

En la siguiente entrevista, el Dr. José Fernando Merino Núñez nos comenta sobre las modalidades de obtención de vivienda: arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, leasing inmobiliario y capitalización inmobiliaria, según el Decreto Legislativo N° 1177 y el Decreto Legislativo N° 1196.

Entrevista a José Fernando Merino Núñez*: ¿Cómo acceder a una vivienda?

Estimado Dr. Merino, ¿podría comentarnos acerca de las principales diferencias entre las modalidades típicas de obtención de vivienda: arrendamiento, arrendamiento con la opción de compra, leasing inmobiliario y capitalización inmobiliaria?

Las cuatro figuras están contempladas en las recientes normas dictadas en base a las facultades delegadas en el Poder Ejecutivo y se orientan a facilitar el acceso a la vivienda. Dichas figuras son (i) el arrendamiento puro y simple, la figura regulada en el Código Civil como siempre se ha conocido, aunque en esta oportunidad se presenta con algunos incentivos para desarrollarse de mejor manera; (ii) el arrendamiento con opción de compra, que es el tradicional contrato de arrendamiento al cual se agrega un pacto para que el arrendatario pueda adquirir la propiedad del bien pagando una suma previamente convenida; (iii) el arrendamiento financiero (leasing inmobiliario), en donde participa un intermediario financiero para facilitar el uso del inmueble que servirá para vivienda, también con la opción de comprarlo; y, finalmente, (iv) el contrato de capitalización inmobiliaria, que permite a las personas naturales ocupar una vivienda y simultáneamente constituir una cuenta de capitalización individual que permitirá su adquisición. Este contrato viene a ser otra alternativa en el marco del sistema financiero y es una alternativa de ahorro con miras a adquirir la vivienda.

¿Cuál es el papel de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante, “SBS”) respecto a las modalidades de adquisición de viviendas, según los Decretos Legislativos No. 1177 y 1196?

Desde mi punto de vista, las normas están más orientadas a la promoción del arrendamiento. La SBS como tal, no es una entidad que tenga que ver directamente con estos aspectos. En ese sentido, su participación estaría por el lado de la supervisión de las entidades que están facultadas a celebrar contratos de arrendamiento financiero y capitalización inmobiliaria.

* Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Jefe del Departamento Legal, de la Superintendencia Adjunta de Asesoría Jurídica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Además de la exoneración del Impuesto General a las Ventas por tres años en los contratos regulados por los Decretos Legislativos No. 1177 y No. 1196, ¿qué otras medidas legales consideradas en ambas normas permiten proteger al acreedor en caso de incumplimiento contractual?

Yo creo que hay varios aspectos dentro de estas normas que son interesantes de evaluar. Primero, desde mi punto de vista, las normas tratan de hacer más sencilla la contratación, así cada uno de estos contratos va a tener un formato único, una simplificación al proceso de contratar. Esto se evidencia en el reglamento publicado el día de ayer (04 de noviembre del 2015), donde aparecen esos formatos de contratación de tal manera que la estandarizan y se facilita la inscripción tanto en el registro administrativo como, en los casos que corresponda, en el registro público. Segundo, en caso de incumplimiento de la obligación de pago, existen una serie de normas que están orientadas a facilitar el desalojo de aquel arrendatario que incumpla sus obligaciones. Cabe agregar que la existencia de dicho registro administrativo tiene como ventaja adicional permitirnos tener información sobre el historial de pagos de alquileres de los arrendatarios.

Dicho desalojo tiene un procedimiento especial para este tipo de contratos ¿Podría comentarnos en qué consiste?

Se trata de un proceso sumárisimo en el cual se van a acortar los plazos y se va simplificar el trámite mismo del desalojo para no tener procesos judiciales demasiado extendidos y que estén expuestos a maniobras dilatorias. En aras de proteger los derechos de los acreedores (arrendadores), se pretende acortar esa situación.

Por ejemplo, de proceder el desalojo en caso de terminación del contrato por alguno de los supuestos especificados en la norma, como el incumplimiento del pago de la renta, el acreedor podría demandar el desalojo del inmueble. Dicha demanda se interpondrá ante el Juez de Paz Letrado de su jurisdicción y este notificará al arrendatario o a quien se encuentre ocupando el bien inmueble para que se allane o conteste la demanda dentro de cinco (05) días hábiles. Vencido el plazo señalado anteriormente, el juez deberá resolver dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, con o sin contestación del demandado. Un proceso sumamente expeditivo.

Incluso antes de la emisión del Decreto Legislativo No. 1177, solían adquirirse viviendas en el mercado mediante un alquiler-venta, ¿podría comentarnos la diferencia entre el alquiler-venta y el arrendamiento con opción de compra introducido por el Decreto Legislativo No. 1177?

El alquiler venta es una figura en el cual uno ingresa a un proceso de alquiler y al final lo que uno paga (renta), se convierte en el precio que se paga para la adquisición del bien. En el caso del alquiler con opción de compra, hay una diferencia bastante importante, y es que no necesariamente el alquiler determina una adquisición de propiedad; pues queda a opción del arrendatario si decide o no ejercer ese derecho y adquirir la propiedad. Si decide no ejercer la opción de compra, queda entonces como un alquiler común. Además, cabe agregar, como la propia norma precisa, que en el supuesto en el que el arrendatario decidiera ejercer la opción de compra, lo que hubiera pagado durante el periodo de alquiler no constituye pago a cuenta de la compra del inmueble. Por lo tanto, hay una diferencia significativa en el arrendamiento con opción de compra, en tanto queda en

el arrendatario decidir qué va a pasar con el inmueble.

