de Procesos Electrónicos de Datos; y vii) Otros, de los cuales para efectos de la presente investigación el resaltante es el de bienes inmuebles conforme a la siguiente tabla:

TABLA NRO. 2

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE LA BANCA MÚLTIPLE DE BIENES INMUEBLES

Sector Económico	Tipo de Bien	Monto
	Bienes Inmuebles	
	Nº	
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	54	89 850
Pesca	14	81 858
Minería	30	124 715
Industria Manufacturera	294	946 285
Electricidad, Gas y Agua	22	1 748 465
Construcción	93	284 593
Comercio	525	1 024 684
Hoteles y Restaurantes	61	514 292
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	155	282 697
Intermediación Financiera	17	72 161
Actividades Inmobiliaria, Empresariales y de Alquiler	450	2 127 121
Administración Pública y Defensa	-	-
Enseñanza	10	12 645
Servicios Sociales y Salud	54	71 190
Otras Actividades de Servicios Comunitarios	43	116 344
Hogares Privados c/Servicio Doméstico y Órg. Extraterritoriales	8	28 074
TOTALle	1 830	7 524 974

Fuente: SBS

De la tabla anterior se puede apreciar que a enero del año 2018 existen 1830 contratos de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles por el monto de S/. 7'524,974, es decir del universo de contratos de arrendamiento financiero que es de 34,149, solo es 5.35% de los contratos de arrendamiento financiero son destinados a adquirir bienes inmuebles, pero también es importante precisar que del universo del monto financiado que es de S/. 19'990,998, los contratos para obtener un bien inmueble significan en monto financiado el % 37.64. En tal sentido podemos determinar que los contratos de Arrendamiento financiero regulados por el Decreto Legislativo 299 si han sido eficaces por cuanto han sido utilizados y respecto a este contratos que han sido celebrados para la adquisición de un bien inmueble si bien es cierto su número no es muy significativo pero la inversión que han hecho las entidades financieras es muy considerable, es decir que si existe confianza para otorgarlos, la razón es que este tipo de financiamientos es muy atractivo para los usuarios mutuuarios, puesto que tiene beneficios tributarios los cuales están estipulados en el artículo 18⁸¹ y 19⁸², por los cuales tienen un beneficio de depreciación acelerada que incide directamente en el Impuesto a la Renta⁸³, es decir se incrementa el gasto contable anual lo que produce una deducción al impuesto a la renta, asimismo las empresas tienen un beneficio más el cual es el Impuesto General a las Ventas, por cuanto si es que optan por un préstamo hipotecario la entidad financiera va a prestar el dinero para la compra del bien, efectuada la compra va a obtener la factura con crédito fiscal por el total de la compra que es el capital y el mutuuario va a pagar mensualmente el capital más el interés, es decir no va a obtener crédito fiscal por el interés que ha pagado, en cambio con un contrato de Arrendamiento Financiero

⁸¹ Decreto Legislativo N° 299, Artículo 18: Para efectos tributarios, los bienes objeto de arrendamiento financiero se consideran activo fijo del arrendatario y se registrarán contablemente de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad. La depreciación se efectuará conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto a la Renta. Excepcionalmente se podrá aplicar como tasa de depreciación máxima anual aquella que se determine de manera lineal en función a la cantidad de años que comprende el contrato, siempre que este reúna las siguientes características: 1. Su objeto exclusivo debe consistir en la cesión en uso de bienes muebles o inmuebles, que cumplan con el requisito de ser considerados costo o gasto para efectos de la Ley del Impuesto a la Renta. 2. El arrendatario debe utilizar los bienes arrendados exclusivamente en el desarrollo de su actividad empresarial. 3. Su duración mínima ha de ser de dos (2) o de cinco (5) años, según tengan por objeto bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Este plazo podrá ser variado por decreto supremo. 4. La opción de compra solo podrá ser ejercitada al término del contrato. (...)

⁸² Decreto Legislativo N° 299, Artículo 19: Para la determinación de la renta imponible, las cuotas periódicas de arrendamiento financiero constituyen renta para la locadora y gasto deducible para la arrendataria. Los gastos de reparación, mantenimiento y seguros, son igualmente deducibles para la arrendataria en el ejercicio gravable en que se devenguen.

⁸³ Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta – Decreto Supremo N° 122-94-EF, Publicado el 21 de setiembre de 1994, Artículo 22: para el cálculo de la depreciación se aplicará las siguientes disposiciones: a) De conformidad con el artículo 39° de la Ley, los edificios y construcciones solo serán depreciados mediante el método de línea recta, a razón de 5% anual. (...)

regulado por el Decreto Legislativo 299, el mutuuario va a recibir una factura con crédito fiscal por cada cuota que pague incluyendo capital e interés. Asimismo, en el sistema financiero todo préstamo se mide por riesgo y por capacidad de pago, y ciertamente es más fácil de calificar a una empresa que a una persona natural por cuanto ellos cuentan con una contabilidad completa por la cual se puede analizar objetivamente su capacidad para poder afrontar un pago mensual.

Habiendo analizado el predecesor del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda, normado por el Decreto Legislativo N° 1177, podemos fácilmente determinar que gracias a esta buena experiencia el estado pretende ampliar este tipo de financiamientos a las personas naturales con el fin de adquirir una propiedad para uso de vivienda, para lo cual se ha consultado a las notarías de la ciudad de Arequipa cuantos Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda (FUAL), han sido autorizados por su notaria, de lo cual tenemos el siguiente resultado:

TABLA NRO. 3

**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS AUTORIZADOS POR NOTARIOS
EN AREQUIPA**

NOTARIOS	DISTRITO	AUTORIZADO
ALEMÁN PADRÓN, GLENNY ROSA ZUNDINA	<i>José Luis Bustamante y Rivero</i>	NO
ANGULO SUÁREZ, JAVIER ANTONIO MANUEL	Paucarpata	NO
BGAZO DELGADO, FERNANDO DENIS	Arequipa	NO
CABALLERO LAURA, HUGO JULIO	Arequipa	NO
CONCHA REVILLA, JOSÉ LUIS ALBERTO	Cerro Colorado	NO
ESCARZA BENÍTEZ, JULIO ERNESTO	Mariano Melgar	NO
GÓMEZ DE LA TORRE RIVERA, CARLOS ENRIQUE	Arequipa	NO
HOLGADO DE CARPIO, ELSA	Arequipa	NO
JIMÉNEZ MOSTAJO, JOSÉ FERMÍN	Arequipa	NO

LADRÓN DE GUEVARA ZUZUNAGA, MARÍA EMILIA	Socabaya	NO
LIMA HERCILLA, JAIME	Yura	NO
LINARES RIVEROS, MIGUEL ÁNGEL	Tingo y Jacobo Hunter	NO
LLERENA OVIEDO, RONNY ALBERTO	Paucarpata	NO
MOROTE VALENZA, AUGUSTO	La Joya	NO
OVIEDO ALARCÓN, GORKY AQUILES	Arequipa	NO
RODRÍGUEZ VELARDE, JAVIER GERMÁN	Cayma	NO
VILLAVICENCIO CÁRDENAS, MIGUEL ELÍAS	Yanahuara	NO

FUENTE: Elaboración Propia.

De lo observado del cuadro anterior tenemos que en ninguna notaria de Arequipa se han autorizado contratos contenidos en el FUAL, siendo que el artículo 12.3⁸⁴ del Decreto Legislativo N° 1177 y el artículo 30⁸⁵ de su reglamento, establecen como requisito para la celebración de este tipo de contratos, es ser suscrito en el FUAL y autorizado por notario, tenemos como resultado que no existe ningún contrato celebrado en Arequipa.

Asimismo, conforme a la Tabla Nro. 2 se ha verificado que la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP no consigna ningún contrato de Arrendamiento – Financiero (leasing) de inmueble destinado a Vivienda que se haya celebrado con entidades

⁸⁴ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 12: 12.3. El Contrato de Arrendamiento – Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, mediante el FUAL, en el que debe consignarse el precio de compra del inmueble en caso el Arrendatario ejerciera dicha opción. El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato, debidamente certificada, puede ser inscrita a pedido de cualquiera de las partes.

⁸⁵ Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Artículo 30: 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.

financieras, teniendo en cuenta que el artículo 12.2⁸⁶ del Decreto Legislativo 1177, establece que solo puede ser arrendador financiero una empresa del sistema financiero autorizada por SBS, en tal sentido si es que no existe contrato de arrendamiento financiero suscrito por entidades financieras es que no existen contratos de arrendamiento financiero.

2.4. Efectos del Decreto Legislativo N° 1177 en el Derecho a la Vivienda

A efectos de determinar los efectos del Decreto Legislativo N° 1177 en el derecho a la vivienda vamos a analizar las estadísticas del INEI correspondiente a la vivienda en el Perú, desde la entrada en vigencia del decreto es decir el año 2015 los cuales son:

TABLA NRO. 4

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007-2016

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007 - 2016

(Porcentaje respecto del total de viviendas particulares propias)

Departamento	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	65.9	65.7	67.4	66.9	64.4	58.6	58.4	56.1	53.5	55.0
Amazonas	42.7	37.5	40.2	47.3	40.2	35.2	25.3	16.3	22.1	28.7
Áncash	64.0	64.6	67.2	67.4	66.9	53.2	52.3	54.1	48.7	52.2
Apurímac	34.3	32.8	38.0	40.5	29.3	20.8	22.0	27.1	30.2	26.6
Arequipa	86.0	88.3	88.4	90.6	90.5	85.5	81.7	80.0	76.2	76.5
Ayacucho	47.4	41.1	48.7	55.1	52.4	45.7	51.4	46.3	45.8	45.9
Cajamarca	57.3	57.8	58.4	47.1	63.3	34.7	32.3	24.7	24.5	23.2
Callao	84.0	77.0	81.4	78.5	76.6	80.6	79.5	80.5	75.9	82.2

⁸⁶ Decreto Legislativo Nro. 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, publicado el 18 de julio del 2015, Artículo 12: 12.2. A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, el Arrendador Financiero, quien deberá ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al Arrendatario.

Cusco	47.3	44.6	38.1	49.7	55.6	40.4	41.8	39.7	38.4	42.0
Huancavelica	23.2	18.8	21.3	24.1	24.0	24.2	25.0	20.0	23.4	25.5
Huánuco	42.1	41.1	44.7	53.0	43.9	26.6	31.5	29.0	31.1	30.6
Ica	82.7	83.6	83.7	73.2	77.9	75.4	74.3	78.8	75.6	71.9
Junín	53.3	48.9	52.8	56.3	56.5	53.3	47.6	48.8	42.2	41.7
La Libertad	69.7	82.0	85.7	86.9	77.9	66.9	67.6	61.9	61.0	63.7
Lambayeque	67.4	62.8	67.3	64.6	60.9	68.7	63.9	64.2	55.7	57.4
Lima	75.9	73.4	76.7	74.7	74.0	75.1	74.9	72.8	72.0	72.3
Provincia de Lima 1/	77.6	74.5	78.5	76.4	76.0	77.0	77.4	75.3	74.5	74.6
Región Lima 2/	59.4	63.3	60.0	59.3	57.2	58.5	53.2	52.0	50.4	52.3
Loreto	47.4	53.8	53.3	54.9	44.5	35.0	42.5	45.4	39.8	39.9
Madre de Dios	56.4	55.1	54.9	57.3	63.0	52.1	50.1	50.4	48.5	44.5
Moquegua	84.0	87.4	90.8	88.5	85.1	83.2	79.6	79.6	73.1	74.8
Pasco	53.0	48.4	44.3	48.6	38.8	34.0	37.1	31.2	26.3	33.5
Piura	69.1	74.6	66.2	67.1	62.5	57.6	56.0	51.2	44.3	46.0
Puno	68.9	70.9	72.9	66.2	53.3	35.0	33.3	27.3	23.6	34.4
San Martín	49.1	46.7	48.2	54.9	55.5	55.4	58.6	54.1	49.6	54.8
Tacna	83.8	82.8	85.7	89.8	86.4	78.2	78.7	78.0	75.0	77.2
Tumbes	72.9	73.6	79.2	68.8	60.2	58.9	60.6	58.8	51.8	50.5
Ucayali	68.5	68.0	77.4	65.1	45.5	45.5	45.3	44.0	50.9	51.8

Nota 1: Comprende las viviendas con título de propiedad, e incluye los títulos que están en trámite.

Nota 2: A partir del año 2012 en el área semi-rural los certificados de posesión a los predios otorgados por el presidente y/o alcalde de la comunidad no se va a considerar como Título de propiedad.

1/ Comprende los 43 distritos que conforman la provincia de Lima.

2/ Incluye las provincias de: Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Hualal, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

En el cuadro anterior extraído del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), tenemos que en el Perú existen al año 2016 el 55.0 % de peruanos con título de propiedad de sus viviendas propias es decir que al año 2016 el 45% de peruanos con casa propia no tiene título de propiedad, un porcentaje importante por cuanto al no tener título de propiedad sobre su vivienda no va a tener posibilidad de apalancamiento financiero, es decir no va a tener un bien que pueda garantizar futuras deudas que las mismas podrían ser la construcción o mejoramiento de la misma vivienda. También podemos denotar que el año 2015 que se promulga el Decreto Legislativo 1177 se incrementa el porcentaje de personas que no tienen título de propiedad en un 3.8%, evidenciando que el estado no ha cumplido con su labor en proporcionar mecanismos adecuados para que las personas tengan acceso a este derecho fundamental tan importante como es el derecho a la vivienda.

Asimismo, para poder analizar los efectos del Decreto Legislativo 1177 también podemos analizar el cuadro estadístico de Viviendas Particulares Propias, Según Departamento, a efecto de establecer cuál es el porcentaje de viviendas propias en Arequipa.

TABLA NRO. 5

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007-2016

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007-2016
(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Departamento	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	73.4	73.3	72.4	73.1	74.1	74.9	76.0	75.8	74.8	74.0
Amazonas	79.9	80.7	83.0	84.9	83.6	81.7	82.9	81.2	82.4	80.9
Áncash	77.3	74.9	73.1	72.3	77.7	75.6	80.3	79.2	78.9	82.2
Apurímac	81.3	78.2	76.8	82.8	80.1	83.4	84.0	82.0	82.3	80.9
Arequipa	68.7	70.6	68.8	72.0	70.5	73.1	74.0	75.5	73.6	77.0
Ayacucho	78.2	77.2	78.9	80.0	80.5	80.2	80.2	76.8	77.7	77.6
Cajamarca	80.5	79.3	79.4	78.0	80.9	80.8	80.8	80.6	80.2	79.4
Callao	68.2	67.4	63.9	63.0	68.6	67.9	68.8	70.4	68.3	66.0
Cusco	68.9	72.1	70.6	70.7	74.0	76.2	78.7	81.3	78.5	75.3
Huancavelica	77.5	79.8	78.3	80.0	80.0	80.6	83.7	82.4	84.7	83.0
Huánuco	73.4	71.9	75.0	80.4	83.3	79.5	81.7	78.9	81.1	80.8
Ica	70.3	73.2	75.5	76.9	74.7	76.0	77.8	80.7	78.1	79.4
Junín	64.6	63.6	66.8	68.2	69.9	69.0	69.7	72.2	70.9	69.7
La Libertad	78.4	77.8	75.9	76.0	77.4	73.5	75.8	74.7	77.2	75.8
Lambayeque	72.6	75.9	72.7	74.1	78.9	78.5	77.2	76.5	75.3	73.4
Lima	69.6	68.1	65.8	66.0	66.0	68.2	69.6	69.0	67.0	64.7
Provincia de Lima 1/	70.1	68.3	66.0	66.0	65.7	67.9	69.4	68.3	66.5	64.2
Región Lima 2/	64.7	67.0	63.6	65.6	68.3	71.0	71.4	75.2	71.7	69.6
Loreto	85.1	87.3	84.0	83.5	85.4	84.3	84.8	85.4	85.8	83.6
Madre de Dios	61.8	64.4	60.8	63.8	67.1	69.5	72.1	70.3	71.8	67.3
Moquegua	77.9	81.3	82.5	79.8	84.3	80.8	82.7	81.8	79.6	82.4
Pasco	64.8	68.3	64.6	67.7	66.4	68.4	69.0	68.3	70.8	71.4
Piura	83.8	83.2	80.9	83.3	84.1	85.8	86.9	86.1	84.4	87.2
Puno	76.4	78.1	83.2	81.9	79.5	83.6	82.9	80.3	79.3	81.0
San Martín	78.2	77.6	75.8	76.2	80.1	80.6	79.5	81.3	82.1	80.4

Tacna	64.5	67.5	72.9	74.9	75.4	76.1	75.3	75.5	73.6	77.2
Tumbes	79.8	80.4	83.2	84.9	84.0	85.1	83.2	85.1	84.9	84.8
Ucayali	80.1	82.7	81.5	83.4	82.3	80.1	83.1	84.1	84.6	82.8

Nota: Vivienda propia es aquella cuyo derecho de propiedad ha sido adquirido mediante compra. Incluye las viviendas propias mediante herencia u otra forma.

1/ Comprende los 43 distritos que conforman la provincia de Lima.

2/ Incluye las provincias de: Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Del cuadro anterior podemos ver que a la fecha en Arequipa solo el 77% de arequipeños tienen viviendas propias el otro 23% no tienen vivienda propia, es importante ver objetivamente que del año 2014 al 2015 que es cuando se dio la norma ha existido una diferencia de 1.9% de personas que han dejado de contar con vivienda, una cifra alarmante por cuanto el derecho a la vivienda al ser de segunda generación es un derecho progresivo, evidenciando que el estado no ha cumplido su función, al no aplicar una política económica eficaz para promover el acceso a la vivienda

De los dos cuadros presentados anteriormente tenemos que en el primero (VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007 – 2016), del año 2015 al año 2016 existe una mejora en el departamento de Arequipa en 0.3% de personas que habitan viviendas particulares con título de propiedad y en el segundo cuadro (VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007-2016), existen también una mejora de 3.4%, un porcentaje considerable pero para poder analizar objetivamente estos porcentajes necesariamente tenemos que ver el factor económico para lo cual el principal indicador es el P.B.I. el cual nos indica sobre esas fechas lo siguiente:

TABLA NRO. 6

PRODUCTO BRUTO INTERNO POR AÑOS, SEGÚN DEPARTAMENTOS

VALORES A PRECIOS CONSTANTES DE 2007 AL 2016

Cuadro N° 1

PERÚ: Producto Bruto Interno

por Años, según Departamentos

Valores a Precios Constantes de 2007

(Miles de soles)

Departamentos	2009	2010	2011	2012	2013P/	2014P/	2015E/	2016E/
Amazonas	2,058,318	2,210,682	2,287,107	2,551,601	2,682,266	2,824,516	2,781,570	2,783,452
Ancash	16,400,826	16,013,215	16,155,687	17,666,947	18,478,843	16,029,489	17,572,621	18,367,301
Apurímac	1,623,801	1,765,744	1,869,417	2,110,908	2,342,674	2,437,404	2,629,598	6,349,504
Arequipa	19,032,479	20,158,733	21,038,813	22,033,542	22,629,103	22,772,780	23,559,855	29,699,703
Ayacucho	3,750,401	3,922,514	4,111,349	4,482,971	4,906,299	4,879,142	5,160,554	5,155,873
Cajamarca	10,050,467	10,140,905	10,595,497	11,270,583	11,086,928	10,855,132	10,798,519	10,586,741
Cusco	13,631,820	15,405,459	17,384,466	17,711,332	20,708,699	20,723,118	21,068,502	21,829,280
Huancavelica	2,696,095	2,817,536	2,909,215	3,143,661	3,174,927	3,281,569	3,265,196	3,212,891
Huánuco	3,499,798	3,739,082	3,955,589	4,380,310	4,642,728	4,799,669	5,113,133	5,319,962
Ica	10,841,974	11,607,992	12,883,432	13,067,505	14,394,675	14,809,709	15,255,278	15,263,902
Junín	9,039,077	9,518,659	10,009,485	10,718,558	11,095,514	12,391,027	14,410,252	14,287,552
La Libertad	15,716,171	16,624,855	17,378,414	18,712,792	19,532,083	19,819,295	20,263,523	20,441,518
Lambayeque	7,910,362	8,449,884	8,937,792	9,782,672	10,138,546	10,355,140	10,806,854	11,091,092
Lima	148,910,138	164,623,842	178,742,876	189,597,321	200,400,691	207,997,546	214,437,951	220,140,495
Callao	14,288,888	15,689,336	17,563,803	18,070,083	19,196,211	19,824,500	20,207,926	20,706,177
Lima Provincias	11,612,252	12,300,019	13,562,753	13,897,097	14,893,413	15,464,170	15,983,480	16,155,848
Lima Metropolitana	123,008,998	136,634,487	147,616,320	157,630,141	166,311,067	172,708,876	178,246,545	183,278,470
Loreto	7,374,935	7,906,943	7,608,889	8,212,422	8,505,693	8,779,243	8,583,442	7,496,745
Madre de Dios	2,033,411	2,229,180	2,454,999	1,950,139	2,240,082	1,923,024	2,346,317	2,665,742
Moquegua	8,436,303	8,457,008	7,785,269	7,756,800	8,598,669	8,370,803	8,706,344	8,654,605
Pasco	5,040,946	4,702,403	4,641,887	4,880,072	4,885,819	5,046,122	5,210,436	5,334,264
Piura	13,998,851	15,106,528	16,366,999	17,066,135	17,746,782	18,774,804	18,891,432	19,066,651
Puno	6,587,873	6,980,479	7,384,505	7,734,458	8,294,320	8,487,177	8,516,901	9,070,043
San Martín	3,740,600	4,034,361	4,245,537	4,752,177	4,828,116	5,173,696	5,464,744	5,586,600
Tacna	4,823,192	5,338,879	5,466,509	5,526,840	5,781,849	6,094,590	6,597,455	6,519,713
Tumbes	2,082,047	2,307,874	2,168,906	2,440,755	2,491,026	2,610,321	2,543,934	2,507,756
Ucayali	3,243,767	3,351,315	3,548,168	3,882,453	3,947,464	3,957,683	4,162,514	4,164,710
Valor Agregado Bruto	322,523,652	347,414,072	369,930,807	391,432,954	413,533,796	423,192,999	438,146,925	455,596,095
Impuestos a los Productos	27,397,396	31,092,161	32,442,212	35,162,701	38,194,925	39,689,922	40,467,120	42,319,325
Derechos de Importación	2,772,041	3,575,225	3,883,297	4,603,062	4,706,063	4,397,059	3,859,052	3,622,049
Producto Bruto Interno	352,693,089	382,081,458	406,256,316	431,198,717	456,434,784	467,279,980	482,473,097	501,537,469

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática

Con información disponible a junio de 2017

Así tenemos que según la estadística brindada por el INEI, el año 2016 en Arequipa ha habido un incremento de 6'139,848 de miles de soles a comparación del año precedente, es decir que ha habido un incremento porcentual de 20.676% el cual no se ve reflejado con el incremento de vivienda particulares propias de solo 3.4% es decir que el 3.4% de mejora en la vivienda se ha debido pro el factor económico de la región y no por una política estatal, y para ser más precisos en la presente investigación tenemos que determinar cuál es la actividad económica que ha generado más PBI.

