

El Gobierno establece el régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación

DECRETO LEY N° 21933

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

POR CUANTO:

El Gobierno Revolucionario ha dado el Decreto-Ley siguiente:

EL GOBIERNO REVOLUCIONARIO,
CONSIDERANDO:

Que es política del Gobierno Revolucionario regular con espíritu de justicia social y en función del desarrollo nacional el régimen de alquileres de edificaciones urbanas destinadas a casa-habitación;

Que la legislación vigente sobre locación-conducción de casa-habitación no otorga la seguridad y estabilidad requeridas en la relación jurídica de propietarios e inquilinos;

Que en consecuencia, es conveniente establecer el régimen de alquileres de casa-habitación, mediante normas que armonicen los derechos de propietarios e inquilinos, aseguren la función social de la propiedad y eviten la especulación con los alquileres;

En uso de las facultades de que está investido; y

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Ha dado el Decreto Ley siguiente:

Artículo 1°.— El presente Decreto Ley establece el régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación cuyo monto de autoavalúo sea inferior a 40 sueldos mínimos vitales de la Industria y Comercio, por año, de la Provincia de Lima. Quedan excluidas las casas-habitación para fines recreacionales de invierno o verano y/o turismo.

Para los efectos del presente Decreto Ley, se entenderá por predios a las edificaciones urbanas o sus secciones destinadas a casa-habitación.

Artículo 2°.— Los Concejos Provinciales, en cuya jurisdicción estén ubicados los predios ofrecidos en alquiler o alquilados, son los encargados de velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente Decreto Ley y de sus normas reglamentarias, estando facultados para resolver las solicitudes o reclamaciones planteadas por los propietarios o inquilinos. Con la Resolución que expidan quedará agotada la vía administrativa.

Los Concejos Provinciales podrán delegar dichas atribuciones en los Concejos Distritales correspondientes.

Artículo 3°.— Pueden dar predios en alquiler las personas que por Ley o pacto tengan esta facultad respecto de los bienes de su propiedad o de aquellos que administran. El copropietario de un inmueble indiviso no puede alquilar, ni aún los derechos que le corresponden, sin consentimiento de los demás partícipes.

Para los efectos del presente Decreto Ley, se denomina propietario a toda persona natural o jurídica que premunida de la facultad requerida ofrezca en alquiler un predio, sea directamente o mediante mandatario o representante.

Artículo 4°.— No pueden tomar en alquiler:

- Los mandatarios, los predios que se les ha encomendado, a no ser con expreso consentimiento del mandante;
- El administrador, los predios que administra;
- El tutor, los predios del menor;
- El curador, los predios del incapaz; y,
- Aquellos que por ley especial estén impedidos.

Artículo 5°.— El documento que contiene el contrato de alquiler se extenderá por triplicado en el formulario impreso, que será adquirido en el Concejo Provincial respectivo, cuyo valor constituirá renta para éste último.

El Ministro de Vivienda y Construcción aprobará el contenido del formulario y su valor, siendo su adquisición de cargo del propietario.

Forma parte del contrato de alquiler, copia de la declaración jurada de autoavalúo a que se refiere el artículo 8°.

Artículo 6°.— El plazo de duración del contrato de alquiler será indeterminado, salvo que se trate de casa-habitación única o en los casos contemplados en el artículo siguiente:

Artículo 7°.— Podrá contratarse a plazo fijo, con conocimiento del Concejo Provincial, cuando por razones de salud, trabajo o estudio debidamente comprobados, el propietario deba residir en localidad distinta a aquella en que se encuentra ubicado el predio que estuviera ocupando directamente.

Por las razones a que se refiere el párrafo anterior, con conocimiento del Concejo Provincial y del propietario, podrá también el inquilino sub-alquilar a plazo fijo el predio, por un plazo que sumado al de su conducción no supere el pactado

con el propietario, permaneciendo vigentes en tal caso las garantías otorgadas.

Tratándose de alquiler de predios de menores, de incapaces y del Estado, se estará a lo preceptuado en el artículo 1494° del Código Civil.

Artículo 8°.— El valor de los predios será el de autoavalúo, establecido en la declaración jurada que se presente con arreglo a las normas oficiales de valuación para el pago del Impuesto al Patrimonio Predial No Empresarial.

Los propietarios de predios no afectos al impuesto a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar ante el Concejo Provincial respectivo, una declaración jurada especial de autoavalúo con arreglo a las normas oficiales de valuación de los predios de su propiedad destinados al alquiler.

En ambos casos, los propietarios de predios alquilados por secciones deberán formular la declaración jurada respectiva indicando el valor total del predio, así como el valor que corresponda a cada sección alquilada.

El Ministerio de Vivienda y Construcción actualizará por lo menos cada tres años los precios unitarios oficiales de construcción, las tablas para el cálculo de depreciación de las edificaciones y los aranceles de áreas urbanas, con la finalidad de que se reajusten los autoavalúos.

Artículo 9°.— El monto del alquiler mensual de los predios comprendidos en el presente régimen, no podrá exceder de la cantidad resultante de aplicar al valor del predio el porcentaje correspondiente que se establece a continuación, dividido entre doce:

- Para predios construidos a la fecha de vigencia del presente Decreto Ley, 10%; y,
- Para predios que se construyan a partir de la vigencia del presente Decreto Ley, 12%.