Si ya se había emitido el Decreto Legislativo No. 1177 para incentivar el acceso a la vivienda, ¿por qué era necesario modificar también las normas que regulan el contrato de capitalización inmobiliaria? ¿Qué particularidades ofrece esta modalidad?

Lo que sucede es que, en el marco de las normas que se dictaron para promover el acceso a la vivienda, el primer decreto legislativo dictado desarrolló tres opciones concretas: el alquiler propiamente dicho, el alquiler con opción de compra y el arrendamiento financiero. Sin embargo, la Ley de Bancos (Ley No. 26702) tenía un supuesto adicional, que era el contrato de capitalización inmobiliaria. A pesar de que esta última figura ya había sido regulada anteriormente, no ha logrado desarrollarse en la práctica. En esa línea, entiendo que se ha considerado apropiado efectuar algunos ajustes a este contrato de capitalización inmobiliaria con miras a generar una opción más. ¿Qué está cambiando? Se está dando a este contrato de capitalización inmobiliaria, los atractivos de este nuevo régimen para facilitar su contratación.

Asimismo, como había mencionado, mediante esta modalidad el arrendatario del inmueble puede percibir un interés por el importe de la capitalización, siempre que se haya pactado en el contrato. Este monto se aplica al pago de la opción de compra, y es pasible de retiro e incluso de cesión de posición contractual por parte del arrendatario.

Una novedad del Decreto Legislativo No. 1196 es que las empresas de capitalización inmobiliaria ahora considerarán al contrato de capitalización inmobiliaria como una colocación. Además, el inmueble objeto del contrato no será considerado como parte del

activo fijo de dichas empresas ¿Cuáles son las razones para ello?

En primer lugar, es importante indicar que más que un tema nuevo, se han introducido precisiones a la normativa ya existente sobre capitalización inmobiliaria a efectos de aclarar su naturaleza. Adicionalmente a ello, en mi opinión, su propósito se ha orientado a abaratar los costos que tendría para el intermediario financiero tener el bien bajo esta modalidad y sujetarlo a las normas generales de colocaciones que puedan tener. Fundamentalmente me parece que cumple la función de un incentivo al intermediario financiero para que realice este tipo de actividades.

Va en el mismo sentido el hecho de que ahora el requerimiento de capital para estas empresas sea de S/. 4 millones y ya no de S/. 7.5 millones.

En términos prácticos, ¿qué implica que el bien que se cede en uso, no va a ser parte del activo fijo?

Lo que sucede es que, finalmente, es un tema más contable. Es como en el caso de los bienes que son parte de operaciones de arrendamiento financiero, ellos no se incluyen en el activo fijo de la empresa porque están destinados a una actividad u operación concreta. Asimismo, al no ser parte de su activo fijo, el arrendador no debe efectuar, en caso corresponda, la depreciación ni pérdida por deterioro de dichos inmuebles. Algo similar ocurre en este caso, al tratarse de bienes que están destinados a una operación concreta.

¿Cómo se complementan los Decretos Legislativos No. 1177 y No. 1196 con los programas sociales “Techo Propio” y “Fondo Mivivienda”?

Ese tipo de programas están en el marco de las operaciones que hace el Fondo Mivivienda

para fomentar el acceso al financiamiento de la primera vivienda. Lo que estas normas buscan es que, en caso la adquisición de estas viviendas cumpla las condiciones para que estos programas sean aplicables, se puedan llevar a cabo; y así no se niega ésta posibilidad, permitiendo su complementariedad.

Muchas personas, a pesar de tener los recursos para ello, no pueden acceder a un crédito hipotecario debido a que no cuentan con historial crediticio ¿De qué manera las nuevas adquisiciones de vivienda permitirán crear un historial crediticio a quienes no lo tenían?

Estas normas prevén la creación de un registro administrativo en el Fondo Mivivienda, en el cual se va a inscribir el grado de cumplimiento de los arrendatarios de las obligaciones que tengan y también las situaciones negativas, como por ejemplo, un desalojo o la demora en los pagos. De tal manera que, como se va a generar esa historia sobre el comportamiento de los arrendatarios, va a poder verse más adelante quiénes sí cumplen con sus obligaciones, es decir, quienes pagan el arrendamiento y quienes no. Ello es una base de información importante para el futuro.

¿Este historial crediticio también sería informado a las centrales de riesgo?

La norma no señala nada al respecto, sin embargo, considero factible que ello pueda ocurrir en algún momento. Ahora,

sí es importante precisar que en el caso del arrendamiento financiero y de la capitalización inmobiliaria, en la medida que constituyen colocaciones efectuadas por empresas del sistema financiero, ellas sí figurarían en la Central de Riesgos.

¿Cuáles serían los principales obstáculos que considera usted puede enfrentar la aplicación de los Decretos Legislativos No. 1177 y No. 1196? ¿De qué manera su solución puede estar contemplada en sus reglamentos?

Considero que el reto, más que el obstáculo, está en generar el interés de los operadores para desarrollar estas actividades ¿Cómo haces para que las personas se sientan motivadas para contratar en el marco de estas normas? Las primeras dos operaciones, el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, me parece que son bastante accesibles, por llamarlo de alguna manera. Considero, también, que otro reto será que el proceso judicial de desalojo sea realmente un proceso expeditivo, sino lo es, se tendrá una limitación. En lo que respecta a los arrendamientos financieros y a los contratos de capitalización inmobiliaria, el reto es generar incentivos en el mercado para brindar ese tipo de servicio, para ello se deben tomar en cuenta los costos que esto signifique. Eso estará en función a los riesgos que puedan significar las operaciones de esa naturaleza, a la calidad de los registros que puedan tener las personas y a la recuperación de los bienes.