TABLA NRO. 7

**VALOR AGREGADO BRUTO POR AÑOS, SEGÚN ACTIVIDADES ECONÓMICAS
VALORES A PRECIOS CONSTANTES DE 2007 AL 2016-AREQUIPA**

Cuadro N° 1
Arequipa: Valor Agregado Bruto
por Años, según Actividades Económicas
Valores a Precios Constantes de 2007
(Miles de soles)

Actividades	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013P/	2014P/	2015E/	2016E/
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	1,296,368	1,430,241	1,386,861	1,374,603	1,415,362	1,528,671	1,539,470	1,598,997	1,575,924	1,662,593
Pesca y Acuicultura	176,124	162,970	145,378	29,067	81,043	81,206	40,180	57,038	55,224	44,181
Extracción de Petr6leo, Gas y Minerales	4,528,459	5,586,573	5,416,778	5,755,318	5,767,704	5,572,085	5,449,447	4,715,856	5,542,767	10,962,201
Manufactura	3,302,350	3,368,732	3,298,276	3,393,015	3,579,195	3,465,927	3,456,963	3,625,690	3,437,997	3,476,996
Electricidad, Gas y Agua	214,862	213,665	201,865	219,990	246,560	267,218	287,609	260,190	262,289	291,582
Construcci6n	805,138	888,503	1,085,785	1,266,019	1,310,584	1,765,064	2,041,958	2,240,321	1,986,665	2,105,319
Comercio	1,720,214	1,905,124	1,871,530	2,074,944	2,217,416	2,467,068	2,553,770	2,658,350	2,713,594	2,787,048
Transporte, Almacen., Correo y Mensajería	909,346	959,665	930,825	1,062,680	1,164,766	1,195,565	1,255,836	1,283,975	1,355,049	1,426,730
Alojamiento y Restaurantes	342,174	377,466	383,655	411,648	454,026	499,722	525,403	558,182	576,089	594,149

Telecom. y Otros Serv. de Información	377,856	444,601	492,917	541,445	594,808	685,598	748,755	820,052	894,536	967,344
Administración Pública y Defensa	436,696	457,551	561,776	633,644	650,054	714,386	751,745	798,771	819,812	862,133
Otros Servicios	2,882,244	3,090,716	3,256,833	3,396,360	3,557,295	3,791,032	3,977,967	4,155,358	4,339,909	4,519,427
Valor Agregado Bruto	16,991,831	18,885,807	19,032,479	20,158,733	21,038,813	22,033,542	22,629,103	22,772,780	23,559,855	29,699,703

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
Con información disponible a junio de 2017

Evidentemente el indicador más importante del PBI de Arequipa es la extracción minera, el cual es que aumenta nuestro PBI, asimismo es de verse que el incremento del PBI en el sector minero del año 2015 al año 2016 es de 5'419,434 miles de soles es decir que del incremento total de ese año incluyendo todas las actividades que fue de 6'139,848 de miles de soles es decir el 88.26% del incremento del año 2016 es gracias a la minería.

Es importante analizar también del anterior cuadro el indicador de actividad de construcción, puesto que tenemos que tener presente que es la actividad que está directamente ligada con la vivienda, en el cual nos percatamos lo siguiente:

TABLA NRO. 8

**VALOR AGREGADO BRUTO POR AÑOS, ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN
VALORES A PRECIOS CONSTANTES DE 2014 AL 2016-AREQUIPA**

Actividades	2014P/	2015E/	2016E/
Construcción	2,240,321	1,986,665	2,105,319

Fuente: Instituto Nacional de
Estadística e Informática
Con información
disponible a junio
de 2017

Hemos presentado solo la actividad de construcción de los años 2014, 2015 y 2016, a efecto de hacer una comparación de la evolución del PBI de los últimos años en tal sentido podemos apreciar que el año 2014 ha tenido el mejor PBI de los últimos tres años en tal sentido se determina que no ha existido un incremento en la construcción desde que ha sido puesta en vigencia el Decreto Legislativo 1177, siendo que también era uno de sus objetivos el de reactivar el mercado de la construcción, asimismo se denota que no ha habido un progreso en la construcción que es el pilar fundamental para reducir el déficit de vivienda cuantitativo.

2.5. Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 en la Reducción del Déficit Cualitativo de Vivienda

En este acápite es importante precisar que el Decreto Legislativo N° 1177, en su exposición de motivos establece como finalidad del dispositivo legal la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú, es decir que no solo el objeto de la norma era solucionar que más peruanos tengan vivienda sino también que tengan una mejor calidad de vivienda, respecto del déficit cuantitativo ya ha sido analizado en el acápite anterior, respecto al déficit cualitativo es el punto que nos vamos a centrar en el presente acápite para lo cual se ha revisado nueve indicadores obtenidos del INEI.

El primer indicador que se ha revisado es el de tipos de viviendas particulares del año 2007 al 2016, en el cual apreciamos lo siguiente:

TABLA NRO. 9

TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES, 2007-2016

VIVIENDA

TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES, 2007-2016

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Tipos de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Casa independiente	85.0	85.6	85.4	83.8	84.3	85.6	86.3	86.4	85.8	86.0
Departamento en edificio	5.5	5.3	6.0	6.5	6.4	5.6	6.2	6.3	7.2	7.1

Vivienda en quinta	1.6	1.6	1.6	1.7	1.6	1.6	1.5	1.6	1.6	1.6
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	4.8	4.9	5.1	5.5	5.3	5.1	4.4	4.3	4.0	4.3
Chozo o cabaña	2.2	1.8	1.3	2.0	2.0	1.8	1.4	1.3	1.2	0.9
Vivienda improvisada	0.8	0.7	0.4	0.4	0.3	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0
Local no destinado para habitación humana	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

De los resultados expuestos vamos a tomar como referencia el año 2015 puesto que ese fue el año que se puso en vigencia el Decreto Legislativo N° 1177, podemos apreciar que el año 2014 un 86.4% de peruanos habitaban en casas independientes y para el año 2016 se reduce dicho porcentaje en un 0.4%, teniendo presente que una vivienda en casa independiente es más adecuada y tiene características que son más idóneas para el desarrollo integral de un ser humano, en tal sentido ha decrecido cualitativamente el derecho de vivienda en el Perú, por lo cual el Decreto Legislativo N° 1177 en este punto no ha cumplido su finalidad de reducir el déficit cualitativo habitacional en el Perú.

Asimismo, es importante resaltar que ha existido una mejora en el tema de personas que habitan en choza o cabaña y las que habitan en vivienda improvisada por cuanto del primero se ha reducido del año 2014 al año 2016 en 0.4% y en el segundo se ha reducido en 0.1% siendo que en la actualidad el 0% habita en vivienda improvisada. Asimismo denotamos que respecto a personas que viven en quinta y en casa de vecindad (callejón, solar o corralón) viviendas que por sus características no son adecuadas para poder habitar y desarrollarse como seres humanos no existe ninguna mejora del año 2014 al año 2016 por cuanto en el primero en 1.6% y el segundo si bien es cierto en el año 2015 hubo una pequeña mejora en el año 2016 regreso al 4.3% que tenía el año 2016, este último ítem es muy importante por cuanto existe actualmente en el Perú personas que viven en viviendas que no son en ningún sentido adecuadas para habitar por cuanto sean callejones y corralones que no cuentan con lo mínimo para poder desarrollarse y un 4.3% es una cifra alarmante, más aun teniendo en consideración que es un derecho fundamental que el estado tiene la obligación de tomar las medidas para que sea progresivo y sin embargo con el decreto Legislativo N° 1177 no ha logrado reducir el déficit cualitativo de vivienda.

El siguiente indicador que se va a analizar es el de la infraestructura física de las viviendas particulares, según el material predominante en las paredes exteriores y área de residencia, por el cual vamos a poder determinar si es que ha existido una mejora en el material de las viviendas el cual incide directamente en la calidad de vivienda, para así poder determinar si ha existido una reducción del déficit cualitativo de la vivienda. Así tenemos:

TABLA NRO. 10

INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES EXTERIORES Y ÁREA DE RESIDENCIA

**INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES
VIVIENDAS PARTICULARES SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES EXTERIORES Y
ÁREA DE RESIDENCIA, 2007 - 2016**

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Material predominante en las paredes exteriores / Área de residencia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	48.2	49.4	50.1	51.4	50.6	51.5	52.2	51.7	51.7	51.9
Piedra o sillar con cal o cemento	0.8	0.6	0.7	0.7	0.7	0.8	0.7	0.6	0.6	0.8
Adobe o tapia	35.7	34.9	34.8	34.2	34.4	34.1	33.6	34.3	33.5	33.3
Quincha (caña con barro)	2.0	1.8	1.8	1.7	1.8	1.8	1.8	1.6	1.7	1.4
Piedra con barro	1.2	1.1	0.9	0.9	1.0	1.0	0.9	0.9	0.8	0.8
Madera	5.8	6.3	6.6	6.1	6.9	7.0	7.6	7.7	8.5	8.7
Estera	0.9	1.1	0.9	0.6	0.7	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
Otro material 1/	5.2	4.8	4.2	4.4	3.9	3.4	2.8	2.8	2.8	2.6
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	64.9	65.7	66.4	67.4	66.2	67.0	67.2	66.4	66.0	66.0
Piedra o sillar con cal o cemento	1.0	0.7	0.9	0.9	0.8	1.0	0.8	0.7	0.7	1.0
Adobe o tapia	21.5	20.8	20.6	20.5	21.1	20.8	20.8	21.7	21.0	21.0
Quincha (caña con barro)	1.9	1.7	1.8	1.5	1.7	1.8	1.8	1.6	1.7	1.4
Piedra con barro	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

Madera	4.9	5.3	5.5	4.8	5.7	5.8	6.3	6.5	7.5	7.7
Estera	1.1	1.2	1.0	0.6	0.8	0.5	0.4	0.5	0.4	0.4
Otro material 1/	4.5	4.4	3.7	4.2	3.5	3.1	2.5	2.4	2.5	2.3
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	5.5	5.5	5.6	5.9	6.3	6.2	6.9	7.3	7.3	7.3
Piedra o sillar con cal o cemento	0.4	0.3	0.3	0.2	0.3	0.2	0.4	0.3	0.4	0.3
Adobe o tapia	72.2	73.0	73.7	73.4	72.3	72.9	72.3	72.1	72.5	72.5
Quincha (caña con barro)	2.2	1.9	1.8	2.2	2.0	1.7	1.8	1.6	1.5	1.4
Piedra con barro	3.9	3.5	3.0	3.1	3.4	3.7	3.2	3.3	2.9	3.0
Madera	8.2	9.0	9.4	9.9	10.5	10.7	11.4	11.3	11.5	11.7
Estera	0.6	0.8	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3
Otro material 1/	7.0	6.0	5.7	4.9	4.9	4.2	3.6	3.7	3.6	3.6

1/ Comprende otros materiales como: Caña partida, carrizo, madera con barro, caña brava y pona (palmera de la amazonía de la cual se extrae la chonta que es una madera muy dura de color negro con pequeños jaspes blancos).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

El cuadro anterior se divide por zonas, urbana y rural, el INEI ordena el tipo de material del más adecuado al menos adecuado, es por eso que primero indica ladrillo o bloque de cemento y el último es otro material entendido como caña partida, carrizo, madera con barro, caña brava y pona, asimismo el INEI establece dos tipos de zona, la urbana y la rural.

En cuanto la zona urbana podemos apreciar que no existe una mejora del año 2015 al año 2016, caso contrario existe una reducción por cuanto del año 2014 al año 2016 se ha incrementado en 0.4% de personas que ya no viven en viviendas construidas de ladrillo o bloques de cements, es decir existe regresión, pero también podemos apreciar que del año 2015 al año 2016 no existe mejora alguna por cuanto se mantiene en 66% los peruanos que habitan una vivienda de material noble, en tal sentido no ha existido una reducción del déficit cualitativo de vivienda.

Con respecto de la zona rural de manera general podemos apreciar que no ha existido mayor diferencia entre el año 2014 al año 2016, como por ejemplo en el caso de personas que habitan en casas de ladrillo y bloques de cemento tanto el año 2014, 2015 y 2016 el porcentaje es de 7.3%, es decir no ha existido una progresividad por lo cual no existe una reducción del déficit cualitativo de acceso a vivienda. Un importante dato que destaca de la zona rural es que más del 70% viven en casas

fabricadas de adobe o tapia y del año 2014 al año 2016 se ha incrementado en 0.4% las personas que habitan ese tipo de viviendas, tema importante que debe de solucionar el estado por cuanto es una cifra muy alta y está incrementando.

Los siguientes indicadores puestos a análisis es el de viviendas particulares, según material predominante en los pisos y material predominante en los techos, es importante también considerar estos dos indicadores por cuanto a efecto de determinar si ha existido o no una disminución del déficit cualitativo de vivienda necesitamos establecer si las viviendas cuentan con un piso adecuado puesto que el polvo y la limpieza de los pisos repercuten en la higiene, así como los techos que son la protección inmediata de los fenómenos meteorológicos. En tal sentido tenemos:

TABLA NRO. 11

VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LOS PISOS Y ÁREA RESIDENCIA, 2007-2016

VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LOS PISOS Y ÁREA DE RESIDENCIA, 2007 - 2016
(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Material predominante en los pisos / Área de residencia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Parquet o madera pulida	5.3	5.9	5.4	5.3	5.1	4.7	5.0	4.4	4.5	4.3
Láminas asfálticas, vinílicos o similares	3.0	3.0	3.5	3.9	3.9	3.9	2.9	3.2	3.4	4.6
Loseta, terrazos, cerámicos o similares	7.5	8.3	8.7	8.7	8.9	10.2	10.7	11.3	11.6	11.6
Madera (entablado)	5.4	5.5	5.5	5.4	5.6	5.6	5.5	5.7	5.7	6.1
Cemento	41.7	42.0	43.1	44.3	44.6	45.2	45.1	44.9	45.1	45.0
Tierra	35.9	34.5	33.0	31.6	31.4	29.8	30.3	30.0	29.4	28.1
Otro material 1/	1.2	0.8	0.8	1.0	0.7	0.6	0.4	0.4	0.3	0.3
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Parquet o madera pulida	7.4	8.0	7.3	7.1	6.9	6.3	6.7	5.8	5.9	5.6
Láminas asfálticas, vinílicos o similares	4.1	4.1	4.8	5.2	5.2	5.2	3.8	4.2	4.5	6.0

Loseta, terrazos, cerámicos o similares	10.4	11.3	11.8	11.6	11.9	13.6	14.0	14.9	15.2	15.1
Madera	4.7	4.8	4.6	4.5	4.7	4.5	4.4	4.8	4.5	4.9
Cemento	53.1	52.9	54.0	54.7	54.6	55.2	54.7	54.1	54.1	53.5
Tierra	19.6	18.4	17.2	16.4	16.4	14.9	16.2	15.9	15.7	14.7
Otro material 1/	0.6	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Parquet o madera pulida	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0
Láminas asfálticas, vinílicos o similares	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2
Loseta, terrazos, cerámicos o similares	0.2	0.2	0.1	0.2	0.3	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5
Madera	6.9	7.3	7.9	7.9	8.1	8.9	8.9	8.6	9.4	10.0
Cemento	12.5	12.7	13.4	14.3	15.8	15.9	16.3	17.1	17.2	17.9
Tierra	77.5	77.7	76.5	75.2	74.1	73.3	72.7	72.5	71.8	70.6
Otro material 1/	2.7	1.9	1.9	2.2	1.5	1.4	1.2	1.1	1.0	0.9

1/ Comprende otros materiales como: Piedra, mármol, etc.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Como en los cuadros anteriores el INEI por orden de material más adecuado a menos adecuado ordena la tabla por lo cual tenemos que en manera general en la zona urbana si ha habido un progreso en los últimos tres años pero en la zona rural ha existido un incremento de personas que viven en hogares de piso de madera y cemento de un 0.4% y 0.8% respectivamente lo cual denota que el estado no tiene políticas efectivas de mejora cualitativa de vivienda en las zonas rurales que son las que tienen el índice de pobreza más alto.

TABLA NRO. 12

**VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LOS TECHOS
Y ÁREA DE RESIDENCIA 2007-2016**

**VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LOS TECHOS Y ÁREA DE RESIDENCIA,
2007-2016**

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Material predominante en los techos / Área de residencia	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	36.4	37.5	38.3	39.0	38.7	39.3	38.9	38.8	38.8	39.1
Madera	2.4	2.5	2.4	2.0	1.8	1.8	2.1	2.3	2.4	2.4
Tejas	10.6	9.9	10.0	9.8	10.1	9.7	9.3	9.0	8.4	8.1
Plancha de calamina 1/	36.3	36.9	37.2	37.7	38.4	39.0	40.7	41.3	42.7	43.3
Caña o estera con torta de barro	4.8	4.2	4.0	3.7	3.8	3.9	3.9	4.1	3.9	3.8
Estera	2.5	2.3	1.9	1.3	1.3	1.2	1.2	0.9	0.9	0.7
Paja hojas de palmera	6.0	5.4	5.0	4.7	4.6	4.2	3.4	3.1	2.6	2.3
Otro material 2/	0.9	1.4	1.2	1.6	1.3	0.8	0.5	0.4	0.4	0.3
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	49.6	50.5	51.4	51.8	51.3	51.8	51.0	50.7	50.4	50.6
Madera	2.9	3.0	2.9	2.5	2.3	2.3	2.7	3.0	3.0	2.9
Tejas	5.1	4.5	4.6	4.8	5.2	4.8	4.6	4.6	4.2	4.1
Plancha de calamina 1/	31.8	31.9	31.9	32.5	33.1	33.7	34.9	35.1	36.3	36.7
Caña o estera con torta de barro	5.6	4.8	4.6	4.2	4.2	4.4	4.5	4.7	4.4	4.3
Estera	3.1	2.8	2.3	1.6	1.6	1.5	1.4	1.1	1.1	0.8
Paja hojas de palmera	0.9	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.5	0.3	0.3	0.2
Otro material 2/	1.0	1.6	1.4	1.9	1.5	0.9	0.5	0.5	0.4	0.4
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	2.5	2.4	2.4	2.6	2.7	2.7	2.6	2.8	2.7	2.7
Madera	1.0	0.9	1.0	0.6	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.6
Tejas	24.9	24.2	24.6	24.2	24.0	24.1	23.4	22.3	21.5	20.8
Plancha de calamina 1/	48.0	50.1	51.6	52.6	53.4	54.4	58.1	60.1	62.4	64.1
Caña o estera con torta de barro	2.8	2.8	2.4	2.3	2.5	2.5	2.3	2.4	2.3	2.4
Estera	0.9	1.0	0.8	0.7	0.6	0.5	0.7	0.4	0.4	0.5

Paja hojas de palmera	19.0	17.7	16.5	16.1	15.6	14.7	12.1	11.3	9.9	8.7
Otro material 2/	0.8	0.9	0.7	0.9	0.8	0.7	0.5	0.3	0.4	0.3

1/ Incluye fibra de cemento o similar.

2/ Incluye cartón, lata, plástico, etc.

De lo visto del cuadro anterior tenemos que en la zona urbana se ha reducido en un 0.1% las personas que habitan en viviendas con techos y Áreas de residencias construidos de material de concreto armado del año 2014 al año 2016 y ha habido un incremento del 0.6% que habitan en construcciones donde predominan en los techos y área de residencia planchas de calamina, por lo cual se determina que el estado en las zonas urbanas no ha logrado un avance en la calidad de vivienda de los peruanos.

Asimismo, en la zona rural la situación es más crítica por cuanto las construcciones con planchas de calamina se han incrementado en un 4% y las de estera en un 0.1% mientras que las de concreto han disminuido en un 0.1% desde el año 2014 al año 2016.

2.6. Comprobación de la Hipótesis

En el presente trabajo de investigación se planteó la hipótesis que el Decreto Legislativo N° 1177 no era eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando financiamientos viables a efecto de poder adquirirla, en tal sentido al haber hecho una investigación con las unidades de estudio hemos determinado respecto de los objetivos lo siguiente:

Respecto al primer objetivo el cual era determinar la eficacia del contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo N° 1177, se ha determinado que el mismo no es eficaz por cuanto a la fecha el Fondo Mi Vivienda S.A. no ha implementado el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV), en tal sentido nunca ha podido ser suscrito en el Perú este tipo de contratos, puesto que

el artículo 4.5 del Decreto Legislativo establece como requisito del mismo estar inscrito en el RAV. También se ha podido determinar que el mismo tampoco es eficaz por cuanto a la fecha en Arequipa no existe en el legajo de las notarías ningún contrato de arrendamiento celebrado siendo también un requisito del mismo el que sea autorizado por Notario Público.

Asimismo en cuanto a la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra que contiene el Decreto Legislativo N° 1177, el cual es el segundo objetivo de la presente investigación se ha determinado su ineficacia por cuanto también se ha podido determinar que a la fecha en Arequipa no existe en el legajo de las notarías ningún contrato de arrendamiento celebrado siendo también un requisito del mismo el que sea autorizado por Notario Público, asimismo se ha podido determinar que el contrato con opción de compra no resultaría eficaz puesto que los dos beneficios que otorga el decreto para incentivar que los propietarios den en venta alquiler sus bienes también son ineficaces, el primero es el proceso de ejecución de desalojo, el cual por sus características es inviable puesto que no está acorde a nuestra realidad siendo que la carga procesal de los Jueces de Paz Letrados en Arequipa es excesiva, asimismo de la misma norma se trasluce que su ejecución atentaría con el debido proceso, respecto al segundo beneficio el cual es tributario, la norma lo estableció por tres años los cuales se cumplen en noviembre del presente año por lo cual tampoco sería eficaz. Asimismo, se ha determinado que a la fecha existe ya en nuestra legislación civil contratos de este tipo lo cual también hace ineficaz el regulado por el decreto puesto que este mecanismo de compra alquiler ya existe.

El tercer objetivo se refiere a la eficacia del Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda, el cual se ha determinado que es ineficaz, puesto que al haber consultado con la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), respecto de los contratos de este tipo celebrados por entidades financieras, la misma ha contestado que no existen a la fecha, siendo que el Decreto Legislativo N° 1177 en su artículo 12.2 establece que solo puede ser arrendador financiero una empresa del sistema financiero, asimismo se ha consultado con las notarías de Arequipa a efecto de que proporcionen el dato de cuantos de este tipo de contratos se han celebrado para lo cual han respondido ninguno, por lo que al no existir ningún contrato celebrado a la fecha resulta ineficaz. Asimismo, se ha podido determinar que tampoco resultaría eficaz puesto que ya existe a la fecha un contrato

similar el cual está regulado en el Decreto Legislativo N° 299, el mismo que a la fecha es una herramienta financiera de las empresas, que al haber consultado a la SBS indica que existen 34,149 contratos de este tipo a enero del año 2018, y se ha determinado que son utilizados puesto que tienen beneficios tributarios que ayudan a las empresas en ahorrar en impuestos.

También se han trazado dos objetivos generales, el primero es los efectos del decreto legislativo en el derecho a la vivienda, del cual se ha determinado que según las estadísticas del instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) del año 2014 al año 2015 año que se puso en vigencia el decreto se ha incrementado en 3.8% las personas en Arequipa que no cuentan con título de propiedad, asimismo se ha determinado que el 1.9% de arequipeños han dejado de tener vivienda propia en el año 2015. También se ha determinado que del año 2015 al año 2016 ha existido una mejora de 0.3% de personas con título de propiedad de sus viviendas y un 3.4% de personas que han conseguido vivienda propia, pero también se ha analizado el PBI de Arequipa en dicho año el cual tiene como resultado que ha existido un incremento porcentual comparado con el PBI del año 2015 de 20.676% que a comparación del 0.3% de arequipeños con título de propiedad y un 3.4% de arequipeños con título de propiedad no es una cifra significativa por lo cual se determina que el Decreto Legislativo N° 1177 no ha tenido efectos respecto del derecho a la vivienda en Arequipa.

El segundo objetivo general es determinar la eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 en la reducción del déficit cualitativo de vivienda, para lo cual se ha analizado las estadísticas del INEI respecto de las características de las viviendas de lo cual se ha determinado que desde el año 2014 al año 2016 ha existido una mínima mejora en la calidad de las viviendas, pero en caso de las viviendas del sector rural existe un preocupante retroceso de su calidad de construcción, por lo cual se determina que el decreto legislativo N° 1177 no ha sido eficaz en la reducción del déficit cualitativo de vivienda.

Al haber cumplido con los objetivos se ha determinado que el Decreto Legislativo N° 1177 no era eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

2.7. Alternativas de Solución

De lo analizado en el presente capítulo, con los resultados de la investigación y habiendo comprobado la hipótesis, se ha determinado un problema el cual es que Decreto Legislativo N° 1177 no es eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

De lo investigado en el presente trabajo, tomando en consideración los antecedentes en el Perú de políticas de gobierno respecto de vivienda, asimismo viendo experiencias en otros países como el caso de España y de Francia, se ha podido demostrar que existe una gran deficiencia en el Perú para adquirir una vivienda digna, es importante precisar que adquirir una vivienda digna no solo se refiere a comprar una propiedad para habitar, sino también poseer un lugar físico dónde uno pueda desarrollarse ya sea comprándolo o arrendándolo, en tal sentido en el presente trabajo se ha detectado que el gran obstáculos es la falta de financiamiento o liquidez de las personas para poder comprar o alquilar una vivienda adecuada o la que tiene pueda mejorarla a efecto de convertirla en una vivienda digna, la falta de financiamiento se da a su vez porque los bienes inmuebles destinados a vivienda tienen un costo elevado ya sea para comprarla o arrendarla.

Vamos a disgregar en dos puntos el problema para poder darle solución individualmente, el primer punto es la compra de una vivienda adecuada y el segundo es el alquiler de una vivienda adecuada. Respecto del primer punto el estado tiene que generar políticas estatales que aborden dos aristas: i) reducir el costo de las viviendas, ii) incentivar los financiamientos para la adquisición de viviendas. Respecto

de la primera arista es importante precisar que en nuestra economía social de mercado no está permitido que el Estado intervenga en el mercado ni regular precios, pero si puede dar beneficios económicos para el sector construcción a efecto de reducir los gastos y que tenga un directo impacto en el valor de las propiedades destinadas a vivienda, evidentemente este beneficio económico no puede ser en entrega de capital a las empresas constructoras y tampoco de subvenciones, la forma que el estado puede beneficiar económicamente es tributariamente implementando políticas fiscales a efecto de reducir el impuesto a la renta y el Impuesto General a las Ventas (IGV), a las actividades de construcción de inmuebles destinados a la vivienda.

La segunda arista es el financiamiento, para lo cual en la actualidad ya existe un programa el cual es Fondo Mi Vivienda S.A., el cual hemos analizado en el presente trabajo, es un importante programa pero tiene deficiencias y las dos principales es el monto de préstamo el cual si abarca este programa que es un monto muy bajo, por lo cual no se podría conseguir una vivienda adecuada, asimismo la siguiente deficiencia es la obligatoriedad de cumplir con el plazo, es decir que este programa obliga a realizar el pago en el plazo pactado no pudiendo realizar pagos adelantados ni pagos de capital a efecto de reducir el interés puesto que si uno lo hace pierde el bono que otorga el estado.

El segundo punto es el alquiler de una vivienda adecuada, en el presente trabajo se ha determinado que los altos precios de alquileres de vivienda se deben principalmente a la inseguridad jurídica que existe respecto del propietario arrendador, puesto que si no se cumple con el pago del alquiler se tiene que iniciar un proceso judicial costoso y que va a terminar en un periodo de tiempo muy largo, es por lo cual se propone que se de una ley a efecto de asegurar la recuperación célere de la posesión en los contratos de bienes inmuebles destinados a vivienda.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- De la investigación realizada se concluye que el contrato de arrendamiento que contiene el decreto legislativo 1177 es ineficaz por cuanto a la fecha no se ha suscrito ninguno, puesto que al nunca haber existido el RAV en Arequipa no ha podido ser utilizado este tipo de contrato siendo requisito su registro con previa autorización de un notario, según se ha comprobado con lo señalado por el propio Fondo Mi Vivienda, al establecer que este registro se encuentra recién en implementación y que las notarías aún están capacitándose para aplicarlo, como puede verse en el Capítulo II, punto 2.1. del presente trabajo de investigación.

SEGUNDA.- Respecto del Contrato de Arrendamiento, se ha determinado que a la fecha no se ha suscrito ninguno en Arequipa puesto que se ha consultado a las notarías de la ciudad de Arequipa dando como respuesta que no se ha certificado ningún contrato de este tipo por lo que el Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra deviene en ineficaz, como se ha comprobado en la declaración de los notarios que fueron consultados sobre la aplicación de esta norma para la certificación de estos contratos, según se anexa al presente trabajo.

TERCERA.- A la fecha no se ha celebrado ningún Contrato De Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda, por cuanto se ha consultado a las notarías de Arequipa y las mismas ha contestado que no se ha celebrado contratos de este tipo en sus notarías, por lo cual el Contrato De Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble Destinado a Vivienda deviene en ineficaz, siendo ello comprobado con las respuestas de los notarios consultados, las que se encuentran en los anexos del presente trabajo. Lo cual también se comprueba con la ausencia del RAV, dado que al ser inexistente e inaplicable los notarios no podrían tramitar estos contratos aunque desearan, siendo tal Registro la base de información idónea más bien para demostrar la cantidad de contratos realizados.

CUARTA.- Se ha determinado que al año 2014 al año 2015 (fecha de promulgación de la norma) se ha incrementado en 3.8% las personas que viven en Arequipa con vivienda propia que no detentan título de propiedad y asimismo se ha determinado que del año 2014 al año 2015 se ha incrementado en 1.9% las personas que no tienen vivienda propia en Arequipa, del año 2015 al año 2016 se ha incrementado en un 0.3% las personas con título de propiedad en Arequipa, y se ha incrementado en un 3.4% las personas que tienen

viviendas propias. Asimismo, se ha determinado que el PBI del año 2015 al año 2016 se ha incrementado en 20.616% por lo cual se establece que el incremento del año 2016 ha sido a causa del PBI y no de políticas del estado, por lo cual se determina que no ha habido efectos del decreto legislativo 1177 en el derecho a la vivienda, tal como se ha podido comprobar en el Capítulo II, punto 2.4. del presente trabajo, al demostrarse que no hubo avance en promover el acceso a la vivienda desde la puesta en vigencia del decreto legislativo 1177, siendo que incluso disminuyó la cantidad de peruanos con vivienda particular propia.

QUINTA.- Se ha determinado que el Decreto Legislativo 1177 es ineficaz en la reducción del déficit cualitativo de vivienda por cuanto del año 2014 al año 2016 existen menos personas que viven en casas independientes, también se ha determinado que un 4.3% de peruanos viven en callejones y corralones, asimismo se ha determinado que del año 2014 al año 2016 se ha incrementado en 0.4% de personas que ya no viven en viviendas construidas de ladrillo o bloques de cements, se ha determinado un incremento de personas que viven en hogares de zonas rurales de piso de madera y cemento de un 0.4% y 0.8% respectivamente, según se ha comprobado y desarrollado en el Capítulo II, punto 2.5. del presente trabajo, al demostrarse que desde la vigencia del Decreto Legislativo 1177, la calidad de construcción de las viviendas, en relación a las inversiones realizadas para mejorar las estructuras y/o construir con materiales de mayor calidad, no ha mejorado.

SEXTA.- De la investigación realizada se concluye que la hipótesis ha sido comprobada por cuanto el Decreto Legislativo N° 1177 no es eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, siendo que desde que se ha promulgado la norma no se ha celebrado ningún contrato regulado por dicho decreto. Ello como consecuencia de que en la realidad el estado peruano no ha desarrollado los sistemas y registros necesarios para sustentar los procedimientos previstos en el Decreto Legislativo 1177, no ha emprendido las capacitaciones y labores de implementación, lo que ha ocasionado que ningún notario pueda aplicarlas, y genere que ningún peruano pueda acceder a sus beneficios prometidos; luego, que son menos los peruanos con vivienda propia y que los que si la tienen no han mejorado su bienestar mediante el incremento de la calidad de sus viviendas.



SUGERENCIAS

- 1.- El Estado debe de promulgar una Ley que regule un proceso de desalojo más célere y efectivo de los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda a efecto de promover que los propietarios den en arrendamiento sus inmuebles aumentando la oferta y reduciendo los alquileres destinados a vivienda, asimismo otorgar beneficios tributarios a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento a efecto de reducir los costos del alquiler.
- 2.- El Estado por intermedio del Poder Legislativo debe de normar un proceso de desalojo más célere de los arrendamientos de viviendas a efecto de promover que los propietarios den en arrendamiento con opción de compra sus inmuebles aumentando la oferta y reduciendo los alquileres destinados a vivienda con opción de compra, asimismo otorgar beneficios tributarios a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento con opción de compra.
- 3.- El estado debe de normar respecto de los financiamientos de adquisición de bienes inmuebles destinados a viviendas mediante bancos de segundo piso, generando financiamientos eficaces y más beneficiosos mediante el Fondo Mi Vivienda S.A.C.
- 4.- El estado debe de declarar la prioridad del acceso de viviendas adecuadas, mediante políticas de estado que sean eficaces para satisfacer dicha necesidad.
- 5.- Promulgar una norma la cual, de beneficios tributarios a las empresas dedicadas a la construcción de inmuebles destinados a vivienda, a efecto de reducir los costos de adquisición de los mismos según proyecto de ley que se adjunta.
- 6.- De la investigación realizada se ha encontrado otros temas para futuras investigaciones como son: i) La problemática de la construcción en el Perú, ii) Falta de legislación respecto de las calidades mínimas de los inmuebles destinados a vivienda en los contratos de arrendamiento.



BIBLIOGRAFÍA

- Acta de la Primera sesión, del Congreso de la Republica celebrada el jueves 18 de junio de 2015 - Segunda Legislatura Extraordinaria del Periodo de Sesiones 2014 2015. Pág. 78. Recuperado de:
[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/DiarioDebates/Publicad.nsf/SesionesPleno/05256D6E0073DFE905257E69007087B7/\\$FILE/SLE-2014-1.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/DiarioDebates/Publicad.nsf/SesionesPleno/05256D6E0073DFE905257E69007087B7/$FILE/SLE-2014-1.pdf)
- Asamblea Nacional del Pueblo Francés. (1789). *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano*. Francia. Recuperado de: https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/espagnol/es_ddhc.pdf. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- AVENDAÑO ARANA Francisco. (1994). *LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA*. Revista de Derecho THEMIS, 1994(30), 123-127.
- AVENDAÑO V. Jorge. (1994). *EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN*. Revista de Derecho THEMIS, 1994(30), 116-122.
- BARRANCO María del Carmen. (Primera edición 2009). *TEORIA DEL DERECHO Y DERECHOS FUNDAMENTALES*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- BIGIO CHREM Jack. (1994). *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*. Revista de Derecho THEMIS: 1994(30), 107-205.
- CABANELLAS DE TORRES Guillermo. (1982). *DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. (2006). *DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- CARBONELL SANCHEZ, Miguel. *LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y SU INTERPRETACION*. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Año 2011. Recuperado de http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_los_derechos_fundamentales_y_su_interpretacion.pdf. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- CARPIO MARCOS Edgar y GRANDEZ CASTRO Pedro. (Primera edición 2008). *LOS PRECEDENTES VINCULANTES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (2007-2008)*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- Comité Internacional de la Cruz Roja. (1994). *CONVENIO DE GINEBRA DEL 22 DE AGOSTO DE 1864 PARA EL MEJORAMIENTO DE LA SUERTE DE LOS*

MILITARES HERIDOS EN LOS EJÉRCITOS EN CAMPAÑA. Ginebra, Suiza: Comité Internacional de la Cruz Roja. Recuperado de <https://www.icrc.org/es/doc/resources/documents/treaty/treaty-1864-geneva-convention-1.htm>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

- COUTURE, Eduardo J. (2010). *VOCABULARIO JURIDICO*. Montevideo, Uruguay: Editorial B de F.
- ESCOBAR FORNOS Ivan. (Segunda edición, 1996). *DERECHO DE OBLIGACIONES*. Colombia: Editorial Hispamer.
- ESPINOLA ORREGO, Gilda. (2010). *EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO ESPAÑOL* (tesis de doctorado). Universidad de Alcalá, España.
- *FACULTADES LEGISLATIVAS: GOBIERNO PROPONE EXONERAR DE IGV ALQUILER DE VIVIENDAS*. (03 de junio de 2015). Agencia de noticias Andina. Recuperado de <https://andina.pe/agencia/noticia-facultades-proponen-exoneracion-igv-para-alquiler-viviendas-559106.aspx>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- FERRAJOLI Luigi. (Primera edición 2010). *ENSAYO SOBRE LA CULTURA JURIDICA ITALIANA DEL SIGLO XX*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- FIORAVANTI, Maurizio. (1996). *LOS DERECHOS FUNDAMENTALES, APUNTES DE HISTORIA DE LAS CONSTITUCIONES*. Madrid, España: Editorial Trotta.
- FONDO MI VIVIENDA (13/06/18). *ALQUILER DE VIVIENDA*. Perú: Fondo Mi Vivienda S.A. Recuperado de <https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=423>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- FRAILE BAYLE Sonia y FRAYLE BAYLE Soledad. (1997). *EL LEASING Y EL RENTING*. Extremadura, España: Repositorio Institucional de la Universidad de Extremadura. Recuperado de http://dehesa.unex.es/bitstream/handle/10662/2761/0212-7237_9_57.pdf?sequence=1&isAllowed=y. consultado el 16 de marzo de 2019.
- GRANDEZ CASTRO Pedro P. (Ed.). (Primera edición 2011). *EL DERECHO FRENTE A LA POBREZA, LOS DESAFIOS ETICOS DEL CONSTITUCIONALISMO DE LOS DERECHOS*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- GRANDEZ CASTRO Pedro P. y CARPIO MARCOS Edgar. (Segunda edición 2007). *EL PRECEDENTE CONSTITUCIONAL (2005-2006), SENTENCIAS SUMILLAS E INDICES*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.

- GUEVARA PEZO Víctor. (2004). *PERSONAS NATURALES*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- KELSEN, Hans. (Cuarta edición 2009). *TEORÍA PURA DEL DERECHO*. Argentina, Buenos Aires: Editorial Universitaria de Buenos Aires.
- *LEASING INMOBILIARIO ESTA EN EVALUACIÓN Y PODRÍA SER ELIMINADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA*. (05 de noviembre del 2016). Diario La República. Recuperado de <https://larepublica.pe/economia/818664-leasing-inmobiliario-esta-evaluacion-y-podria-ser-eliminado-por-el-ministerio-de-vivienda>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- *LEASING INMOBILIARIO: EMPRESAS DEL SECTOR CONFÍAN EN QUE AHORA FUNCIONARÁ*. (07 de febrero de 2019). Diario El Comercio. Recuperado el <https://elcomercio.pe/economia/peru/leasing-inmobiliario-empresas-sector-confian-funcionara-noticia-605349>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- LÓPEZ RAMÓN, Fernando. (2014). *EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA*. Revista Española de Derecho Constitucional, 2014(102). 49-91. Recuperado de <https://recyt.fecyt.es/index.php/REDCons/article/view/39700/22394>. Consultado el 10 de marzo de 2019.
- MAAB Consulting. (22 de enero de 2019). *EL LEASING INMOBILIARIO QUE NO APROVECHAN LOS EMPRESARIOS*. Diario El Mundo. Recuperado de <https://www.elmundo.es/economia/innovadores/2019/01/22/5c46e94ffc6c8307438b4586.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- MARINONI Luis Guilherme. (Primera edición 2007). *DERECHO FUNDAMENTAL A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- MARTINEZ PUJALTE Antonio Luis y DE DOMINGO Tomas. (Primera edición 2010). *LOS DERECHOS FUNDAMENTALES EN EL SISTEMA CONSTITUCIONAL*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- *MINISTERIO DE VIVIENDA BUSCA PROMOVER NUEVAMENTE EL LEASING INMOBILIARIO*. (05 de enero de 2019). Diario El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/economia/peru/ministerio-vivienda-busca-promover-nuevamente-leasing-inmobiliario-noticia-594296>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- MORALES GODO Juan. (Primera edición 2009). *INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.

- Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos. (2008). *LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (Número de la publicación: E/CN.4/2004/48/Add.1). Recuperado de <http://acnudh.org/wp-content/uploads/2011/08/relator-vivienda-adecuada-2004.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos. (2008). *PROMOCION Y PROTECCION DE TODOS LOS DERECHOS HUMANOS, CIVILES, POLITICOS, ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, INCLUIDO EL DERECHO AL DESARROLLO*. (Número de la publicación: A/HRC/7/16). Recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- Naciones Unidas, consejo Económico y Social. (1992). *REALIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (Número de la publicación: e/cn.4/sub.2/1992/16). Recuperado de <https://digitallibrary.un.org/record/146643>. Consultado el 21 de marzo de 2019.
- Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2001). *LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (Número de la publicación: E/CN.4/2001/51). Recuperado de <https://undocs.org/es/E/CN.4/2001/51>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2002). *LOS DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. (Número de la publicación: E/CN.4/2002/59). Recuperado de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G02/11/32/PDF/G0211132.pdf>. Consultado el 20 de enero de 2019.
- Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (2012). *EXAMEN DE LOS INFORMES PRESENTADOS POR LOS ESTADOS PARTES EN VIRTUD DE LOS ARTICULOS 16 Y 17 DEL PACTO*. (Número de la Publicación: E/C.12/PER/CO/2-4). Recuperado de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G12/431/19/PDF/G1243119.pdf?OpenElement>. Consultado el 20 de enero de 2019.
- Naciones Unidas. (1945). *CARTA DE LAS NACIONES UNIDAS, PREÁMBULO*. Estados Unidos, San Francisco: Naciones Suscribientes. Recuperado de <http://www.un.org/es/sections/un-charter/preamble/index.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.

- Observatorio Internacional de Políticas Públicas y Familia. (2014). *PERÚ-OBSERVACIÓN COMITÉ DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES*. Perú: Observatorio Internacional. Recuperado de <http://observatoriointernacional.com/?p=1033>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- OSSORIO, Manuel. (2017). *DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES*. Recuperado de https://conf.unog.ch/tradfraweb/Traduction/Traduction_docs%20generaux/Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales%20-%20Manuel%20Ossorio.pdf. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- Papa Juan XXIII. (1963). *PACEM IN TERRIS – LA PAZ ENTRE TODOS LOS PUEBLOS FUNDADA SOBRE LA VERDAD, LA JUSTICIA EL AMOR Y LA LIBERTAD*. Carta Encíclica.
- PEREZ, Mavy Romina y GARCIA, Albela. (2015). *LEASING HABITACIONAL: UNA NUEVA ALTERNATIVA PARA ADQUIRIR LA CASA PROPIA* (Tesis para Maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- PINTO, Mónica. (2016). *LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES Y SU PROTECCIÓN EN EL SISTEMA UNIVERSAL Y EN EL SISTEMA INTERAMERICANO*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. Revista Instituto Interamericano de Derechos Humanos. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-instituto-interamericano-dh/article/view/8207/7359>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- PISARELLO, Gerardo. (2002). *VIVIENDA PARA TODOS: DERECHO EN CONSTRUCCIÓN*. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4556/12.pdf>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- REYES José Carlos. (11 de enero de 2019). *GOBIERNO RELANZARÁ EL ALQUILER-VENTA DE VIVIENDAS ¿QUÉ DEBERÍA CAMBIAR PARA QUE AHORA SI TENGA ACOGIDA?* Diario Gestión. Recuperado de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/gobierno-relanzara-alquiler-venta-viviendas-deberia-cambiar-tenga-acogida-255405>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- RUBIO CORREA, Marcial. (Décima edición 2008). *EL TITULO PRELIMINAR DEL CODIGO CIVIL*. Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

- RUBIO, Patricio. (2013). *LOS DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES EN EL TEXTO DE LA CONSTITUCION Y EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL*. Revista Derecho PUCP. Volumen(71), 201-230.
- RUBIO, Patricio. (2013). *LOS DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES EN EL TEXTO DE LA CONSTITUCION Y EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL*. Revista Derecho PUCP. Volumen(71), 201-230.
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente 1417-2005-aa/TC, del 8 de julio de 2005 (fundamento 2).
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente 2945-2003-AA/TC, del 20 de abril de 2004 (fundamento 44).
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia 0025-2005-PI/TC, Fundamentos: 27-30.
- Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). *UNA BREVE HISTORIA SOBRE LOS DERECHOS HUMANOS*. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/magna-carta.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- Unidos por los derechos humanos. (2008-2019). *UNA BREVE HISTORIA SOBRE LOS DERECHOS HUMANOS*. USA, Los Ángeles, California: Unidos por los Derechos Humanos. Recuperado de <http://www.unidosporlosderechoshumanos.es/what-are-human-rights/brief-history/the-united-nations.html>. Consultado el 16 de marzo de 2019.
- URETA ESCOBEDO, Peter Hans. (2017). *EL LEASING INMOBILIARIO-VIVIENDA EN EL PERÚ*. Mauritius, Beau Bassin: Editorial Académica Española.
- URETA ESCOBEDO, Peter. (2016) *DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PERÚ*. SCIENTIARVM. 02. DOI: 10.26696/sci.epg.0029
- VILLAR EZCURRA, José Luís. (1980). *NUEVAS ORIENTACIONES EN EL REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA A LA VIVIENDA*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1058890>. Consultado el 21 de marzo de 2019.
- VILLARAN ANGULO Luis Felipe. (2016). *LA CONSTITUCION PERUANA COMENTADA*. Lima, Perú: Centro de Estudios Constitucionales. ISBN: 978-612-46954-7-6



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ESCUELA DE POSTGRADO

DOCTORADO EN DERECHO



TITULO: “EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 Y SUS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA, EN AREQUIPA 2015-2018”.

**Proyecto de Tesis presentado por el
Magíster: Peter Hans Ureta Escobedo.**

**Para optar el Grado Académico de:
Doctor en Derecho**

**AREQUIPA – PERÚ
2017**

CONTENIDO

Preámbulo

I. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

1. Problema de Investigación
 - 1.1. Enunciado del Problema
 - 1.2. Descripción del Problema
 - 1.1.1. Área del Conocimiento
 - 1.1.2. Análisis de variables
 - 1.1.3. Interrogantes Básicas
 - 1.1.4. Tipo y Nivel de Investigación
 - 1.3. Justificación
2. Marco Conceptual
3. Antecedentes Investigativos
4. Objetivos
5. Hipótesis

II. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

1. Técnicas e Instrumentos
2. Campo de Verificación
 - 2.1. Ubicación espacial
 - 2.2. Ubicación temporal
 - 2.3. Unidades de estudio
3. Estrategias de recolección de datos
4. Cronograma de trabajo
5. Bibliografía básica.

ANEXOS: Instrumentos de recolección de información

PREÁMBULO

En la ciudad de Arequipa actualmente existe un déficit de vivienda, en tal sentido el estado tiene que propiciar políticas eficaces para que las personas accedan a una vivienda, por cuanto el derecho a una vivienda adecuada es un derecho fundamental el cual el estado peruano reconoce y está obligado a cumplir, para lo cual ha realizado distintas políticas traducidas en ley que a la fecha no han logrado resolver el problema de la vivienda adecuada, siendo la última de estas el decreto Legislativo Nro.1177 “Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda”, por el cual regula e incorpora tres tipos de contratos; “El Contrato de Arrendamiento”, “El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra” y “El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda”.

En el presente trabajo de investigación se va a estudiar el derecho a la vivienda adecuada como una institución jurídica, la aplicación actual de este derecho y su problemática a investigar, se va a estudiar estos tres tipos de contratos creados por la mencionada ley y vamos a verificar si son eficaces para resolver el problema de la vivienda.

Arequipa, noviembre 2017.

I. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Enunciado del Problema

“El Decreto legislativo N° 1177 y sus efectos en el derecho a la vivienda, en Arequipa 2015-2018”.

1.2. Descripción del problema.

En el Perú a la fecha existe una crisis de vivienda que afecta a todos los ciudadanos, esta crisis debe ser resuelta por el estado en tanto tiene la obligación de velar por el bienestar de todos los ciudadanos, para lo cual a la fecha ha optado por un sin fin de políticas que las ha traducido en leyes, se ha visto que estas políticas no han sido eficaces a la fecha, siendo la última de estas políticas la promulgación del Decreto Legislativo 1177 “Decreto Legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para vivienda” el mismo que norma tres tipos de contratos (“El Contrato de Arrendamiento”, “El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda con Opción de Compra” y “El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda”), por los cuales pretende promover el acceso a la vivienda, pero en nuestra legislación actualmente ya existen contratos similares a estos tipos de contratos y ciertamente no han solucionado el problema de vivienda.

1.2.1. Área del conocimiento

El problema de investigación se encuentra ubicado en:

- a) **Campo** : **Ciencias Jurídicas**
- b) **Área** : **Derecho constitucional**
- c) **Línea** : **Derecho fundamental a la vivienda.**

1.2.2. Análisis de las variables

Variable independiente:

Decreto Legislativo Nro. 1177.

Variable dependiente:

Efectos en el derecho a la vivienda.



CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

<u>TIPO</u>	<u>VARIABLE</u>	<u>INDICADORES</u>	<u>SUB INDICADORES</u>
<u>Independiente</u>	El decreto Legislativo Nro.1177.	<ul style="list-style-type: none"> • Tipos de Contratos del decreto Nro. 1177. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato de Arrendamiento. - Contrato de Arrendamiento con opción de Compra. - El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda
		<ul style="list-style-type: none"> • Fines del decreto legislativo Legislativo Nro. 1177. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú - Reactivar el Mercado de Construcción.
		<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de Arrendamiento, de opción regulados por el código civil peruano y el contrato de Arrendamiento Financiero regulado por el decreto legislativo 299 	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato de Arrendamiento. - Contrato de Opción. - Arrendamiento Financiero.

<u>Dependiente</u>	Efectos en el derecho a la vivienda.	<ul style="list-style-type: none"> • Derechos Fundamentales 	<ul style="list-style-type: none"> - Derechos de Segunda Generación. - Derecho a la vivienda.
		<ul style="list-style-type: none"> • Efectos Económicos 	<ul style="list-style-type: none"> - Económicos. - Instrumentos financieros.
		<ul style="list-style-type: none"> • Efectos sociales 	<ul style="list-style-type: none"> - Acceso a la vivienda - Políticas Sociales. - Pobreza

1.2.3. Interrogantes básicas

- ¿Es eficaz el contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177?
- ¿Es eficaz el contrato de arrendamiento con opción de compra que contiene el Decreto Legislativo 1177?
- ¿Es eficaz el contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo 1177?
- ¿Cuáles son los efectos del Decreto Legislativo 1177 en el acceso al derecho fundamental a la vivienda?
- ¿Es eficaz el Decreto Legislativo 1177 en la reducción del déficit cualitativo de vivienda?

1.2.4. Tipo y nivel de investigación

La investigación será:

- a) **Por su finalidad** : Aplicada
- b) **Por el tiempo que comprende** : Longitudinal
- c) **Por el nivel de profundización** : Descriptiva y explicativa
- d) **Por el ámbito** : Documental.

1.3. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo de investigación es actual por cuanto el decreto legislativo Nro. 1177, ha sido publicado el año 2015 y recién se está implementando operativamente, es importante puesto que este decreto legislativo va a afectar a las personas que necesitan tener vivienda, asimismo va a afectar a los arrendadores que van a optar por utilizar el contrato de arrendamiento normado por este decreto legislativo, y también va a afectar a las entidades bancarias que van a utilizar el contrato de leasing inmobiliario normado por este decreto legislativo.

El presente trabajo de investigación es útil por cuanto a todos los agentes que van a optar por celebrar contratos normados por el decreto legislativo Nro. 1177, van a poder saber sus alcances y sus repercusiones que tienen los mismos asimismo es útil por cuanto va a servir de ayuda para los legisladores, para poder perfeccionar mecanismos que ayuden a resolver el problema de la vivienda en el Perú y es generalizable puesto que se va a analizar tres tipos de contratos que están legislados para todo el Perú.

La relevancia académica del presente trabajo radica en el estudio que se va a realizar del derecho la vivienda el mismo que es un derecho fundamental, en este estudio vamos a describir su naturaleza jurídica desde sus antecedentes documentales lo cual nos va a ayudar a dar una respuesta a la problemática de la vivienda en el Perú.

El presente trabajo es innovador por cuanto la Ley que se va a estudiar, Decreto Legislativo 1177, es reciente y no existe investigación del mismo, siendo que de la investigación de esta norma se va a llegar a la respuesta del problema de vivienda en el Perú.

El aporte jurídico del presente trabajo radica que a partir del estudio de la norma Decreto Legislativo 1177 y del derecho a la vivienda como un derecho fundamental va a culminar en un proyecto de Ley el cual cubra las falencias del Decreto Legislativo 1177 y ayude al desarrollo del derecho a la vivienda en el Perú.

2. MARCO CONCEPTUAL

Los conceptos básicos que han de emplearse en la investigación a efectuar son los siguientes:

2.1. **Derecho a la Vivienda.**- El derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.⁸⁷

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.⁸⁸

2.1.1. Vivienda.

Bien de Familia, Domicilio, Morada. (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Ossorio).⁸⁹

En sentido amplio, la vivienda es un elemento natural o artificial, que sirve para que los seres animales hallen refugio y abrigo ante las inclemencias naturales. Así, es vivienda desde la cueva de un oso o del hombre prehistórico, hasta los grandes y suntuosos edificios humanos modernos. En sentido estricto, se denomina vivienda, a la obra arquitectónica humana, que cumple las necesidades básicas del hombre actual, con un mínimo de confort, que asegura reparo contra el frío, mínimas necesidades de privacidad a cada integrante del núcleo familiar, seguridad frente a incendios y contra el ingreso de extraños, etc.⁹⁰

2.1.2. Derechos Fundamentales.

Los **derechos fundamentales** son derechos humanos positivizados en un ordenamiento jurídico concreto. Es decir, son los derechos humanos concretados espacial y temporalmente en un Estado concreto.

Son derechos ligados a la dignidad de la persona dentro del Estado y de la sociedad. Cabe destacar que a los derechos **fundamentales** no los crea el poder político, se impone al Estado la obligación de respetarlos.

El derecho fundamental jurídicamente tiene la estructura normativa basada en la capacidad que le permite a la persona efectuar determinados actos, es decir, que los **derechos fundamentales** son instituciones jurídicas que

⁸⁷ Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari, 1 de marzo de 2002. Comisión de Derechos Humanos, ONU, E/CN.4/2002/59, p. 13.

⁸⁸ LÓPEZ RAMÓN, Fernando. "Sobre el derecho subjetivo a la vivienda". En: Fernando López Ramón (Coordinador). Construyendo el derecho a la vivienda. Marcial Pons, Madrid, 2010, p. 11.

⁸⁹ Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Ossorio.

⁹⁰ <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/vivienda#ixzz46elOIkVv>

tienen la forma del derecho subjetivo. Y la estructura del derecho subjetivo tiene tres elementos: titular del derecho subjetivo, el contenido del derecho subjetivo en el que vamos a distinguir las facultades, por otra parte el objeto del derecho, y un tercer elemento es el destinatario o sujeto pasivo, aquel que está obligado a hacer o no hacer⁹¹.

2.1.3. Derechos de Segunda Generación.

Los derechos económicos, sociales y culturales son aquel conjunto de derechos-prestación, que consisten en especificar aquellas pretensiones de las personas y de los pueblos consistentes en la obtención de prestaciones de cosas o de actividades, dentro del ámbito económico-social, frente a las personas y grupos que detentan el poder del Estado y frente a los grupos sociales dominantes.⁹²

Los derechos humanos de segunda generación son los derechos de tipo colectivo, sociales, económicos y culturales. Constituyen una obligación del Estado y son de satisfacción progresiva. Su objetivo es la mejora de las condiciones de vida: salud, educación, trabajo digno, integración a la vida cultural, etc.⁹³

2.2. Arrendamiento.

2.2.1. Contrato de Arrendamiento

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.⁹⁴

2.2.2. Arrendatario.

⁹¹ http://www.derecho.com/c/Derechos_fundamentales

⁹² http://www.iepala.es/curso_ddhh/ddhh839.htm

⁹³ <http://www.abc.com.py/articulos/los-derechos-humanos-de-segunda-generacion-1105722.html>

⁹⁴ *Artículo 1666 del Código Civil Peruano “definición Contrato de Arrendamiento”*

El que toma una cosa en arrendamiento⁹⁵

2.2.3. Arrendador.

Denominación de la parte que se obliga a asegurar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio en el contrato de arrendamiento. (Véase Arrendamiento). II. Ejemplo. "Si el inquilino o arrendatario, reclamase reparaciones... y que el arrendador o propietario esté obligado a abonar según el Código Civil, se procederá a su avalúo por peritos que nombren las partes"⁹⁶

2.3. Contrato de Opción.

Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.⁹⁷

2.4. Contrato de Arrendamiento Financiero.

Artículo 1º.- Considérese Arrendamiento Financiero, el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado.⁹⁸

3. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Efectuada la revisión bibliográfica correspondiente, se aprecia que en la Biblioteca de Post Grado de la Universidad Católica de Santa María existe una tesis respecto de "El Leasing", que investiga el arrendamiento financiero normado en el Decreto Legislativo 299.

Asimismo se efectuó una revisión bibliográfica en la Biblioteca de la Universidad Nacional de San Agustín y de la Universidad Católica de Santa María y no se encontraron antecedentes de investigación.

4. OBJETIVOS

⁹⁵ CABANELLAS, G. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Bibliográfica Omeba. Argentina, 1968.

⁹⁶ Couture, E. Vocabulario de Derecho Procesal Civil.

⁹⁷ Artículo 1419 del Código Civil Peruano " **definición Contrato de Opción**"

⁹⁸ Artículo 1, Decreto Legislativo 299 "Definición Contrato de Arrendamiento Financiero"

4.1. Generales

COGNOSCITIVO

- Establecer cuáles son los efectos del Decreto Legislativo 1177 en el acceso al derecho fundamental a la vivienda.

VALORATIVO

- Establecer si es eficaz el Decreto Legislativo 1177 en la reducción del déficit cualitativo de vivienda

4.2. Específicos

- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento que contiene el Decreto Legislativo 1177
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra que contiene el Decreto Legislativo 1177
- Determinar la eficacia del contrato de arrendamiento financiero que contiene el Decreto Legislativo 1177

5. HIPÓTESIS

DADO QUE:

1.- La finalidad del Decreto Legislativo N° 1177 es promover el acceso a la vivienda a través del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles.

ES PROBABLE QUE: El Decreto Legislativo N° 1177 no sea eficaz puesto que no establece una verdadera política de acceso a la vivienda, debido a que existen deficiencias en su regulación que no hace viable el acceso a tal derecho, por lo cual el estado debe implementar leyes eficaces para promover el acceso a la vivienda, regulando políticas económicas a efecto de poder adquirirla.

II PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

CUADRO DE SISTEMATIZACIÓN DE TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

<u>TIPO</u>	<u>VARIABLE</u>	<u>INDICADORES</u>	<u>TÉCNICAS</u>	<u>INSTRUMENTOS</u>
<u>Independiente</u>	Eficacia del Decreto Legislativo Nro.1177.	• Tipos de Contratos del decreto Nro. 1177.	- Observación documental	- Ficha
		• Fines del Decreto Legislativo Nro. 1177.	- Observación documental	- Ficha
		• Contratos de Arrendamiento, de opción regulados por el código civil peruano y el contrato de Arrendamiento Financiero regulado por el decreto legislativo 299	- Observación documental	- Ficha
<u>dependiente</u>	<i>Efectos en el derecho fundamental a la vivienda.</i>	• Derecho a la vivienda	Observación documental	Ficha
		• Efectos Económicos	- Observación documental	- Ficha
		• Efectos sociales	- Observación documental	- Ficha

1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

1.1. Para la variable independiente se empleará la técnica de la observación documental, utilizándose fichas bibliográficas y documentales.

1.2. Para la variable dependiente se empleará la técnica de la observación documental, utilizándose fichas bibliográficas y documentales.

2. CAMPO DE VERIFICACIÓN

2.1. Ubicación Espacial

Arequipa-Perú

2.2. Ubicación Temporal

2015-2018

2.3. Unidades de Estudio

Las unidades de estudios están constituidas por el Decreto Legislativo 1177, las estadísticas que se obtendrán del INEI, Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda – FUA, Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda – FUAO, Formulario Único de Arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda – FUAL, inscritos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, información de los contratos de Arrendamiento –financiero que se obtendrá de la SBS.

2.4. Universo

El universo del presente trabajo de investigación va a ser el Decreto Legislativo 1177 y su reglamento.

3. ESTRATEGIAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Los datos serán recogidos personalmente consultando a la SBS el número de contratos de Leasing inmobiliario que se han celebrado, dato que no se encuentra protegido por el derecho de secreto bancario por cuanto no se van a solicitar nombres si no únicamente la cantidad de contratos celebrados, se va a solicitar todos los contratos inscritos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, los cuáles no serán de un número considerable por cuanto la Ley recién ha entrado en vigencia.

Asimismo se solicitará al INEI que de información de las estadísticas desde el año 2014 (año antes de entrar en vigencia la ley) hasta el año 2016, respecto de las personas que han tenido acceso a vivienda y como ha sido su evolución.

4.- CRONOGRAMA DE TRABAJO.

Tiempo, meses semanas o Tareas o actividades.	AGOSTO 2017				SEPTIEMBRE 2017				OCTUBRE 2017				NOVIEMBRE 2017				DICIEMBRE 2017			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Elaboración, aprobación del proyecto.	X	X	X	X																
2. Recolección de datos.					X	X	X	X	X											
3. Estructuración de resultados.										X	X	X	X	X						
4. Informe final, sustentación.															X	X	X	X	X	X

5.- BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

BIBLIOGRAFÍA

- RAMOS NUÑEZ, Carlos. “Cómo hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento-estudios de pregrado, maestría y doctorado, Gaceta Jurídica, Lima-2000.
- LUIS MARTINEZ-PUJALTE, Antonio. “ Los Derechos Fundamentales en el sistema constitucional Teoría General e implicancias prácticas. Editorial Palestra, Lima-2010.
- BARRANCO, María del Carmen. “Teoría del Derecho y derechos fundamentales”. Palestra, Lima – 2009.
- Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari, 1 de marzo de 2002. Comisión de Derechos Humanos, ONU, E/CN.4/2002/59.
- LÓPEZ RAMÓN, Fernando. “Sobre el derecho subjetivo a la vivienda”. En: Fernando López Ramón (Coordinador). Construyendo el derecho a la vivienda. Marcial Pons, Madrid.
- OSSORIO, MANUEL. “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”
- CABANELLAS, G. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Bibliográfica Omeba. Argentina, 1968.
- Couture, E. Vocabulario de Derecho Procesal Civil.
- PISARELLO, Gerardo: *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible*, Icaria-Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Barcelona.
- CARBONELL SANCHEZ, Miguel, “LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y SU INTERPRETACION”. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Año 2011.
- FIORAVANTI, Maurizio, “Los Derechos Fundamentales, apuntes de historia de las constituciones”, Editorial Trotta, Madrid, 1996.
- RUBIO, Patricia “LOS DERECHOS ECONOMICOS SOCIALES Y CULTURALES EN EL TEXTO DE LA CONSTITUCION Y EN LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL” Revista Derecho PUCP. Año 2013.

- Pinto, Mónica. «Los derechos económicos, sociales y culturales y su protección en el sistema universal y en el sistema interamericano». Revista IIDH, Año 2005.
- Türk, Danilo. The Realization of Economic, Social and Cultural Rights. Final Report, Año 1992.

INFORMATOGRAFÍA

- Página Web: <http://www.humanrights.com/es/what-are-human-rights/brief-history/cyrus-cylinder.html>
- Página Web: <http://www.humanrights.com/es/what-are-human-rights/brief-history/cyrus-cylinder.html>
- Página Web: <http://www.humanrights.com/es/what-are-human-rights/brief-history/cyrus-cylinder.html>
- Página Web: <http://www.humanrights.com/es/what-are-human-rights/brief-history/cyrus-cylinder.html>
- Página Web: <http://www.humanrights.com/es/what-are-human-rights/brief-history/cyrus-cylinder.html>
- Página web: <https://www.inei.gob.pe>

ANEXOS

Instrumentos de recolección de información



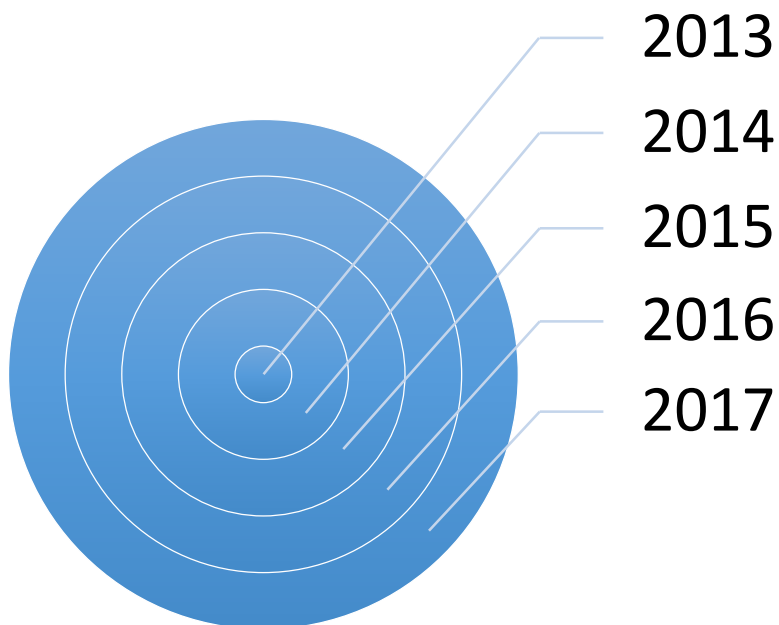
FICHAS EFICACIA DEL DECRETO LEGISLATIVO NRO.1177

Título/Contenido: _____ _____	Dispositivo legal: _____ _____ _____ _____
DESARROLLO/CITA: _____ _____ _____ _____ _____	

Título/Contenido: _____ _____	Dispositivo legal: _____ _____ _____ _____
DESARROLLO/CITA: _____ _____ _____ _____ _____	

FICHAS EFECTOS EN EL DERECHO A LA VIVIENDA

Título/Contenido: _____



**LEY N° 30335 – LEY QUE DELEGA EN EL PODER EJECUTIVO LA FACULTAD
DE LEGISLAR EN MATERIA ADMINISTRATIVA, ECONOMICA Y FINANCIERA**



PODER LEGISLATIVO**CONGRESO DE LA REPUBLICA****LEY Nº 30335**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE DELEGA EN EL PODER EJECUTIVO
LA FACULTAD DE LEGISLAR EN MATERIA
ADMINISTRATIVA, ECONÓMICA Y FINANCIERA****Artículo 1. Objeto de la Ley**

Delégase en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar por el término de noventa (90) días calendario en materia administrativa, económica y financiera, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, en los términos a que hace referencia el artículo 104 de la Constitución Política del Perú.

Artículo 2. Materia de la delegación de facultades legislativas

En el marco de la delegación de facultades a la que se refiere el artículo 1 de la presente Ley, el Poder Ejecutivo está facultado para legislar en materia administrativa, económica y financiera, a fin de:

- a) Promover, fomentar y agilizar la inversión pública y privada, las asociaciones público-privadas y la modalidad de obras por impuestos, así como facilitar y optimizar los procedimientos en todos los sectores y materias involucradas, incluyendo mecanismos de incentivos y reorientación de recursos, que garanticen su ejecución en los tres niveles de gobierno, y en las distintas actividades económicas y/o sociales.
- b) Facilitar el comercio, doméstico e internacional, establecer medidas para garantizar la seguridad de las operaciones de comercio internacional y eliminar las regulaciones excesivas que lo limitan; así como facilitar la provisión de servicios de transporte acuático regular de pasajeros, donde no haya oferta privada suficiente e idónea en la Amazonía.
- c) Perfeccionar la regulación y demás aspectos de las actividades de generación, distribución eléctrica y de electrificación rural, así como dictar el marco general para la interconexión internacional de los sistemas eléctricos y el intercambio de electricidad.
- d) Promover el consumo humano directo del recurso hidrobiológico a través del desarrollo de la acuicultura; impulsar la innovación, la transferencia tecnológica, la mejora de la calidad, el desarrollo e implementación de los parques industriales y ecosistemas productivos, de manera sistémica e integral, así como de los CITE; y, establecer procedimientos ágiles y transparentes para su rápido despliegue.
- e) Establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda y a la formalización de la propiedad; así como fortalecer la rectoría en saneamiento con la finalidad de fomentar, modernizar, racionalizar y optimizar la infraestructura y los servicios de saneamiento y asegurar la sostenibilidad de los recursos hídricos. Así como otorgar incentivos fiscales para promover los fondos de inversión en bienes inmobiliarios, el arrendamiento de inmuebles para vivienda e impulsar el desarrollo del mercado de factoring.

Las normas a ser emitidas en el marco de lo dispuesto en la presente Ley, aseguran el cumplimiento de lo previsto en los artículos 104 y 101 inciso 4, y demás concordantes del texto constitucional y la jurisprudencia que al respecto ha emitido el Tribunal Constitucional.

Artículo 3. Vigencia de la Ley

La presente Ley entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintitrés días del mes de junio de dos mil quince.

ANA MARÍA SOLÓRZANO FLORES
Presidenta del Congreso de la República

MODESTO JULCA JARA
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

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

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente de Consejo de Ministros

1257199-1

**DECRETO LEGISLATIVO N° 1177 – DECRETO QUE ESTABLECE EL
REGIMEN DE PROMOCION DEL ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA**



PODER EJECUTIVO**DECRETOS LEGISLATIVOS****DECRETO LEGISLATIVO
Nº 1177****DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL
RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley Nº 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda, así como otorgar incentivos fiscales para el arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley;

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

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

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y
Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

**DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL
RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA****TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.- Objeto**

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

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

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

Artículo 3.- Definición de Vivienda

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

Artículo 4.- Formularios

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

a. Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda - FUA.

b. Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda - FUAO.

c. Formulario Único de Arrendamiento - financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda - FUAL.

Mediante dichos Formularios se celebran y suscriben los Contratos: de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; de Arrendamiento con Opción de Compra de inmueble destinado a vivienda y de Arrendamiento - Financiero de inmueble destinado a vivienda; regulados en el presente Decreto Legislativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta comunicación la realiza el juez, sin perjuicio de la comunicación que deba realizar al Registro de Deudores Judiciales Morosos a que se refiere el artículo 1 de la Ley Nº 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

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

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

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



del RAV requiere de la identificación del requirente de dicha información.

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

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

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

Artículo 6.- Intervención del Notario

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

- Certificación de firmas en los Formularios.
- Expedición de copia certificada de los Formularios.
- Certificación de firmas ante la prórroga del contrato, en los casos que corresponda.
- Remisión de copia certificada de los Formularios al RAV.
- Extender el acta notarial protocolizada o de la escritura pública conforme a los supuestos previstos en el presente Decreto Legislativo.

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

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

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

Artículo 7.- Cuenta de Abono

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

- Cuota mensual ordinaria de mantenimiento.
- Cuota mensual asignada al Inmueble por servicio de agua.
- Cuota mensual del seguro por riesgo de pérdida, en los casos previstos en el Título II del presente Decreto Legislativo.
- Otros conceptos definidos como tales en el correspondiente contrato.

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

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

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

La garantía, o su remanente, luego de ser aplicada

conforme a lo indicado en el párrafo anterior, se devuelve al Arrendatario, sin intereses y contra la devolución del inmueble.

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

7.6 En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el Arrendador debe comunicar al Arrendatario, mediante carta notarial, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de tres (03) días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual. En caso, el Arrendador no cumpla con comunicar el cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el Arrendatario puede consignar extrajudicialmente en el Banco de la Nación la renta pactada. Si la notificación de la referida carta notarial comunicando la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al Arrendatario realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el contrato de arrendamiento, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

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

Artículo 8.- Terminación del Contrato

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

TÍTULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Capítulo I

Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda

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

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

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

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

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

Capítulo II

Contratos especiales de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

Subcapítulo I

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

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

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

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

10.3 El FUAO, y su prórroga de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.5 Para que la transferencia de propiedad efectuada en mérito de la minuta de compraventa, se inscriba en el

Registro de Predios de la SUNARP debe extenderse la escritura pública respectiva.

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

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

Subcapítulo II

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

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

12.1 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

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

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

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

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

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

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

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

12.9 Las cuotas periódicas por Arrendamiento - Financiero (Leasing), deben ser abonadas por el Arrendatario en la cuenta que indique el Arrendador

Financiero, de acuerdo a las características y condiciones indicadas en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

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

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

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

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

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

TÍTULO III DEL DESALOJO

Artículo 14.- Procedencia y Causales de Desalojo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 15.- Proceso Único de Ejecución de Desalojo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IV

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

Artículo 16.- Régimen Tributario Especial

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Supletoriedad de la Norma

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

Segunda.- Reglamentación

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

Tercera.- Autorización al Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Adecuación de Contratos de Arrendamientos

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

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

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

“Artículo 1.- Creación

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

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

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

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

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

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

POR TANTO:

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

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

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI
Ministro de Economía y Finanzas

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1264951-1

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Resolución Suprema que constituye la Comisión Multisectorial de naturaleza temporal encargada de elaborar la propuesta de diseño del mecanismo de intercambio de datos relacionado a la articulación e integración de los Servicios, en el marco de la política de desarrollo e inclusión social

RESOLUCIÓN SUPREMA
N°188-2015-PCM

Lima, 17 de julio de 2015

**DECRETO SUPREMO N° 017-2015-VIVIENDA – DECRETO SUPREMO QUE
APRUEBA EL REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1177**



promoción del empleo, intermediación laboral, formación profesional y capacitación para el trabajo, normalización y certificación de competencias laborales, autoempleo, reconversión laboral y migración laboral;

Que, el artículo 70 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2014-TR, señala que, la Dirección General del Servicio Nacional del Empleo, es el órgano de línea responsable de proponer, ejecutar, dirigir y evaluar la política y la normativa en materia de intermediación laboral pública y privada. Asimismo, regula, coordina, ejecuta y supervisa la articulación de los servicios en materia de promoción del empleo y capacitación laboral que se prestan a nivel nacional, regional y local, integrados en una Red Nacional bajo su coordinación y asistencia técnica;

Que, en cumplimiento al Plan Operativo Institucional – POI 2015, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 005-2015-TR, modificado por Resolución Ministerial N° 104-2015-TR, la Dirección General del Servicio Nacional del Empleo, realizará el evento denominado “Taller Nacional de Planificación y Gestión del Centro de Empleo”, los días 14 y 15 de diciembre de 2015, en la ciudad de Lima, el cual contará con la participación de los consultores de empleo (servicios descentralizados y desconcentrados) de los Centros de Empleo a nivel nacional;

Que, el mencionado evento tiene como objetivo asegurar mayor eficiencia en la atención de los servicios Públicos de Empleo mediante el fortalecimiento de capacidades de los consultores de empleo en los servicios de Intermediación Laboral que se brindan a través del Centro de Empleo;

Que, mediante Oficio de vistos, la Dirección General del Servicio Nacional del Empleo, solicita la oficialización del referido evento, que se llevará a cabo en la ciudad de Lima, los días 14 y 15 de diciembre de 2015; por lo que corresponde emitir el acto de administración interna que otorgue carácter oficial al citado evento, el cual cuenta con el recurso presupuestal asignado mediante Certificación de Crédito Presupuestario Nota N° 1905;

Con las visaciones del Viceministerio de Promoción del Empleo y Capacitación Laboral, de la Dirección General del Servicio Nacional del Empleo, y de las Oficinas Generales de Administración y de Asesoría Jurídica; y,

De conformidad con el numeral 8) del artículo 25 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; el artículo 11 de la Ley N° 29381, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo; el inciso d) del Artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2014-TR;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Dar el carácter oficial al evento denominado “TALLER NACIONAL DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL CENTRO DE EMPLEO”, organizado por la Dirección General del Servicio Nacional del Empleo, que se realizará los días 14 y 15 de diciembre de 2015, en la ciudad de Lima.

Artículo 2.- La presente resolución será publicada en el Portal Institucional del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (www.trabajo.gob.pe), siendo responsable de dicha acción el Jefe de la Oficina General de Estadística y Tecnologías de la Información y Comunicaciones.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

DANIEL YSAU MAURATE ROMERO
Ministro de Trabajo y Promoción del Empleo

1307034-1

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 invalorado.

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 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 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 independizado, 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	<input type="checkbox"/>	FUA DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------

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** () **Si** / () **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 **ARRENDATARIO** 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 impostergables 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 impostergables, 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 impostergables 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, 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 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	EL ARRENDATARIO
Nombre: DNI:	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	<input type="checkbox"/>	FUAO DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------	---------------------------------	--------------------------

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 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 [indicar 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 _____.

VIGÉSIMA 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: 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 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 <input type="checkbox"/>	FUAL DE PRÓRROGA O MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--

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 _____ (_____/100 _____), en calidad de garantía.

QUINTA: PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Las 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 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	EL ARRENDATARIO
Representante: 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:

1307066-1

ORGANISMOS TECNICOS ESPECIALIZADOS

**AUTORIDAD NACIONAL
DEL SERVICIO CIVIL**

Disponen la publicación en el Portal Institucional de SERVIR del proyecto de la directiva "Reglas y estructura del Servicio Civil de carrera de la Ley N° 30057, Ley del servicio civil"; y, su exposición de motivos

**RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA EJECUTIVA
N° 297-2015-SERVIR-PE**

Lima, 30 de octubre de 2015

Visto, el Informe Técnico N° 1052-2015-SERVIR/GPGSC, de la Gerencia de Políticas de Gestión de Servicio Civil de la Autoridad Nacional del Servicio Civil - SERVIR;

CONSIDERANDO:

Que, con Decreto Legislativo N° 1023, se creó la Autoridad Nacional del Servicio Civil - SERVIR, como Organismo Técnico Especializado, rector del Sistema Administrativo de Gestión de Recursos Humanos, que comprende el conjunto de normas, principios, recursos, métodos, procedimientos y técnicas utilizados por las entidades del sector público en la gestión de los recursos humanos;

Que, mediante la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, se aprobó un nuevo régimen del Servicio Civil, con la finalidad que las entidades públicas del Estado alcancen mayores niveles de eficacia y eficiencia y presten efectivamente servicios de calidad a la ciudadanía, así como para promover el desarrollo de las personas que lo integran;

Que, el literal b) del artículo 2 del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil establece que, entre las atribuciones de SERVIR, se encuentra la de dictar normas, directivas, opiniones y reglas en materia del Sistema Administrativo de Gestión de Recursos Humanos con carácter vinculante;

Que, la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil señala que, SERVIR podrá aprobar normas aclaratorias o de desarrollo del mencionado Reglamento, dentro del marco legal vigente;

Que, el artículo 246 del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil establece que el servicio civil de carrera es un sistema único e integrado, constituido por un conjunto de normas, principios, reglas, procesos y procedimientos que tienen por objeto la incorporación, la profesionalización y la retención de personal competente al servicio del Estado. Así también señala que el servicio civil de carrera promueve, a través de sus servidores civiles, la cultura de servicio público, orientada a mejorar la calidad de los servicios al ciudadano;

Que, el artículo 257 del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil establece, como parte de la estructura de carrera, que las familias de puestos en el servicio civil de carrera se dividen en niveles que permiten la progresión del servidor civil de carrera. Los niveles están definidos en relación con la complejidad de funciones y responsabilidades, los que serán definidos por SERVIR mediante Directiva;

Que, de otro lado, el artículo 26 del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil establece que, el servidor de confianza ingresa al servicio civil sin concurso público de méritos, y que debe cumplir con el perfil del puesto en función de conocimientos y experiencia y no están sujetos a período de prueba;

Que, es necesario desarrollar las reglas sobre el ingreso, contratación, designación y causales de término de los servidores de confianza del régimen del servicio civil, previsto en la Ley N° 30057;

Que, el numeral 1 del artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS señala que: "Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2, las entidades públicas dispondrán la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de treinta (30) días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, salvo casos excepcionales. Dichas entidades permitirán que las personas interesadas formulen comentarios sobre las medidas propuestas";

Que, mediante documento de visto, la Gerencia de Políticas de Gestión del Servicio Civil propone el proyecto de directiva "Reglas y estructura del Servicio civil de carrera de la Ley N° 30057, Ley del servicio civil"; así como la propuesta de "Reglas aplicables a los servidores civiles de confianza de la Ley N° 30057, Ley del servicio civil", por lo que resulta necesario disponer su publicación, así como el plazo para la recepción de comentarios que las personas interesadas formulen sobre el particular;

Con el visto de Gerencia General, Gerencia de Políticas de Gestión del Servicio Civil y la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

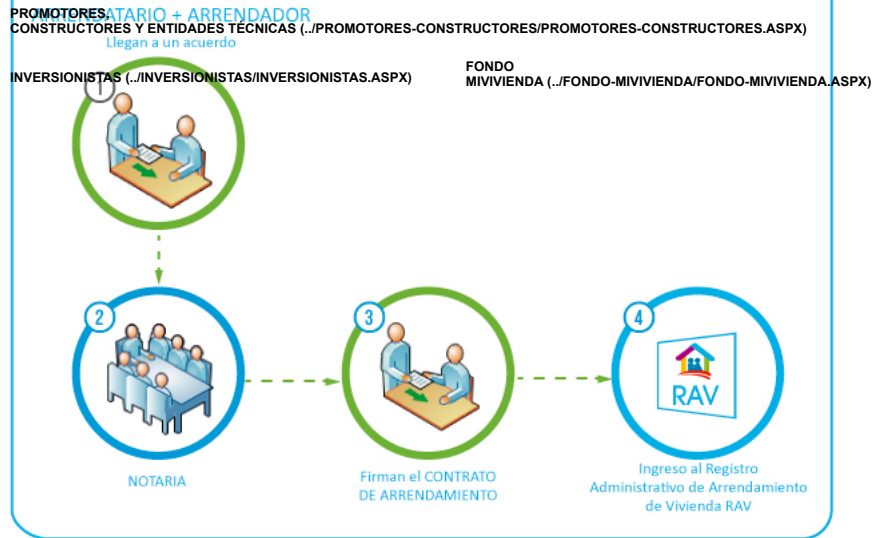
De conformidad con el literal o) del artículo 10 del Reglamento de Organización y Funciones de la Autoridad Nacional del Servicio Civil, aprobado mediante Decreto Supremo N° 062-2008-PCM y modificatorias;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer, a partir de la fecha, la publicación en el Portal Institucional de la Autoridad

PAGINA WEB FONDO MI VIVIENDA SOBRE EL ALQUILER DE VIVIENDA





El acceso a la información del RAV es de carácter público, sin perjuicio de lo señalado, la SUNAT puede requerir al FMV la información del RAV en la forma, plazo y condiciones que se señale mediante Resolución de SUNAT.

El acceso a la información del RAV requiere de la identificación del requirente de dicha información.

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

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

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

¿QUÉ REQUISITOS DEBE CUMPLIRSE PARA EL REGISTRO EN EL RAV?

Los principales requisitos son los siguientes:

El inmueble a alquilar debe ser una vivienda habitable (minidepartamento, departamento, casa, módulo básico con acceso a los servicios públicos)

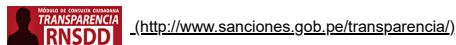
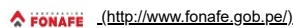
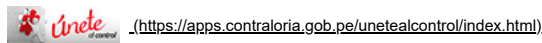
El inmueble a alquilar debe ser propiedad del arrendador, además de estar inscrito en Registros Públicos.

Si el inmueble tiene inscritas cargas o gravámenes, éstas deben ser de conocimiento de las partes al momento de contratar, y no deben comprometer el cumplimiento de los compromisos pactados.

Debe existir acuerdo entre arrendador y arrendatario sobre las condiciones del contrato y voluntad para registrarlo en el RAV.

No deben pactarse condiciones que se opongan al Reglamento Interno, en caso de departamentos en edificios.

Consulta RAV [.\(http://rav.mivivienda.com.pe/ConsultaPublica/Index\)](http://rav.mivivienda.com.pe/ConsultaPublica/Index)



PERSONAS EN BUSCA DE VIVIENDA (USUARIO-EN-BUSCA-DE-VIVIENDA.ASPX)

Nuevo Crédito MIVIVIENDA (pagina.aspx?idpage=20)

MISMATERIALES (pagina.aspx?idpage=29)

Techo Propio (pagina.aspx?idpage=30)

MiTerreno (pagina.aspx?idpage=397)

ENTIDADES FINANCIERAS (./ENTIDADES-FINANCIERAS/ENTIDADES-FINANCIERAS.ASPX)

Entidades Financieras Clientes (./entidades-financieras/pagina.aspx?idpage=56)

Entidades Financieras no - Clientes (./entidades-financieras/pagina.aspx?idpage=57)

Ranking de Colocaciones Diarias, Mensuales y Anuales (./entidades-financieras/pagina.aspx?idpage=58)

PROMOTORES, CONSTRUCTORES Y ENTIDADES TÉCNICAS (./PROMOTORES-CONSTRUCTORES/PROMOTORES-CONSTRUCTORES.ASPX)

Programas Fondo MIVIVIENDA (./promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=62)

Información del Mercado

Inmobiliario y Estadísticas (./promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=125)

Negocios Inmobiliarios (./promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=122)

LOS INVERSIONISTAS (./INVERSIONISTAS/INVERSIONISTAS.ASPX)

Información para Inversionistas (./inversionistas/pagina.aspx?idpage=47)

Indicadores Financieros de la Economía (./inversionistas/pagina.aspx?idpage=46)

Precio de los Bonos (./inversionistas/pagina.aspx?idpage=45)

FONDO PERSONAS
MIVIVIENDA (./FONDO-BUSCA-DE-VIVIENDA/USUARIO-EN-BUSCA-DE-VIVIENDA.ASPX)

ENTIDADES FINANCIERAS (./ENTIDADES-FINANCIERAS/ENTIDADES-FINANCIERAS.ASPX)

Acerca del Fondo MIVIVIENDA (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=1)
PROMOTORES-CONSTRUCTORES Y ENTIDADES TÉCNICAS (./PROMOTORES-CONSTRUCTORES/PROMOTORES-CONSTRUCTORES.ASPX)

Oficinas (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=5)
Marco Legal (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3)
INVERSIONISTAS (./INVERSIONISTAS/INVERSIONISTAS.ASPX)

FONDO MIVIVIENDA (./FONDO-MIVIVIENDA/FONDO-MIVIVIENDA.ASPX)

Comunicado a Clientes y Proveedores (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=305)
Acceso a Derechos ARCO (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=429)
Sistema de Control Interno (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=454)

Mapa del Sitio (./fondo-MIVIVIENDA/mapa-de-sitio.aspx) | Libro de Reclamaciones (./fondo-MIVIVIENDA/reclamos.aspx)
Gobierno Corporativo (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=467) | Integridad FMV (./fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=470)
Trabaja con Nosotros (http://mivivienda.aptitus.com/)



Fondo MIVIVIENDA S.A.
Av. Paseo de la República 3121 - San Isidro - Lima - Perú
Teléfono: (511) 2117373 - Línea gratuita para consultas de productos: 0800-12200



Encuentranos en: (https://www.facebook.com/FondoMIVIVIENDA) (http://www.youtube.com/user/FONDOMIVIVIENDA)

(https://www.linkedin.com/company/fondo-mivivienda-s-a-?trk=biz-companies-cym)

LEY DE LAS CASAS BARATAS Y SU MODIFICACION



Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de Hacienda,
Tirso Rodríguez.

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1.º Se deroga el apartado letra b) del artículo 2.º de la ley de 3 de Agosto de 1907, que limita el establecimiento de nuevas fábricas de azúcar.

Art. 2.º Queda conaiguientemente derogada la referencia que al mismo apartado letra b) se contiene en el apartado letra c) de la citada ley.

Art. 3.º El impuesto sobre los azúcares de fabricación nacional continuará siendo de 35 pesetas por cada 100 kilogramos, peso neto de azúcar, y de 17 pesetas 50 céntimos por cada 100 kilogramos, peso neto, de glucosa; quedando, por tanto, derogado el aumento establecido por la 6.ª disposición especial de la vigente ley de Presupuestos, de 29 de Diciembre de 1910, que había de empezar á aplicarse desde 1.º de Agosto de 1911.

Art. 4.º Los derechos de Aduanas señalados al azúcar, la glucosa, caramelo líquido y otros productos análogos, en la partida 018 del Arancel vigente, serán en lo sucesivo de 80 pesetas por cada 100 kilogramos.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de Hacienda,
Tirso Rodríguez.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

LEY

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España;

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS JUNTAS PARA EL FOMENTO Y MEJORA DE LAS CASAS BARATAS

Artículo 1.º El Gobierno, por su propia iniciativa, ó á petición de la Junta local de Reformas Sociales, de la Cámara de Comercio, de la Sociedad Económica de Amigos del País, de las Sociedades obreras ó patronales, del Ayuntamiento

ó de otra entidad ó Autoridad que ejerza jurisdicción en el territorio respectivo, y previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá acordar la constitución en cualquier Municipio de una Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 2.º Se entenderán que son casas baratas á los efectos de esta Ley y de cuantas persigan fines análogos, las construídas ó que se intenten construir por los particulares ó colectividades para alojamiento exclusivo de cuantos perciben emolumentos modestos como remuneración de trabajo, habida cuenta, además, de las circunstancias siguientes:

1.ª Las viviendas podrán consistir en casas aisladas, en poblado ó en el campo, casas de vecinos ó en barriadas para alojamiento de familias, ó bien en casas para recibir á personas solas, con habitaciones independientes, sin que en ningún caso puedan subarrendarse ni destinarse á establecimientos de bebidas alcohólicas.

2.ª Que cuando las casas se den en alquiler, no se estipule un precio superior al que las Juntas fijaren al construirías, entendiéndose que, una vez convenido aquél con un inquilino, no podrá alterarse mientras subsista el contrato.

3.ª Que las casas que se construyan se acomoden á las condiciones generales higiénicas y de capacidad y distribución que el Reglamento determine.

4.ª Que se sometan á examen y aprobación de las respectivas Juntas de fomento y mejora de habitaciones baratas, las bases del arrendamiento y venta de las viviendas, si se trata de particulares, y además los estatutos, si se trata de Sociedades.

5.ª Que se dé cuenta á dicha Junta del terreno en que se ha de edificar, y se realicen las obras de saneamiento ó higiene que la misma determine.

6.ª Que se notifique á la referida Junta el comienzo de las obras y de las construcciones, á los efectos de la inspección que á la misma corresponde.

7.ª Que se sometan á las prescripciones del Reglamento que se dicte para la ejecución de esta ley.

Art. 3.º Serán atribuciones de estas Juntas:

a) Estimar y favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas á ser alquiladas ó vendidas, al contado ó á plazos, á personas que vivan de un salario ó sueldo modesto ó eventual.

b) Promover la constitución de Sociedades benéficas ó cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas, y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos á los que deseen adquirirlas.

c) Gestionar con los establecimientos de crédito la facilitación de préstamos á las Sociedades comprendidas en esta ley, y destinados exclusivamente á la cons-

trucción de casas en las condiciones que en la misma se prescriben.

d) Proponer al Gobierno ó á las Autoridades locales, las medidas que consideren oportunas para el fomento y mejora de las habitaciones baratas.

e) Organizar concursos, otorgar premios y, en general, utilizar cuantos medios conceptúe adecuados para suscitar la iniciativa social en favor de la construcción y mejora de las habitaciones baratas.

f) Estudiar cuanto se refiere á las condiciones de salubridad ó higiene de las habitaciones baratas en la localidad respectiva, y especialmente en aquella parte en que viven las clases trabajadoras. Al efecto, cada Junta, una vez constituida, podrá proceder á la formación de un inventario de las habitaciones modestas existentes, clasificándolas en buenas, susceptibles de reforma y totalmente inaceptables.

g) Vigilar la construcción de las casas que las Sociedades ó particulares edifiquen, acogiendo á los beneficios de esta Ley, á fin de que se ajusten á las exigencias de la misma, proponiendo á la Autoridad que corresponda la suspensión de aquellos beneficios cuando no reunan las condiciones legales.

h) Comunicar á las Autoridades locales las reformas que deban exigirse en las habitaciones, interesando la clausura de aquellas que se estimen como impropias para albergue humano.

i) Practicar las informaciones que el Gobierno ó las Autoridades locales las encomienden, relacionadas con el mejoramiento de las habitaciones baratas. Podrán efectuar también las informaciones que estimen oportunas.

j) Informar acerca de las condiciones de las Sociedades constructoras de casas baratas cuando soliciten los beneficios de la Ley, y sobre la concesión de subvenciones, con cargo á los presupuestos generales, provinciales ó municipales, para la construcción de habitaciones baratas.

Art. 4.º Estas Juntas se constituirán por Real decreto, y constarán de nueve Vocales, figurando entre ellos un Arquitecto, y donde no lo hubiere, una persona de profesión ú oficio que se relacione directamente con el ramo de construcción; un Médico y un Concejal, nombrados por el Gobernador de la provincia, á propuesta del Ayuntamiento respectivo. De los otros seis Vocales, dos serán elegidos por los 50 mayores contribuyentes, dos por las Sociedades obreras, en la forma que se eligen los de las Juntas locales de Reformas Sociales, y los otros dos nombrados por el Gobernador de la provincia, debiendo recaer los nombramientos en personas que se hubieran distinguido notoriamente por su competencia en los estudios sociales ó por su interés por las obras de carácter social. Los 50 mayores contribuyentes y las Sociedades

obreros elegirán además dos suplentes, respectivamente.

Todos los Vocales de las Juntas serán nombrados por cuatro años, pudiendo ser reelegidos.

Art. 5.º La Junta, en la primera reunión que celebre, elegirá su Presidente de entre sus miembros, y, una vez constituida, nombrará un Secretario que no sea Vocal, el cual disfrutará una gratificación, que fijará la Junta, sin que en ningún caso exceda de la suma que el Reglamento determine.

Art. 6.º Las Juntas de que trata este capítulo podrán recibir legados y donaciones y subvenciones del Estado, la Provincia ó el Municipio, debiendo aplicarse unos y otras á algunos de los objetos que la ley encomienda á dichas Juntas.

Art. 7.º Los gastos de personal y material indispensables de las Juntas correrán á cargo del Municipio en que aquéllas residan, salvo el caso en que pudieran cubrir dichos gastos con recursos propios.

Art. 8.º Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas dependerán del Ministerio de la Gobernación, y estarán bajo el patronato y dirección inmediata del Instituto de Reformas Sociales, que será, además, el órgano de comunicación entre las mismas y el citado Ministerio. Al efecto, se organizará en dicho Instituto un servicio especial de esas baratas.

Las Juntas elevarán al Instituto de Reformas Sociales, todos los años, una Memoria dando cuenta de los trabajos realizados.

Art. 9.º Cuando no hubiere constituida Junta, el Instituto ejercerá directamente las funciones que la Ley confiere á aquélla en lo referente á las relaciones de la misma con las Sociedades ó particulares que pretendan gozar de los beneficios de la presente Ley, pudiendo dicho Instituto asesorarse de las Autoridades, Corporaciones ó personas que estime oportuno al efecto de resolver sobre las solicitudes que se le dirijan.

CAPÍTULO II

MEDIOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES BARATAS

Art. 10. El Estado, la Provincia ó el Municipio podrán ceder gratuitamente los terrenos ó parcelas que les pertenezcan, sitos en el ensanche ó afueras de las poblaciones, ó los sobrantes de vías de comunicación de cualquier clase, especialmente los que tengan fácil acceso á los centros ó puntos de trabajo, siempre que se destinen á la construcción de casas, según las condiciones de la presente Ley.

Cesará esta facultad cuando los terrenos, parcelas ó edificios que en ellos puedan construirse se encuentren en condiciones de colocarse, dentro de un término

inferior á diez años, entre los comprendidos en el artículo 18.

Art. 11. Los solares ó terrenos improductivos comprendidos en el artículo 10, pero pertenecientes á Sociedades y particulares, cuyos dueños no los utilicen para los fines mencionados en el párrafo primero del artículo anterior, dentro de un período que no exceda de tres años, contados desde el día en que rija esta ley, podrán ser expropiados por causa de utilidad pública en favor de las Sociedades á que se refiere el artículo 23, que lo soliciten al objeto.

La declaración de utilidad pública se hará por dicha Junta, y la excepción que pueda invocar el propietario se acreditará con informe de la misma.

Art. 12. Las casas que se construyan según las condiciones de la presente ley, cesarán exentas de contribución, impuesto ó arbitrio, durante veinte años.

Si hubieran sido edificadas por Sociedades, esta exención se entenderá ampliada por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de los constructores y se halle habitada por obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó empleados modestos.

En el caso de venta á plazos, la exención á que se refiere este artículo durará hasta la terminación del contrato dentro del máximo de veinte años.

Art. 13. Las transmisiones *mortis causa* de las casas á que esta ley se refiere, estarán exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de sucesión directa, y pagarán el 25 por 100 de lo prescrito en las colaterales, siempre que en la herencia no figuren otros inmuebles y que los herederos sean obreros, jornaleros del campo, pequeños labradores ó cualquiera que perciba sueldos modestos.

Art. 14. Los contratos que se celebren para la adquisición de terrenos destinados á la edificación de las casas á que esta ley se refiere, se redactarán en papel común y estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Los expedientes de expropiación forzosa, los que hayan de instruirse en los Juzgados y Tribunales ó en otra oficina pública y las operaciones que deban practicarse en los Registros de la Propiedad, disfrutarán del mismo beneficio.

Art. 15. Si transcurridos tres años de efectuado el contrato ó de terminado el expediente ó cuestión judicial á que se refieren los artículos anteriores, no se hubieran comenzado las obras de preparación de los terrenos para la edificación, ó la edificación misma de las casas, el dueño actual de aquéllas pagará los impuestos y derechos exceptuados y los que en adelante le correspondieron, hasta que comience la edificación de las casas baratas, según la ley.

Art. 16. Los contratos de arrendamien-

to de casas baratas, se redactarán en papel común. La venta de las mismas, dentro de los fines para que fueron destinadas, estará exenta de todo impuesto.

Art. 17. Se considera ya incluidos en las exenciones de impuestos á que se refieren los artículos anteriores, cuando á ello hubiera lugar, los terrenos y edificaciones destinados al servicio común, cultura, esparcimiento ó higiene de los habitantes de barrios compuestos de viviendas construidas con arreglo á lo que la presente ley preceptúa.

Las casas baratas podrán venderse á plazos á las personas á que se refiere el párrafo 1.º del artículo 2.º de esta ley, siendo aplicable en todo caso lo dispuesto en el artículo 39.

Será válido el contrato de venta á plazos que se combine con la estipulación de un seguro sobre la vida del adquirente, como garantía del pago de los no vendidos en caso de muerte de aquél.

Art. 18. Las exenciones de impuestos cesarán, respecto de las casas, cuando por cualquier causa perdieran el carácter de habitaciones baratas, según la ley; y respecto de los terrenos, cuando alcanzaren un valor tal que impidiera aplicarlos á la edificación de dichas habitaciones. En todo caso se oirá el parecer de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 19. Estarán exentas del pago de todo impuesto de constitución y modificaciones, las Sociedades mercantiles ó civiles dedicadas exclusivamente, bien sea á la construcción, alquiler ó venta de casas baratas, según lo dispuesto en la ley, bien sea á facilitar antipagos ó préstamos para la edificación de las mismas.

Art. 20. Las Sociedades cooperativas cuyo objeto ó uno de cuyos objetos sea la construcción de casas baratas, podrán emitir obligaciones al portador con la garantía de dichos inmuebles ó de créditos hipotecarios constituidos por primicias hipotecas, siempre que tengan invertidas por lo menos 500.000 pesetas en la construcción de casas baratas á que se refiere esta ley.

Estas emisiones quedarán exentas de los derechos reales y de timbre, igualmente que del timbre de negociación ó introducción si se negociaran en Bolsa.

Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.

Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de fomento y mejora de casas baratas, destinando el 50 por 100 de la misma necesariamente al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo, que no devenguen más del 5 por 100 anual, de las Cajas de Ahorro, Montes de Piedad y Banco Hipotecario ó

Instituciones de crédito reconocidas legalmente, por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.

Si el importe de las solicitudes de subvención para abono de intereses de aquellas colectividades excediere de una 50 por 100 de la suma presupuesta, se tendrá en cuenta para distribuir el número de viviendas a construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad y los informes de las Juntas locales y del Instituto, distribuyéndose equitativamente de modo que el beneficio alcance al mayor número de individuos.

El 50 por 100 restante de la cantidad incluida en el presupuesto del Estado, se distribuirá en subvenciones á los particulares ó entidades constructoras de casas baratas, teniendo presente siempre el número de individuos que haya de resultar favorecidos por la construcción.

Igualmente, y previos los informes del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales, podrá destinarse parte ó todo de este 50 por 100 á garantizar el interés que devengan las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas. Este interés no podrá exceder nunca del 5 por 100.

La amortización de estas obligaciones será de cuenta de las Sociedades emisoras, que al solicitar la emisión presentarán el cuadro respectivo de amortización.

Las Sociedades cooperativas, cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir obligaciones con sólo que tengan invertida en dichas construcciones la suma de 50.000 pesetas. Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo 2.º del artículo 20.

No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que repartan á sus socios ó los particulares que obtengan más de 4 por 100 en concepto de utilidades.

Art. 22. Para la preferencia y prorrateo de las subvenciones se tendrá presente en todo caso el capital empleado en el momento de formular la petición, el que se invirtiere anualmente en las obras, y en ningún caso podrá exceder la subvención del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año.

Art. 23. El aumento que experimente la cantidad para estas subvenciones en cada presupuesto se destinará á las entidades ó Sociedades que comenzaren sus trabajos dentro del ejercicio respectivo. Sólo á falta de nuevas Empresas podrá destinarse á favorecer las antiguas.

Art. 24. Si por cualquier razón imputable á la Sociedad particular constructores no llegasen á realizar su fin, dentro de los plazos establecidos por ellos al solicitar la subvención, ésta será reintegrada al Tesoro, que tendrá la condición de

acreedor preferente, después de los hipotecarios.

Art. 25. Quedan autorizados el Banco Hipotecario, las Cajas de Ahorro y Montos de Piedad para destinar una parte de sus capitales á favorecer la construcción de casas baratas por medio de préstamos hipotecarios á las entidades ó particulares constituidas con tal fin; en tal sentido podrán contratar los préstamos siempre que aquéllas hubieran invertido en terrenos y obras el 10 por 100 del capital del préstamo; pero las entregas que hicieran no excederán de las obras que vayan realizándose, y que se harán constar en la escritura primitiva por nota, entendiéndose ampliada la hipoteca constituida al crecimiento que de este modo se produzca en el capital prestado, con todas las preferencias de los créditos hipotecarios y refinancieros, según se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de garantizar estas operaciones, las Cajas de Ahorro, Montos de Piedad y Banco Hipotecario, podrán examinar las obras para pago de las cuales se destinan los préstamos antes de entregar la cantidad que de ellos se soliciten; podrán hacer la entrega directamente á los que las hubieran efectuado y podrán, si lo estiman oportuno, encargarse de la recaudación de las cuotas destinadas á la amortización del capital y abono de intereses, abriendo al efecto las correspondientes cuentas de crédito.

Art. 26. Las instituciones citadas y cualquiera otra, podrán destinar los capitales que juzguen conveniente, á la construcción de casas baratas, arrojándose á los beneficios generales de esta ley, ó sea á los que establece el artículo 12, así como establecer las operaciones de seguro conducentes á garantizar el cumplimiento de aquel fin y los capitales entregados para el mismo.

Art. 27. El Instituto Nacional de Previsión organizará, por su parte, las operaciones de seguro que sean garantía complementaria de las de préstamo para la construcción ó adquisición de casas baratas, con arreglo á las condiciones que lije una ley especial del seguro popular de vida.

CAPITULO III

INTERVENCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

Art. 28. Denunciada por la Junta á que se refiere el artículo 1.º la existencia de una ó varias casas de vecindad ó de un grupo de viviendas que, por sus malas condiciones, constituyan un peligro grave para la salud de la población en general, y de las que les habitan, especialmente, el Ayuntamiento podrá proceder á su mejora y saneamiento, con arreglo á las disposiciones siguientes.

Art. 29. Enterado el Ayuntamiento de la denuncia de la Junta, tomará acuerdo sobre si conviene aplicar la presente ley.

Si el acuerdo fuese afirmativo, se procederá á hacer el plan de obras necesarias para la demolición ó reforma de las casas ó del grupo de viviendas denunciadas.

Si el Ayuntamiento no creyese oportuno aplicar la presente ley, razonará su acuerdo.

Art. 30. Cuando se trate de casas alajadas sin constituir grupo, el Ayuntamiento notificará al propietario ó propietarios de las mismas el acuerdo tomado, con el plan de obras propuestas y su presupuesto, al efecto de que se ejecuten las reformas necesarias. Los propietarios podrán oponer los reparos que estimen oportunos, y el Ayuntamiento resolverá acerca de ellos, previo informe de la Junta de fomento y mejora de habitaciones baratas.

En el caso de que el Ayuntamiento insistiere en la reforma ó demolición de la casa ó casas denunciadas, invitará de nuevo al dueño á que realice las obras proyectadas por su cuenta, y si éste se negare, podrá proceder á realizarlas, previa expropiación del inmueble, que será enajenado una vez realizadas las obras acordadas.

Art. 31. El Reglamento determinará la tramitación que haya de seguirse en el despacho y resolución de los expedientes á que diere lugar la aplicación de los artículos anteriores.

Art. 32. Cuando se trate de denuncia referente á un grupo de casas, al plan de obras proyectadas, se acompañará una Memoria, razonándole, y el presupuesto de gastos, con la indicación de los recursos con que se cuente para cubrirlos.

Dicho plan se publicará oportunamente, y el Reglamento determinará la forma en que deba oírse á los que se creyeren perjudicados por aquél. Seguidamente se remitirá el expediente al Ministro de la Gobernación, quien, antes de resolver, oír á la Comisión permanente del Consejo de Estado y al Real Consejo de Sanidad.

Art. 33. Aprobado por el Gobierno lo propuesto por el Ayuntamiento, las obras acordadas se considerarán como de utilidad pública para los efectos de la expropiación forzosa, siéndoles, además, aplicables los preceptos de la presente Ley.

Art. 34. Recibido por el Ayuntamiento el plan de obras aprobado por el Gobierno, procederá aquél á arbitrar los recursos necesarios para su ejecución. Al efecto, el Ayuntamiento podrá contratar un empréstito amortizable.

Art. 35. El Ayuntamiento destinará á amortizar este empréstito:

1.º El producto de la venta de los materiales de la demolición, ó de los terrenos sobrantes, si á ello hubiere lugar.

2.º Los arbitrios especiales establecidos previa aprobación del Gobierno.

3.º El producto de la venta al contado ó á plazos, y de los alquileres de las vi-

viviendas que se reformen ó edifiquen en lugar de las existentes.

Art. 36. Cuando el Ayuntamiento proceda á la expropiación de las viviendas que forman los grupos denunciados, se pedirá á la Junta, de que trata el capítulo 1.º de esta Ley, el inventario de aquéllas, y las habitaciones clasificadas en él como totalmente inaceptables, serán expropiadas, pagando sólo el valor que tenía el terreno antes de que el Ayuntamiento acordase las obras y el de los materiales demolidos.

Art. 37. Los Ayuntamientos podrán acordar la construcción de viviendas baratas, solicitando al efecto la subvención á que se refiere esta Ley, en las mismas condiciones que cualquier otra entidad, destinando á dicha construcción los recursos de que disponga, ó contratando un empréstito en las condiciones indicadas en el artículo 34 y número 3.º del 35.

Art. 38. En las subastas en pliego cerrado para las obras de reforma y reconstrucción de casas baratas, ó para la construcción de las mismas por los Ayuntamientos, los Sindicatos obreros legalmente constituidos serán preferidos por el tanto á los demás postores. Entre los Sindicatos concurrentes gozarán de preferencia los que tengan carácter de cooperativos.

Los Sindicatos de distintos oficios podrán concertarse para acudir á las subastas á que se refiere el párrafo anterior.

Los Sindicatos estarán exentos de prestar fianza cuando la totalidad de la obra contratada no exceda de 20.000 pesetas, reduciéndose aquélla á la mitad de lo establecido, si la obra excediera de dicha cantidad.

Art. 39. En el caso de que la venta se haga á plazos, se constituirá como garantía del pago una hipoteca sobre la casa de que se trate, que no se cancelará hasta que el precio se hubiese satisfecho por entero.

Las viviendas vendidas á plazos no serán hipotecables ni embargables por terceras personas mientras no hayan sido pagadas por completo por el comprador.

En el caso de venta de la casa por el comprador, antes de que pagase el precio por entero, el Ayuntamiento tendrá derecho á readquirirla, abonando á aquél la parte del precio que hubiere satisfecho.

Art. 40. Para el caso de muerte del comprador, y con el fin de garantizar el pago de la amortización de las viviendas vendidas á plazos, el Ayuntamiento podrá exigirle que contrate un seguro sobre la vida por el tanto que se estime necesario.

La prima del seguro á que se refiere el párrafo anterior se satisfará por el Ayuntamiento, cobrando éste su importe mediante un aumento proporcional de la cuota de amortización en el precio de venta.

Art. 41. Las prescripciones de este ca-

pítulo se entenderán sin perjuicio de las facultades que corresponden á los Ayuntamientos, según las Leyes.

CAPITULO IV

SUCESIÓN HEREDITARIA EN LAS CASAS BARATAS

Art. 42. Cuando se trate de la herencia de una casa de las construídas con arreglo á esta Ley, se aplicarán á la sucesión las disposiciones de los artículos siguientes.

Art. 43. Se reservará al cónyuge superviviente el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, dejando á salvo, no obstante, los demás derechos que con arreglo á la legislación civil le correspondan.

En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho á los hijos ó descendientes del difunto hasta que lleguen á la mayor edad, según la legislación civil por que se rijan. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, á juicio de la repetida Junta, ó de derecho, por haberse dictado la declaración que establece el artículo 213 del Código Civil.

Cuando el propietario no hubiese dispuesto por testamento de la nuda propiedad de la casa, con arreglo á la legislación civil, se adjudicará aquélla, según lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de concurrencia de varios coherederos.

Art. 44. En el caso de sucesión intestada, y cuando no hubiere cónyuge viudo ni ninguna de las personas á que se refiere el artículo anterior y concurren varios coherederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico á los demás las partes que les correspondan. Si no hubiera acuerdo entre los interesados respecto del precio, se hará la tasación por la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que fuere obrero, jornalero del campo, pequeño labrador ó empleado de sueldo modesto, según lo dispuesto en la ley. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante el Juez de primera instancia correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 45. De todas las cuestiones judiciales civiles á que dé lugar la adquisición de solares ó terrenos á que se refiere esta ley y la construcción de casas baratas, entenderán los Jueces de primera instancia por los trámites del juicio verbal y con los recursos que determina la ley de Enjuiciamiento Civil.

Art. 46. Se sustanciarán gratuitamente y en papel de oficio del que se suministra en los Juzgados y Tribunales, los litigios que se promuevan con motivo de los

contratos de alquiler ó de venta á plazo de casas baratas.

Art. 47. El Gobierno, óido el Instituto de Reformas Sociales en pleno, dictará, en el término de seis meses, el Reglamento para la ejecución de la presente ley.

Dicho Instituto será óido en las reformas ulteriores del referido Reglamento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Los beneficios de toda clase establecidos en esta ley, alcanzarán á las Sociedades constituídas antes de su publicación, por las casas en que concurran todas las circunstancias enumeradas en el artículo 2.º, de acuerdo con sus principios y con el objeto que la misma persigue, y en cuanto á las cantidades que hubieran tomado á préstamo y las obras por realizar, previo informe en cada caso del Instituto de Reformas Sociales.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
Antonio Barroso y Castillo.

MINISTERIO DE HACIENDA

REAL DECRETO

De acuerdo con el Consejo de Ministros,

Vengo en autorizar al Ministro de Hacienda para que presente á las Cortes un proyecto de ley concediendo al Ministerio de la Guerra un crédito extraordinario de 4.905.600 pesetas, con destino á la adquisición de caballos; y varios suplementos de crédito, importantes en junto 8.215.000 pesetas, para Cuerpos armados, material de Artillería ó Ingenieros y Cuerpos del Ejército; y un crédito extraordinario de 900.000 pesetas al Ministerio de Marina, para la adquisición de torpedos y municiones de los buques de la nueva Escuadra, que han de terminarse en el presente año.

Dado en Palacio á doce de Junio de mil novecientos once.

ALFONSO.

El Ministro de Hacienda,
Tina Rodríguez.

Á LAS CORTES

Déjase sentir hace tiempo en la generalidad de los distintos Cuerpos armados y unidades montadas del Ejército, la falta de ganado preciso para el servicio propio de los mismos, falta que empezó á hacerse más manifiesta con motivo de las últimas operaciones militares

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN

LEYES

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España. A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo 1.º El párrafo 1.º del artículo 7.º de la ley de Ensanche de Madrid y Barcelona de 26 de Julio de 1892, quedará redactado en esta forma:

«El Ayuntamiento elegirá cinco Concejales que, bajo la presidencia del Alcalde, constituirá una Comisión especial encargada de entender en todos los asuntos propios del Ensanche. Formará igualmente parte de esta Comisión dos propietarios nombrados por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, y, en su defecto, por la Asociación ó Asociaciones de los mismos que estén legalmente constituidas, y tres propietarios del Ensanche, que en Madrid será uno por cada zona, elegidos por sorteo entre los cien mayores contribuyentes por territorial en el mismo Ensanche.»

El resto del artículo quedará redactado en los mismos términos que el de la vigente ley.

Art. 2.º El artículo 8.º del Reglamento de 31 de Mayo de 1893, dictado para la ejecución de esta ley, se reformará poniéndose de acuerdo con la nueva redacción del artículo 7.º de ella, ordenada en el artículo anterior.

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á veintidós de Diciembre de mil novecientos catorce.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
José Sánchez Guerra.

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España.

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed:

Que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo único. El artículo 21 de la ley de 12 de Junio de 1911, relativa á la construcción de casas baratas, se entiende modificado en la siguiente forma:

«Art. 21. El Gobierno consignará en sus presupuestos la cantidad anual que estime oportuna, no inferior á 500.000 pesetas, con destino á favorecer la construcción de casas baratas.»

»Dicha cantidad se distribuirá por el Ministerio de la Gobernación, previo in-

forme del Instituto de Reformas Sociales y de las Juntas locales de fomento y mejora de habitaciones baratas, destinando el 50 por 100 de la misma al abono de intereses de las sumas obtenidas á préstamo que no devenguen más del 5 por 100 anual de las Cajas de Ahorros, Montes de Piedad y Banco Hipotecario ó instituciones de crédito reconocidas legalmente por las Sociedades cooperativas organizadas para la construcción de casas baratas propiedad de los socios.

»Si en algún caso no pudiera darse á este primer 50 por 100 la aplicación dispuesta en el párrafo anterior, ya por no haberse verificado ningún préstamo de aquellos á que dicho párrafo se refiere, ó ya porque esta clase de préstamos no se hubiera hecho en la cantidad suficiente para agotar el citado 50 por 100, éste ó la cantidad que de él sobrare se dividirá en tres partes iguales, destinando dos terceras partes á acrecer las subvenciones de las Sociedades cooperativas, siempre que dichas subvenciones no excedan del 25 por 100, conforme á lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley, y á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las citadas Sociedades con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas, con tal de que aquel interés no devengue más del 5 por 100.

»La otra tercera parte y el sobrante de las dos terceras partes anteriores, si lo hubiera, acrecerá á las subvenciones concedidas á las demás entidades constructoras, siempre también que no excedan del 25 por 100 del capital invertido en la construcción cada año.

»Si al tiempo de promulgarse esta ley existiera algún remanente de dicho 50 por 100 que por las causas mencionadas en el párrafo anterior no hubiera podido aplicarse, se distribuirá con arreglo al procedimiento que en él se establece entre las entidades subvencionadas en el último concurso y en cantidades proporcionales á las sumas que cada una de ellas hubiese obtenido como subvención.

»El importe de las solicitudes de subvención por abonos de intereses excediese de ese 50 por 100 de la suma propuesta, se tendrá en cuenta para distribuirla el número de viviendas á construir, sus condiciones económicas, las circunstancias de localidad y los informes de las Juntas locales y del Instituto, distribuyéndose equitativamente, de modo que el beneficio alcance al mayor número de individuos.

»El 50 por 100 restante de la cantidad incluida en el presupuesto del Estado se distribuirá en subvenciones á los particulares ó entidades constructoras de casas baratas, teniendo presente siempre el número de individuos que haya de resultar favorecido por la construcción.

»Igualmente, y previo los informes del Instituto de Reformas Sociales y de las

Juntas locales, podrá destinarse parte ó todo de este 50 por 100 á garantizar el interés que devenguen las obligaciones que emitan las Sociedades cooperativas con el fin de obtener recursos para la construcción de casas baratas.

»Este interés no podrá exceder nunca del 5 por 100.

»La amortización de estas Obligaciones será de cuenta de las Sociedades emisoras, que al solicitar la emisión presentarán el cuadro respectivo de amortización.

»Las Sociedades cooperativas cuyo número de socios no exceda de 100, organizadas para la construcción de casas propiedad de los mismos, podrán emitir Obligaciones con sólo que tengan invertido en dichas construcciones la suma de 50.000 pesetas.

»Estas emisiones gozarán también de las exenciones á que se refiere el párrafo segundo del artículo 20.

»No podrán gozar de los beneficios de este artículo las Sociedades que repartan á sus socios ó los particulares que obtengan más de 4 por 100 en concepto de utilidades.»

Por tanto:

Mandamos á todos los Tribunales, Justicias, Jefes, Gobernadores y demás Autoridades, así civiles como militares y eclesiásticas, de cualquier clase y dignidad, que guarden y hagan guardar, cumplir y ejecutar la presente Ley en todas sus partes.

Dado en Palacio á veintinueve de Diciembre de mil novecientos catorce.

YO EL REY.

El Ministro de la Gobernación,
José Sánchez Guerra.

MINISTERIO DE FOMENTO

LEY

Don ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución, Rey de España:

A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han decretado y Nós sancionado lo siguiente:

Artículo único. Se da fuerza de ley al Real decreto de 30 de Diciembre de 1912, por el que se estableció la plantilla de las diversas clases de Oficiales de Administración civil del Ministerio de Fomento; la provisión de las mismas con sujeción á la ley de 4 de Junio de 1908; las reglas á que debe subordinarse la creación de dichas plazas con la debida proporcionalidad, y la facultad del Ministro para destinar á cubrir las vacantes de Oficiales quitatos, cuando éstas fueran únicas en la dependencia ó servicio donde se hubieren amortizado, con Oficiales cuartos ascendidos á tal clase por virtud de la amortización; debiendo aplicarse á satisfacer los aumentos que se produzcan en los capítulos y artículos donde exista

**NACIONES UNIDAS – CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL, EXAMEN DE LOS
INFORMES PRESENTADOS POR LOS ESTADOS PARTES EN VIRTUD DE
LOS ARTICULOS 16 Y 17 DEL PACTO**





Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**48º período de sesiones**

30 de abril a 18 de mayo de 2012

Examen de los informes presentados por los Estados partes en virtud de los artículos 16 y 17 del Pacto**Observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales****74. Perú**

1) El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales examinó los informes periódicos combinados segundo a cuarto del Perú sobre la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (E/C.12/PER/2-4) en sus sesiones 6ª, 7ª y 8ª, celebradas los días 2 y 3 de mayo de 2012 (E/C.12/2012/SR.6-8), y aprobó en su 28ª sesión, celebrada el 18 de mayo de 2012, las siguientes observaciones finales.

A. Introducción

2) El Comité acoge con satisfacción la presentación, aunque con un retraso considerable, de los informes periódicos combinados segundo a cuarto del Perú, y las respuestas dadas por escrito a su lista de cuestiones. Asimismo, observa con reconocimiento el alto nivel de la delegación del Estado parte y su actitud positiva y constructiva hacia el Comité.

B. Aspectos positivos

3) El Comité observa con aprecio la labor realizada por el Estado parte para promover el ejercicio de los derechos económicos, sociales y culturales. Observa igualmente que el Estado parte ha realizado importantes progresos desde el último diálogo interactivo con el Comité, en 1997, y observa también con reconocimiento la voluntad del Estado parte de hacer de los derechos humanos y de la inclusión social un elemento central de sus políticas.

4) El Comité celebra en particular:

a) La aprobación de la Ley de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres (Nº 28983), el 16 de marzo de 2007;

b) La aprobación del Plan de acción nacional contra la trata de personas 2011-2016;

c) La aprobación de la Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios (Nº 29785), el 6 de septiembre de 2011.

C. Principales motivos de preocupación y recomendaciones

5) El Comité observa con preocupación que no existe legislación específica que prohíba la discriminación contra personas por motivos de orientación sexual, y que las lesbianas, los gays y los trans han sufrido ese tipo de discriminación en el empleo, la vivienda y el acceso a la educación y la atención de la salud (art. 2).

El Comité recomienda al Estado parte que agilice la aprobación de legislación específica para prohibir la discriminación contra personas por motivos de orientación sexual, y que adopte medidas, en particular de sensibilización, para garantizar que lesbianas, gays y trans no sean discriminados por su orientación sexual y su identidad de género.

6) El Comité observa con inquietud que, a pesar de las medidas legislativas adoptadas, las personas con discapacidad siguen sufriendo discriminación en el acceso al empleo (art. 2).

El Comité recomienda al Estado parte que tome medidas para promover el empleo de las personas con discapacidad y para protegerlas contra la discriminación en el lugar de trabajo. Le recomienda asimismo que vele por que las instituciones públicas cumplan efectivamente la cuota del 3% asignada a las personas con discapacidad.

7) Al Comité le preocupa que, a pesar del fuerte aumento del PIB en el Estado parte, la tasa de subempleo siga siendo alta, especialmente en las zonas rurales (art. 6).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas efectivas encaminadas a aumentar la tasa de empleo, particularmente en las zonas rurales, y a superar las dificultades para elaborar y aplicar sus políticas de empleo.

8) Preocupa al Comité el uso del trabajo forzoso, especialmente en el sector forestal (art. 6).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas legislativas para penalizar el trabajo forzoso y que dé prioridad a la lucha contra este tipo de trabajo mediante, entre otras cosas, la aplicación efectiva y la revisión, cuando sea necesario, del Plan nacional para la lucha contra el trabajo forzoso, y la asignación de recursos a ese Plan.

9) El Comité observa con inquietud la importante disparidad salarial que existe entre hombres y mujeres (art. 7).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para velar por la igualdad de remuneración entre hombres y mujeres por trabajo de igual valor, como se dispone en la legislación nacional, y que facilite información en su próximo informe periódico sobre el efecto de esas medidas.

10) Al Comité le preocupa que el 30% de los asalariados cobren un sueldo inferior al salario mínimo nacional. También le preocupan el volumen del empleo no registrado y la escasa capacidad de las dependencias de inspección del trabajo para llevar a cabo sus inspecciones.

El Comité recomienda al Estado parte que vele por que a los asalariados se les garantice y se les pague un sueldo por lo menos equivalente al salario mínimo nacional. Asimismo, lo insta a que adopte medidas urgentes para reforzar la capacidad de la Dirección Nacional de Inspección del Trabajo.

11) El Comité observa con preocupación que los trabajadores del sector de las exportaciones agrícolas reciben un salario que no les permite, a ellos y a sus familias, mantener un nivel de vida adecuado. Al Comité también le preocupa que con frecuencia esos trabajadores estén sometidos a un horario laboral excesivo (art. 7).

El Comité recomienda al Estado parte que modifique la Ley que aprueba las normas de promoción del sector agrario (N° 27360) para garantizar que a los trabajadores del sector de las exportaciones agrícolas no se les pague un sueldo inferior al salario mínimo nacional, no se les exija cumplir un horario laboral excesivo y se les indemnice en caso de despido improcedente.

12) El Comité observa con inquietud que los trabajadores extranjeros y migrantes sufren restricciones a su derecho de afiliación a un sindicato. También preocupa al Comité que la Ley de productividad y competitividad laboral de 1997 autorice los despidos sin justificación y que, según los informes, la Ley se haya utilizado para reaccionar contra la actividad sindical de los trabajadores (art. 8).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas legislativas y de otra índole para asegurar que todos los trabajadores, incluidos los extranjeros y los migrantes, puedan afiliarse a un sindicato. Asimismo, lo insta a que adopte medidas efectivas para garantizar que los trabajadores estén protegidos contra toda acción de represalia por su participación en los sindicatos, y a que enmiende en consecuencia la Ley de productividad y competitividad laboral de 1997.

13) Al Comité le preocupa que un alto porcentaje de los asalariados del sector privado no dispongan de seguridad social. También le preocupa que solo el 1,4% de las personas con discapacidad se beneficien de los programas de seguridad social (art. 9).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para garantizar la cobertura universal de la seguridad social, y que amplíe dicha cobertura a todos los trabajadores del sector privado y a las personas con discapacidad. Asimismo, señala a la atención del Estado parte su Observación general N° 19 (2007) sobre el derecho a la seguridad social.

14) Preocupan al Comité la prevalencia y la magnitud del problema de la violencia doméstica, incluidos el maltrato y el abuso sexual de niños. También le preocupan el hecho de que la violencia doméstica no esté tipificada específicamente como delito en el Código Penal del Estado parte y los obstáculos con que tropiezan las víctimas de esa violencia, en particular las mujeres indígenas y rurales, para acceder a la justicia, así como la falta de medidas para hacer cumplir la ley (art. 10).

El Comité recomienda al Estado parte que modifique su Código Penal a fin de tipificar la violencia doméstica como un delito específico, y que intensifique su labor para prevenir y combatir dicha forma de violencia mediante, entre otras cosas, medidas de sensibilización dirigidas a la judicatura, los agentes del orden, los fiscales, los maestros, los profesionales de la salud, los trabajadores sociales y los medios de comunicación. También insta al Estado parte a que vele por que se investiguen todos los casos de violencia doméstica y por que los autores sean enjuiciados y condenados sin demora.

15) Inquieta al Comité que el trabajo infantil siga siendo un hecho generalizado en el Estado parte, especialmente en el sector informal, y que los niños estén expuestos a trabajos peligrosos y/o degradantes, en particular en las minas, los vertederos y el reciclaje de pilas. También preocupa al Comité que la edad mínima de admisión al empleo esté fijada en los 14 años, edad inferior a la establecida para el final de la educación obligatoria, a saber, los 15 años (art. 10).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas urgentes para luchar contra el trabajo infantil, entre otros medios garantizando la aplicación efectiva de la legislación que protege a los niños de la explotación económica y de la exposición a trabajos peligrosos o abusivos. También insta al Estado parte a que acelere el proceso de aprobación del proyecto de ley de enmienda del Código de los Niños y Adolescentes, por el que se eleva a 15 años la edad mínima de admisión al empleo.

16) El Comité está preocupado por la situación de los niños de la calle en el Estado parte, y por su elevado número (art. 10).

El Comité recomienda al Estado parte que se ocupe de la situación y del elevado número de los niños de la calle, con el objetivo de protegerlos y de prevenir y reducir este fenómeno. Recomienda también que esta labor se centre en los servicios de recuperación y reintegración social, así como en asegurar que esos niños reciban oportunidades educativas, nutrición, vivienda y servicios de salud adecuados.

17) Al Comité le preocupa que, no obstante los progresos efectuados en los últimos años, un amplio sector de la población rural siga viviendo en la pobreza. Le inquieta particularmente la alta incidencia de la pobreza y la extrema pobreza en las regiones de la sierra y la selva, donde se concentran las comunidades indígenas. También lamenta la ausencia de datos estadísticos desglosados que indiquen con exactitud los niveles de vida de esas comunidades (art. 11).

El Comité recomienda al Estado parte que procure en mayor medida combatir la pobreza en las zonas rurales. También le recomienda que intensifique las medidas para luchar contra la pobreza y la extrema pobreza entre las comunidades indígenas y vigile los progresos a ese respecto, entre otros medios compilando datos estadísticos desglosados. El Comité señala a la atención del Estado parte su declaración sobre la pobreza y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobada el 4 de mayo de 2001 (E/2002/22-E/C.12/2001/17, anexo VII).

18) Preocupa al Comité que un número considerable de niños aún sufran de malnutrición, en particular los que viven en zonas rurales y remotas (art. 11).

El Comité recomienda al Estado parte que intensifique su labor para prevenir y combatir la malnutrición infantil, especialmente la que afecta a los niños que viven en zonas rurales y remotas.

19) Al Comité le preocupa el elevado déficit de vivienda y el hecho de que no existan legislación ni políticas para proteger a los arrendatarios pobres o prevenir los desalojos forzosos. Le inquieta también la falta de servicios de agua y saneamiento, en particular en las zonas urbanas periféricas y las regiones rurales (art. 11).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para solucionar el déficit de vivienda y tenga especialmente en cuenta las necesidades de las personas y grupos desfavorecidos y marginados mediante, entre otras cosas, la mejora de las viviendas existentes y la seguridad de la tenencia, sobre todo en las zonas rurales, de conformidad con su Observación general N° 4 (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada. El Comité recomienda al Estado parte que garantice el suministro seguro y asequible de servicios de agua potable y saneamiento. También le recomienda que adopte medidas, legislativas y de otra índole, de regulación de los desalojos forzosos que sean conformes con su Observación general N° 7 (1997) sobre los desalojos forzosos.

20) Al Comité le preocupa el elevado porcentaje de la población que no tiene cobertura sanitaria. También le inquietan el insuficiente acceso a los servicios de salud y la calidad inadecuada de estos, especialmente en las zonas rurales y remotas (art. 12).

El Comité recomienda al Estado parte que garantice la aplicación efectiva de la Ley marco de aseguramiento universal en salud de 2009 (Ley N° 29344) y que adopte medidas para mejorar el acceso a los servicios de salud y la calidad de estos, particularmente en las zonas rurales y remotas mediante, entre otras cosas, la eliminación de las barreras económicas, culturales y sociales que impiden el acceso a esos servicios. El Comité pide al Estado parte que, en su próximo informe periódico, incluya datos, desglosados por regiones, sobre el acceso a los servicios de salud y la calidad de estos.

21) Preocupan al Comité la alta tasa de embarazos de adolescentes y la falta de servicios de salud sexual y reproductiva adecuados. También le inquieta que, conforme al Código Penal del Perú, las relaciones sexuales consentidas entre adolescentes equivalgan a violación de menores, lo que en la práctica inhibe el acceso de los adolescentes a los servicios de salud reproductiva. El Comité expresa su preocupación por la elevada tasa de mortalidad materna en las zonas rurales, que sigue siendo superior a la cifra fijada como meta en los Objetivos de Desarrollo del Milenio. También está preocupado por la falta de una reglamentación nacional que regule las condiciones en que se practican los abortos terapéuticos y por que los abortos en casos de embarazos resultantes de violaciones estén penalizados (art. 12).

El Comité recomienda al Estado parte que redoble su labor para reducir la alta tasa de embarazos de adolescentes y asegurar la accesibilidad y disponibilidad de los servicios de salud sexual y reproductiva, con inclusión de la atención del parto, los servicios institucionales de natalidad y los anticonceptivos de emergencia, especialmente en las zonas rurales. Recomienda que se modifique el Código Penal para despenalizar las relaciones sexuales consentidas entre adolescentes y los abortos en los casos de embarazos resultantes de violaciones. También recomienda al Estado parte que establezca un protocolo nacional que regule la práctica de abortos terapéuticos.

22) Al Comité le inquietan los efectos adversos que provocan las actividades de las industrias extractivas en la salud de la población, particularmente por lo que respecta al acceso al agua potable. Le preocupa también que las evaluaciones independientes sobre las repercusiones de esas actividades en las condiciones del agua, el aire y el suelo no siempre se realicen con anterioridad a la concesión de los permisos a las empresas (art. 12).

El Comité recomienda al Estado parte que garantice, como parte de su Política Nacional del Ambiente, la realización de evaluaciones exhaustivas e independientes sobre los efectos de las actividades de las industrias extractivas con anterioridad a la ejecución de los proyectos mineros en cuestión, y vele por que esas actividades no representen una amenaza para la salud y no afecten negativamente a la calidad del agua, el aire o el suelo, en particular en las zonas rurales y remotas.

23) Preocupa al Comité que no se proceda de manera sistemática a la consulta efectiva y la obtención del consentimiento fundamentado previo de los pueblos indígenas en los procesos de toma de decisión relativos a la explotación de los recursos naturales existentes en sus territorios tradicionales (art. 15).

El Comité recomienda al Estado parte que garantice que la aplicación de la Política Nacional del Ambiente, sección 5, relativa a la minería y la energía, así como de la Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios (N° 29785), conlleve la consulta efectiva y la obtención del consentimiento fundamentado previo de los pueblos indígenas en relación con la explotación de los recursos naturales que se encuentren en sus territorios tradicionales.

24) Al Comité le preocupa que las mujeres que fueron sometidas a esterilizaciones forzadas en el marco del Programa nacional de salud reproductiva y planificación familiar entre 1996 y 2000 no hayan obtenido aún reparación (art. 12).

El Comité recomienda al Estado parte que investigue de manera efectiva, sin más demora, todos los casos de esterilización forzada, garantice una adecuada dotación de recursos para esas investigaciones penales, y vele por que las víctimas reciban una reparación adecuada.

25) El Comité observa con preocupación que el Estado parte, cuya población hace un gran uso de los medicamentos genéricos asequibles, concertó en diciembre de 2005 un acuerdo de libre comercio con los Estados Unidos (Acuerdo de Promoción Comercial Perú-Estados Unidos) que incorpora normas más estrictas que las del Acuerdo sobre los ADPIC que restringen considerablemente el acceso futuro a nuevos medicamentos genéricos asequibles (art. 12).

El Comité recomienda al Estado parte que, en el futuro, antes de firmar acuerdos internacionales, evalúe cuidadosamente en todos los casos las repercusiones que ello pueda tener sobre los derechos reconocidos en el Pacto. Le recomienda también que adopte medidas para garantizar la accesibilidad, asequibilidad y disponibilidad de medicamentos esenciales, en caso necesario por medio de subvenciones. El Comité señala a la atención del Estado parte su Observación general N° 14 (2000) sobre el derecho al disfrute del más alto nivel posible de salud.

26) Al Comité le preocupan las diferencias de nivel de calidad e infraestructuras entre las escuelas de las zonas urbanas y las rurales. Asimismo, le inquietan las elevadísimas tasas de abandono escolar y repetición de cursos, en particular entre las niñas de las zonas rurales, y la tasa de analfabetismo de las comunidades indígenas y afroperuanas (arts. 13 y 14).

El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas para mejorar la calidad de la enseñanza y la infraestructura física de las escuelas de las zonas rurales. Asimismo, le recomienda que adopte medidas urgentes para lograr que aumenten las tasas de asistencia y disminuyan las altas tasas de abandono escolar y repetición de cursos, en particular de las niñas que viven en las zonas rurales, así como para combatir el analfabetismo entre los niños de las comunidades indígenas y afroperuanas.

27) Inquieta al Comité el descenso paulatino de la utilización de los idiomas indígenas (art. 15).

El Comité insta al Estado parte a que adopte medidas urgentes para preservar las lenguas indígenas y fomentar su uso.

28) **El Comité recomienda al Estado parte que adopte medidas especiales de carácter temporal, de conformidad con su Observación general N° 20 (2009) sobre la no discriminación y los derechos económicos, sociales y culturales, para promover el ejercicio de todos los derechos consagrados en el Pacto por las comunidades indígenas y los afrodescendientes desfavorecidos y marginados. El Comité también pide al Estado parte que en su próximo informe periódico facilite datos, incluidas estadísticas, sobre los progresos efectuados a este respecto.**

29) El Comité alienta al Estado parte a que firme y ratifique el Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

30) **El Comité pide al Estado parte que dé amplia difusión a las presentes observaciones finales en todos los niveles de la sociedad, en particular entre los funcionarios públicos, la judicatura y las organizaciones de la sociedad civil, las traduzca y les dé la máxima publicidad posible, e informe al Comité sobre las medidas**

que haya adoptado para aplicarlas en su próximo informe periódico. También alienta al Estado parte a que recabe la participación de todas las partes pertinentes, con inclusión de las ONG y otros miembros de la sociedad civil, en el proceso de debate a nivel nacional que preceda a la presentación de su próximo informe periódico.

31) El Comité pide al Estado parte que presente su quinto informe periódico, preparado de conformidad con las directrices revisadas del Comité para la presentación de informes, aprobadas en 2008 (E/C.12/2008/2), a más tardar el 18 de mayo de 2017.



**DIARIO DE LOS DEBATES – SEGUNDA LEGISLATURA EXTRAORDINARIA
2014-2015, 1° SESION EXTRAORDINARIA DEL JUEVES 18 DE JUNIO DE 2015**





CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Diario de los Debates

Estamos para servirlo de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas.

Jr. Junín s/n cuadra 5.

Teléfono 311-7777 anexos 5152 - 5153 - 5154 (fax)

<http://www.congreso.gob.pe>

E-mail: diariodebates@congreso.gob.pe

Esta sesión ha sido publicada en el Portal del Congreso de la República a las 10:30 horas del viernes 19 de junio de 2015.

SEGUNDA LEGISLATURA EXTRAORDINARIA 2014-2015

1.º SESIÓN EXTRAORDINARIA
(Matinal)

Texto Borrador)

JUEVES 18 DE JUNIO DE 2015

PRESIDENCIA DE LA SEÑORA ANA MARÍA SOLÓRZANO FLORES

Y

DEL SEÑOR NORMAN DAVID LEWIS DEL ALCÁZAR

SUMARIO

Se pasa lista.— Se abre la sesión.—

Finalmente, el cuarto punto tiene que ver con los temas de amazonia, en particular cómo estamos llegando a las zonas de frontera, gran parte de los problemas que tiene el país tienen que ver con poblaciones que están aisladas, alejadas, y se tienen que adoptar medidas, se tienen que crear mecanismos que nos permitan integrar a esas poblaciones. Un ejemplo que voy a usar hoy día tiene que ver con las poblaciones de Santa Rosa, con las poblaciones que están a lo largo del río Putumayo, con las poblaciones que están a lo largo del río Yavarí, por ejemplo ir de Iquitos a Santa Rosa hoy día nos toma cuatro días, en esos cuatro días la población que viaja en condiciones de inseguridad, de hacinamiento, tiene que vivir en las embarcaciones; y es probablemente donde está el peor servicio de transporte del país.

Entonces, necesitamos un servicio de ferry, que nos permita llegar de Iquitos a Santa Rosa en 12 horas a una tarifa que sea adecuada para la población, este servicio va a reordenar todos los demás servicios, porque desde el punto donde se producen los desembarcos principales se va ordenar el tráfico vía embarcaderos hacia las otras comunidades a lo largo del río Amazonas. Eso va hacer cambiar totalmente la realidad de la selva, como repito, es el peor servicio imaginable el que tenemos en esas zonas.

Pero, igual a las poblaciones que viven en el Putumayo, 20 días para llegar hasta Iquitos, o el Yavarí de 10 a 15 días, dos carreteras: Genaro Herrera, Colonia Angamos, 98 kilómetros nos permite sacar a la población en 15 horas hasta Iquitos, y una carretera que vaya por Masán hasta El Estrecho, nos permitirá traer en menos de un día también a esa población.

Todas estas obras, lo mismo que las hidrovías son esenciales para el desarrollo de esa parte de la amazonia, por supuesto se están haciendo por otros medios y sin pedido de facultades, mejoras para integrar vía transporte aéreo de pasajeros y vamos a incluir carga, localidades en vía a nuestro programa de integración amazónica por vía aérea.

Entonces, estos son los cuatro temas que tiene el sector Transportes y Comunicaciones, creemos que podemos dar un salto rápido, pero también decisivo para los futuros años, todas estas medidas nos van a permitir ganancias importantísimas de corto plazo, pero seguro ganancias todavía más importantes en el largo plazo.

Eso sería, señor Presidente.

El señor PRESIDENTE (Norman David Lewis Del Alcázar).— Gracias, congresista Gallardo.

Tiene la palabra el ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Milton Von Hesse.

El señor MINISTRO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, Milton Martín Von Hesse La Serna.— Muchas gracias, señor Presidente.

Buenas tardes a toda la Representación Nacional, así como a mis colegas ministros y a todas las personas que participan de esta sesión.

Dentro del paquete de solicitud de facultades legislativas, el sector Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene un rol preponderante. Cuando uno viaja fuera del país y se analiza el éxito de los últimos 20 años de la economía peruana, algo que salta a la vista es que Perú se diferenció de otras experiencias de crecimiento económico porque le pusimos mucha atención a la promoción de la vivienda.

El Fondo MiVivienda, por ejemplo, se creó a fines de los 90, fue potenciado durante el gobierno del presidente Toledo y en este gobierno también se hicieron modificaciones que significaron sobre todo adaptar parámetros, valores y mecanismos de intervención para darle una mayor flexibilidad.

Cuando empezamos el gobierno el déficit de viviendas era de aproximadamente medio millón, si sumamos el déficit cualitativo, es decir, viviendas en condiciones no habitables, sumaban un millón y medio de viviendas adicionales.

Teníamos que hacer un esfuerzo grande por promover vivienda que no solamente soluciona el problema de habitación de las poblaciones más pobres de este país, sino que, además, contribuye de una manera decidida con el crecimiento de la economía.

El sector Vivienda es uno de los que generan más encadenamientos hacia atrás y hacia adelante, la capacidad de incorporar en su dinámica otros sectores, como la pequeña industria, como la mano de obra calificada y no calificada, como los proveedores de servicios, es extraordinaria.

Es por eso que con lo que se hizo hemos avanzado en promover más de 155 000 soluciones habitacionales para los segmentos más pobres del país. Sin embargo, la desaceleración de la economía, cómo no, ha afectado al sector Construcción y de manera muy específica al sector Vivienda.

Tenemos hoy día un estancamiento en el proceso de ventas de varios proyectos inmobiliarios a nivel nacional y lo que estamos proponiendo en las medidas es mecanismos que permitan, por un lado, como ya dije, darle la solución habitacional a las personas, especialmente a los sectores populares, y con mucho énfasis en esta norma a los segmentos medios, profesionales, jóvenes, que empiezan sus carreras y su vida también profesional; y, por otro lado, darle ese impulso al sector Construcción.

Lo que estamos proponiendo es un decreto legislativo del régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, que en cristiano lo que permite es viabilizar opciones alternativas que hoy día no se están implementando, como sí sucede en otros países, como el alquiler venta y el leasing inmobiliario para vivienda.

Esto de una manera simple, lo que permite es a un hogar joven poder acceder a iniciar a hacerse propietario de un inmueble sin una cuota inicial, pagando regularmente todos los meses el alquiler.

¿Esto de acá por qué se da? Porque hoy día en el Perú el crédito para viviendas, a pesar de que hay fondos destinados para ellos, no está con el dinamismo que debería. Lo que pasa es que de acuerdo a nuestra regulación uno tiene que tener una historia de ahorro, tiene que tener una historia de financiera para que el banco me dé un crédito.

Imagínense una pareja joven, el marido es taxista, la señora es comerciante informal, no está bancarizada; se presentan al banco; por más que pueden sustentar un ingreso familiar de tres, cuatro o cinco mil soles, no son sujetos de crédito, porque no tienen como demostrar esa trayectoria de ingresos.

El alquiler, el alquiler-venta, el leasing inmobiliario lo que permiten es demostrar la capacidad de gasto y la capacidad de pago al sistema, de forme que en dos o tres años uno puede variar a la modalidad de crédito y hacerse beneficiario, incluso del bono al buen pagador o de otros mecanismos de promoción que existen en el país.

El punto importante, el incentivo para que este mecanismo funcione es la exoneración del Impuesto General a las Ventas al pago de alquileres. Este proyecto de ley o decreto legislativo, perdón, contempla la exoneración del IGV al pago de alquileres por un periodo de tres años.

Estimamos que con esta norma que ha sido discutida profundamente con varios actores en el mercado, y también con varios señores representantes de distintas bancadas vamos a poder a los 12 meses que entre en plena vigencia, poder incluir a más de 20 000 viviendas en su funcionamiento.

La segunda medida que proponemos desde nuestro sector es un decreto legislativo que promueve el acceso a la propiedad informal.

Hoy el ordenamiento legal dice, que aquellas invasiones, asentamientos humanos que se crearon antes de 2004 sobre terreno, principalmente, del estado, tenía un proceso de formalización que estaba a cargo de Cofopri y que es gratuito. Cofopri asume el costo de la titulación. Esto tiene vigencia solamente para aquellos asentamientos humanos que se dieron hasta el 2004.

La ley que crea el Sistema de Bienes Nacionales lo que dispuso es que del 2010 en adelante, la tierra pública, los terrenos públicos, son inembargables e imprescriptibles, lo que quiere decir que la única manera de hacerse de propiedad de los terrenos públicos es a través de la modalidad principal, que es subasta, y de manera excepcional por adjudicación directa, pero a valor comercial.

¿Cuál es el principal problema que tenemos hoy en las principales urbes de todo el país? Que hay un conjunto de asentamientos humanos y urbanizaciones populares consolidadas, es decir, cuando me refiero consolidadas, no me refiero a esas invasiones con palos, precarias, que están cuando entra a una ciudad. Eso no es una urbanización consolidada, pero las urbanizaciones que se gestaron entre el 2004 y 2010 no pueden acceder a la

formalización de la propiedad y, por lo tanto, las familias que viven ahí, los niños, los ancianos, no tienen acceso a servicios públicos.

Lo que nosotros proponemos es entrar a un proceso muy estricto de formalización de esos asentamientos humanos encargándose a Cofopri, pero con un valor del terreno, con un valor que sería un valor arancelario, que no es el valor comercial, pero tampoco es la vieja práctica de hacerlo a título gratuito y obligando a que el padrón también contemple solamente aquellos que no tienen propiedad, que es a título único, con la finalidad de no premiar sobre todo a aquellos que han promovido invasiones en el pasado. Esta propuesta de decreto legislativo viene acompañada por el lado del sector del Ministerio del Interior, con una serie de medidas complementarias que permitirán un mejor uso también de la Ley 30230, que promovimos y que fue aprobada en este Parlamento, que amplía los plazos para el desalojo de las invasiones y que ya no solamente se restringe a 24 horas. Ya mi colega ministro del Interior explicará que hay una mayor tipificación de delitos, que hay también sanciones contra los funcionarios públicos, que muchas veces se prestan para que Orellanas y Oropezas puedan hacerse de inmuebles que no les corresponde, sancionando drásticamente a todos los funcionarios públicos de distintos rangos, que usualmente se prestan —como ya dije— a dar constancias de posesión y a certificar posesiones que no existen en la realidad.

Entonces, esta es una ley, una propuesta de decreto legislativo que aspira a beneficiar directamente a segmentos, a un segmento muy importante de la población, que en este minuto no tiene ni propiedad ni acceso a servicios básicos, como el agua y el saneamiento, por la situación de precariedad y de informalidad en la que viven.

Y el tercer proyecto de ley dentro de este paquete de medidas es el que regula el Régimen Especial de Monitoreo y Gestión del Uso de Aguas Subterráneas, a cargo de entidades prestadoras de servicios de agua y saneamiento. Yo no sé si ustedes conocen, la mayoría de ustedes, que la gran reserva de agua de las grandes ciudades del Perú, y en este caso específico de Lima Metropolitana, es el acuífero que tenemos ahí, debajo de la tierra. No tenemos una regulación que evite el sobreuso del agua subterránea, y hay una gran liberalidad para que cualquier persona, a diferencia de lo que pase en la agricultura, cuando un agricultor muy pobre hace un pozo y extrae agua, tiene que pagar su tarifa a la junta de usuarios.

En el caso de las zonas urbanas, cualquier persona puede hacer un pozo, extraer el agua y hacerlo sin pago alguno.

Lo que queremos, a partir de este proyecto de ley, es regular esa situación. Lo hemos conversado en distintos ámbitos, incluso en la Comisión de Vivienda, Construcción y Saneamiento de este Congreso, y estamos proponiendo esa regulación y el pago por ese servicio, sobre todo porque esa agua, si bien viene de la naturaleza, también es cierto que el Estado, a través de Sedapal, invierte muchísimo dinero en alimentar ese acuífero, para que en la contingencia —que Dios no lo quiera— que el Rímac se viera interrumpido, Lima

podría vivir varios días con el agua subterránea que tenemos bajo el suelo de la capital de la república y de otras ciudades.

Entonces, señora presidenta, esos son los tres proyectos de decreto legislativos que están incorporados en este paquete que venimos a presentar con parte del gabinete.

Muchísimas gracias.

—**Resume la Presidencia la señora Ana María Solórzano Flores.**

La señora PRESIDENTA (Ana María Solórzano Flores).— Agradecemos la participación de todos los ministros.

Tiene la palabra el congresista Casio Huaire, presidente de la Comisión de Economía.

El señor HUAIRE CHUQUICHAICO (PP).— Presidenta, por su intermedio, saludo al señor premier, Pedro Cateriano; al señor ministro de Economía; al señor ministro de Producción; a la señora ministra de Energía y Minas; al señor ministro del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y al señor ministro de Vivienda.

Sabemos que es de conocimiento público el Proyecto de Ley 4562, que ahora nos convoca.

Se refiere a una solicitud de delegación de facultades legislativas al Poder Ejecutivo, para legislar en materia Administrativa, Económica y Financiera.

Nos encontramos ante un mecanismo jurídico, recogido por nuestro Ordenamiento Constitucional, mediante el cual, se facilita al Gobierno, para que, en tema gran repercusión, en la vida social y económica de la Nación, pero de alto contenido técnico, pueda contar con esta herramienta legal, que le permita afrontar, y solucionar con rapidez estos problemas, y siempre dando cuenta al Congreso de la República sobre las medidas que adopte.

Sin embargo, Presidenta, si bien, estamos de acuerdo, que estas nueve medidas contribuyen a la competitividad y al crecimiento económico del país; surgen algunas reflexiones, señores ministros, por ejemplo, podemos mencionar que, promover la inversión pública y privada; se requiere modificar el artículo 1º, de la Ley 29230, que solo comprende la suscripción de convenios con gobiernos regionales y locales. Por ejemplo, una pregunta serían, ¿cuáles otros nuevos sectores se estarían considerando en los mecanismos de los APP (Asociación Público Privada)?

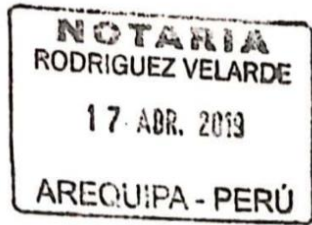
Igualmente, hay otro, por ejemplo, modificar la Ley del Sistema Financiero, para que la SBS, supervise las cooperativas de ahorro y crédito; implica modificar la Ley 26702, Ley General de Banca y Sistema Financiero; toda vez que es una Ley Orgánica, sobre la que no es, viable delegar las facultades, por ejemplo.

SOLICITUDES DE INFORMACIÓN A NOTARÍAS



SUMILLA: Solicito información

DOCTOR JAVIER GERMÁN RODRIGUEZ VELARDE - NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA



PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N^o 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N^o 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda — RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo NO 1177— Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento — financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda,

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N^o 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a solid horizontal line.

PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas NO 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.



Notaria
Holgado de Carpio

SUMILLA: Solicito información

22 APR. 2019

DOCTORA ELSA HOLGADO DE CARPIO – NOTARIA PUBLICA DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme Información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

15:14

CARGO

CARGO

SUMILLA: Solicito información

NOTARIA
 22 ABR 2019
 AREQUIPA - PERU

DOCTORA MARIA EMILIA LADRON DE GUEVARA ZUZUNAGA – NOTARIA PUBLICA DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019



PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información

DOCTOR MIGUEL ANGEL LINARES RIVEROS – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

NOTARIA LINARES RIVEROS
AV. FERROCARRIL N° 309 - A - TINGO - AREQUIPA
RECIBIDO DE _____
FECHA 17 ABR 2019 () FOLIOS _____
NOTA: LA RECEPCION DEL DOCUMENTO NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información



DOCTOR JOSE LUIS ALBERTO CONCHA REVILLA – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

17 ABR. 2019

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

CARGO

CARGO

SUMILLA: Solicito información

DOCTOR JAIME LIMA HERCILLA – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

RECIBIDO	
Fecha: 22 ABR. 2019	
Hora:	Rec:
Firma: 	Recibido:

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019



PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.



CARGO

CAR 60

SUMILLA: Solicito información

NOTARIA ESCARZA
127194
22 ABR. 2019
RECIBIDO
La recepción del documento
no implica conformidad

DOCTOR JULIO ERNESTO ESCARZA BENITEZ – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019

PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información

NOTARIA
LLERENA
AREQUIPA - PFRJ

17 ABR 2019

RECIBIDO

DOCTOR RONNY ALBERTO LLERENA OVIEDO- NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019

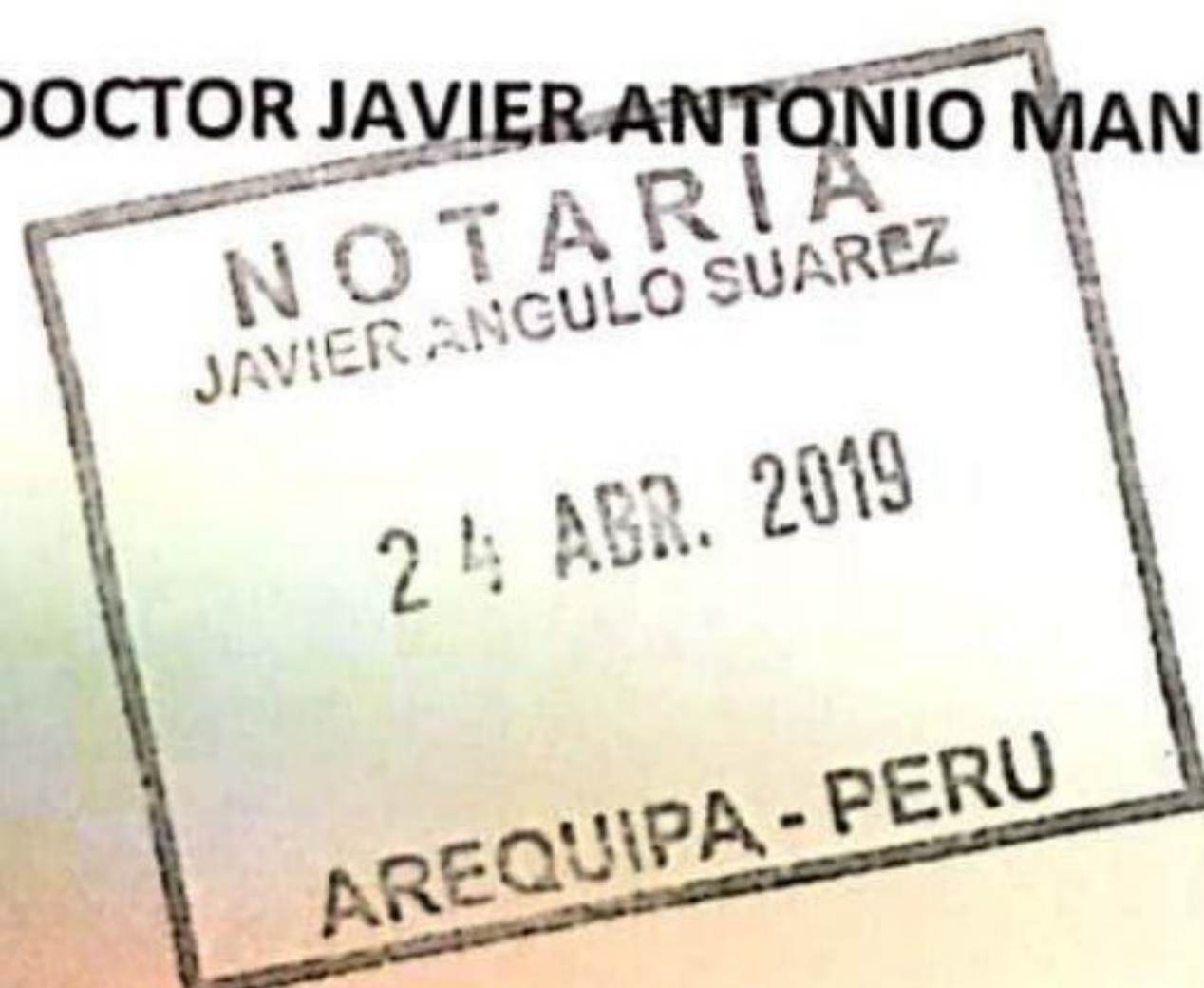


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información

DOCTOR JAVIER ANTONIO MANUEL ANGULO SUAREZ – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA



PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, o cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a solid horizontal line.

PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información

DOCTOR JOSE FERMIN JIMENEZ MOSTAJO – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

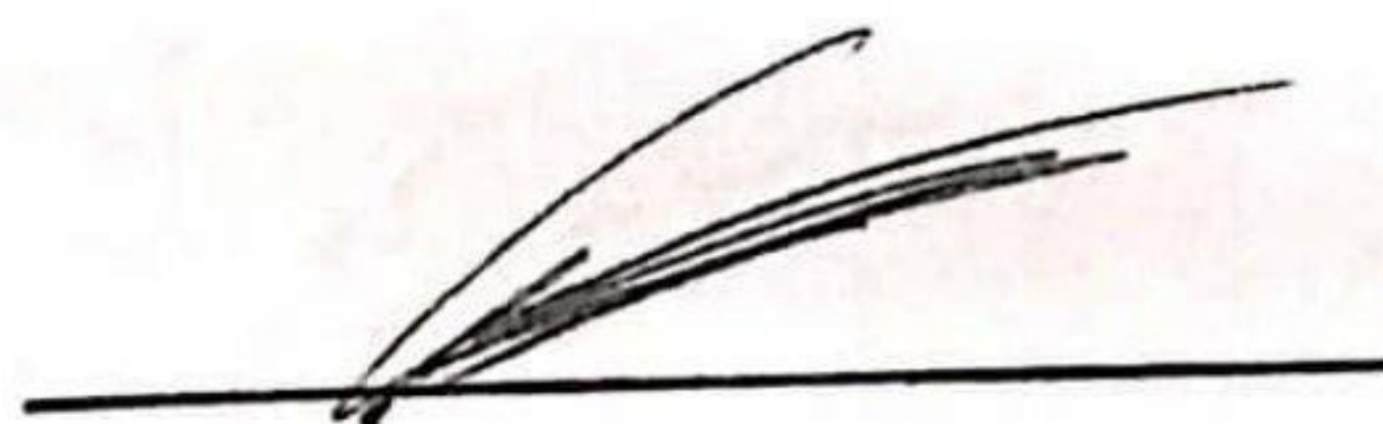
1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

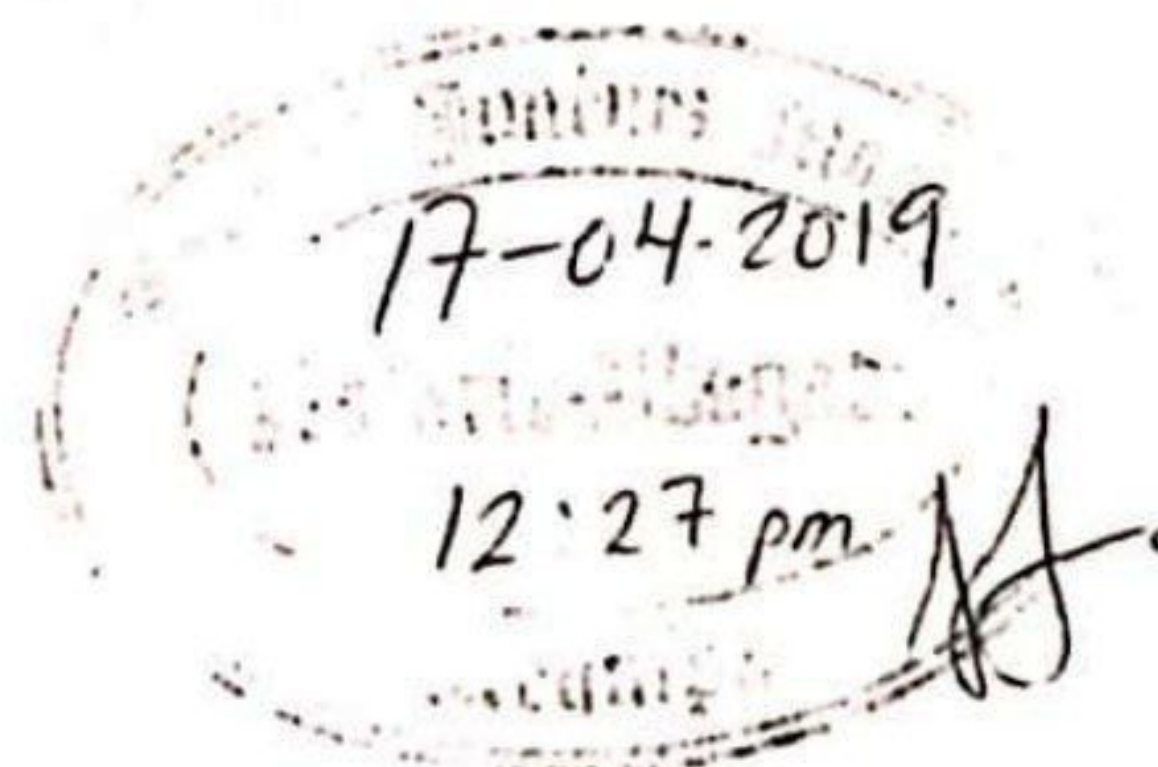
Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019



PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.



SUMILLA: Solicito información

Notaria Begazo Delgado
Recibido el 17 de Abril
de 2019 hora 12:20 p.m.
Firma
Notaria Begazo Delgado
Notaria Begazo Delgado
Notaria Begazo Delgado

DOCTOR FERNANDO DENIS BEGAZO DELGADO – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información



DOCTOR CARLOS ENRIQUE GOMEZ DE LA TORRE RIVERA – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

17 ABR. 2019

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

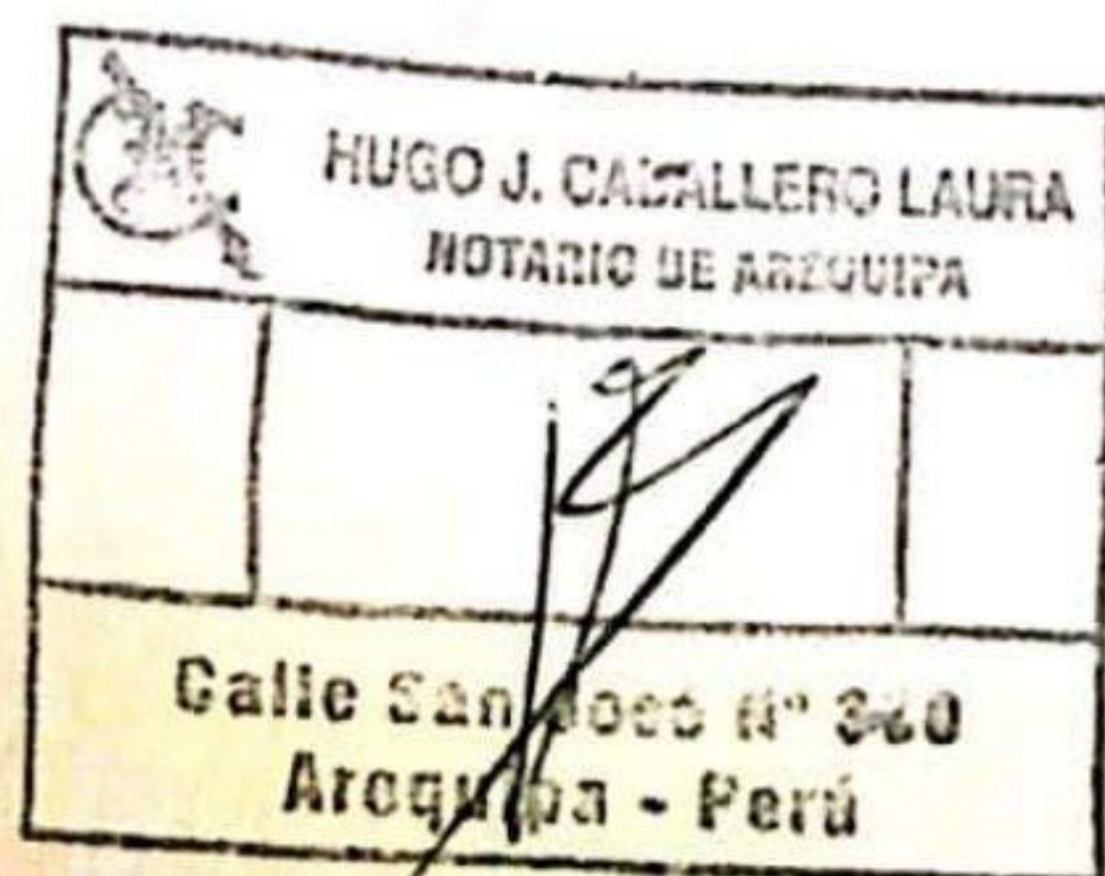
Arequipa, 13 de abril de 2019

PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

SUMILLA: Solicito información

DOCTOR HUGO JULIO CABALLERO LAURA – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA



PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018” para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

Miguel Villavicencio Cárdenas
NOTARIO DE AREQUIPA

SUMILLA: Solicito información

17.4.2019
10:00 AM

DOCTOR MIGUEL ELIAS VILLAVIVENVIO CARDENAS – NOTARIO PUBLICO DE AREQUIPA

PETER HANS URETA ESCOBEDO, identificado con DNI N° 43676153, con domicilio en Calle las Orquídeas N° 105, Yanahuara, Arequipa, a usted respetuosamente me presento y digo:

Agradeciéndole de antemano por su disposición, en mi calidad de doctorando en el Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Católica de Santa María, le solicito se sirva brindarme información sobre la cantidad de los procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los Formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV tramitados en su notaría, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 – Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, sobre los siguientes contratos:

1. Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda;
2. Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda;
3. Contratos de arrendamiento – financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.

Hago este pedido a fin de poder desarrollar mi investigación que tiene como enunciado "Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el Derecho a la Vivienda, en Arequipa, 2015-2018" para poder optar el Grado Académico de Doctor en Derecho en la misma casa de estudios.

POR LO EXPUESTO:

Solicito me pueda brindar la información referida, de lo cual reitero mis agradecimientos.

Arequipa, 13 de abril de 2019


PETER HANS URETA ESCOBEDO

Calle Las Orquídeas N° 105 de la Urbanización Primavera, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.

RESPUESTAS DE NOTARIOS



José F. Jiménez Mostajo

NOTARIO - ABOGADO

OFICIO:
SANTA MARTA No. 104 - OF. 1
CASILLA 492
AREQUIPA - PERÚ

TELEFONOS: 214251 - 222347 - 234772
E-mail: not.josejimenezm@hotmail.com
notjosej@ec-red.com

Arequipa, 17 de abril del 2019.

Señor
Peter Hans Ureta Escobedo
Yanahuara.-Calle Las Orquídeas N° 105-Urb. Primavera.

Señor Ureta:

He recibido el día de hoy una carta mediante la cual me pide información sobre tres puntos. Lamento no poder darle la información requerida por usted por cuanto no llevamos ninguna estadística, porque no estamos obligados a ella sobre documentos extraprotocolares, como son los que usted me pide, salvo que alguno de ellos se hubiera hecho por escritura pública, pero nunca he extendido escrituras sobre los citados puntos:

1.-Contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.-Muy raras veces se ha hecho estos documentos privados, pues generalmente las pocas veces que han traído solo ha sido para legalizar firmas. En el ejercicio 2018 me parece haber hecho solo una vez un contrato de arrendamiento de vivienda, con legalización de firmas.

2.-Contratos de arrendamiento con opción de compra de inmueble destinado a vivienda.-Nunca hemos hecho un contrato privado o público de esta naturaleza.

3.-Contrato de arrendamiento financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda.-Hace muchos años, cuando extendía escrituras públicas para el BCP, es decir antes del 2015 creo haber hecho uno o tal vez dos escrituras con leasing para el BCP.

No teniendo ninguna otra información que darle, lo saludo atentamente.

José F. Jiménez

José F. Jiménez Mostajo
Notario - Abogado



RODRIGUEZ VELARDE
N O T A R I A

Arequipa, 3 de Julio del 2019.

Señor Doctor

PETER HANS URETA ESCOBEDO

Ciudad

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, dando respuesta a su solicitud de información sobre la cantidad de procedimientos de Certificación de Firmas de Formularios y Remisión de copias certificadas de los formularios al Registro Administrativo de Arrendamiento para vivienda – RAV.

Le confirmo la información, indicando que no hemos tramitado ni legalizado firmas en formularios en aplicación del Dec. Leg. N° 1177, tanto ara contratos de arrendamiento, contratos de arrendamiento con opción y arrendamientos financieros, destinados para vivienda.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente.

Dr. JAVIER RODRIGUEZ VELARDE
NOTARIO DE AREQUIPA

MIGUEL VILLAVICENCIO CARDENAS

ABOGADO - NOTARIO DE AREQUIPA

Arequipa, 11 de Julio del 2019

Doctor:

PETER URETA ESCOBEDO

PRESENTE.-

Por medio de la presente cumplo con informarle que ante mi oficio notarial se certifican firmas de contratos de arrendamiento y se elaboran escrituras públicas de arrendamiento. No obstante ello , no se han realizado ningún procedimiento de inscripción de los formularios ante el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda RAV hasta la fecha dada las dificultades presentadas en la implementación de la norma que lo crea.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente,



Miguel Villavicencio Cardenas
Miguel Villavicencio Cardenas
NOTARIO DE AREQUIPA



PROYECTO DE LEY

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO

El Congreso de la República ha dado la siguiente ley:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 774 - 1993, LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA

Artículo 1. – Objeto

Es objeto de la presente Ley modificar el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 774-1993, Ley del Impuesto a la Renta.

Artículo 2. – Finalidad

La presente Ley tiene por finalidad establecer, como una medida extraordinaria, la reducción del impuesto a la renta de tercera categoría, en determinadas circunstancias, a fin de incentivar y viabilizar la primera adquisición de bienes inmuebles a los destinatarios para Vivienda, es decir a las personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios y con ello reducir el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional en el Perú.

Artículo 3. – Modificación del artículo 55 del Decreto Legislativo N° 774-1993, Ley del Impuesto a la Renta

Modifícase el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 774-1993, Ley del Impuesto a la renta, el cual queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 55. – - El impuesto a cargo de los perceptores de rentas de tercera categoría domiciliados en el país se determinará aplicando la tasa de veintinueve coma cincuenta por ciento (29,50%) sobre su renta neta. Excepcionalmente, la tasa será del diez por ciento (10%) sobre la renta neta de las personas jurídicas y/o naturales que se dediquen comercialmente a la construcción y que realicen primera venta de inmuebles destinados a vivienda.

Las personas jurídicas se encuentran sujetas a una tasa adicional del cinco por ciento (5%) sobre las sumas a que se refiere el inciso g) del artículo 24°-A. El impuesto determinado de acuerdo con lo previsto en el presente párrafo deberá abonarse al fisco dentro del mes siguiente de efectuada la disposición indirecta de la renta, en los plazos previstos por el Código Tributario para las obligaciones de periodicidad mensual.”

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.