Artículo 10°.— Si el alquiler pagado por el inquilino es inferior al monto que resulte de aplicar al valor del predio el porcentaje establecido conforme al artículo anterior, el propietario podrá incrementarlo anualmente hasta alcanzar dicho monto, en un porcentaje no mayor del 30% calculado sobre la base del alquiler efectivamente pagado durante el año anterior.

Artículo 11°.— Los predios incluidos dentro del régimen del presente Decreto Ley mantendrán su condición de predio incluido durante la vigencia del contrato de alquiler, aún cuando por actualización del valor del precio deba determinarse su exclusión.

Los precios excluidos del régimen del presente Decreto Ley, que posteriormente resulten incluidos como consecuencia del reajuste del sueldo mínimo vital mensual de Lima Metropolitana o por cualquier otra causal, mantendrán su condición de precio excluido mientras esté vigente el contrato de alquiler sin perjuicio del reajuste del monto de dicho alquiler, de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 9° y 10°.

Artículo 12°.— Al celebrarse el contrato, el propietario podrá exigir del inquilino una garantía para asegurar el pago de los alquileres y el cumplimiento de las demás obligaciones a su cargo derivadas del contrato.

El importe de la garantía no excederá del equivalente a dos meses de alquiler, pudiendo consistir, a elección del inquilino, en garantía otorgada por su centro de trabajo, por el Banco de la Vivienda del Perú, o por cualquier persona natural o jurídica. En este último caso, se deberá contar con la aceptación del propietario en cuanto al garante.

El Banco de la Vivienda del Perú otorgará las garantías con cargo a los depósitos, en efectivo o en valores, de las personas que lo soliciten.

Artículo 13°.— El contrato de alquiler termina:

- Por acuerdo entre las partes;
- Por decisión del inquilino de desocupar el predio, con aviso al propietario mediante carta notarial, cuando menos con un mes de anticipación a la fecha en que se produzca la desocupación. A falta de aviso, el inquilino abonará al propietario el importe de un (1) mes de alquiler adicional por rescisión unilateral del contrato;
- Por sentencia firme que así lo declare, recaída en las acciones de desahucio y aviso de despedida establecidas en el presente Decreto Ley; y,
- Por muerte del inquilino, si sus herederos comunican al propietario que no pueden continuar en el contrato.

Artículo 14°.— La acción de desahucio procederá:

- Si el inquilino:

—Adeuda dos meses, quince días de alquiler:

—Efectúa modificaciones en el predio o cambia el uso de casa-habitación, sin consentimiento expreso del propietario;

—Realiza o permite en el predio actos perjudiciales al orden público, la moral y las buenas costumbres;

—Sub-alquila total o parcialmente el predio, salvo la excepción establecida en el artículo 7°;

—No desocupa el predio al vencimiento del plazo de duración del contrato, cuando se ha estipulado plazo fijo conforme a los artículos 6° y 7°; y,

b) Si el predio es ocupado por otra persona de modo precario.

Artículo 15°. — La acción de aviso de despedida procederá:

a) Cuando el propietario de casa-habitación única requiera obtener la desocupación para habitarla;

b) Cuando el propietario de dos o más casas-habitación necesite algunas de las que tenga para habitarla, siempre que dicho propietario viva en casa alquilada, no pudiendo ejercer la acción contra otro inquilino, simultánea o sucesivamente;

c) Cuando el propietario de un predio, que ocupa en parte, necesite obtener la desocupación total o parcial de la parte alquilada para habitarla, siempre que acredite los requerimientos de mayor habitación;

d) Para demoler totalmente el predio y remplazarlo por otro que deberá construirse de acuerdo a la zonificación y densidad señaladas en los planes de desarrollo urbano, previa indemnización a los inquilinos, en el monto que señale el Reglamento;

e) Para demoler totalmente el predio por entrañar peligro para la vida y salud de las personas, previa verificación del Concejo Provincial; y,

f) Para reparar el predio con la finalidad de evitar su ruina, previa verificación por el Concejo Provincial que deberá también establecer fehacientemente que es necesario desocupar el predio.

Artículo 16°. — Las acciones de desahucio y de aviso de despedida se sujetarán, con las modificaciones contenidas en el presente Decreto Ley, a las normas establecidas para estos juicios en el Código de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica del Poder Judicial y Ley No. 8765.

Artículo 17°. — Los juicios de desahucio por falta de pago de alquileres podrán cortarse en el estado en que se encuentren antes de producirse la desocupación o lanzamiento, si el inquilino abona directamente o mediante consignación el íntegro de los alquileres devengados, más una suma prudencial por costas.

En los casos de contratos a plazo fijo, la acción de desahucio por vencimiento del plazo deberá interponerse dentro de los dos meses siguientes de fenecido éste. En su defecto, el contrato se convertirá en uno de duración indeterminada.

Artículo 18°. — Las personas que con posterioridad a la vigencia del presente Decreto Ley adquieran predios alquilados, no podrán acogerse a los incisos a), b) y c) del artículo 15° para obtener su desocupación, hasta un año después de efectuada la adquisición.

Artículo 19°. — Los inquilinos desalojados por la causal que se indica en el inciso f) del artículo 15° tendrán derecho preferencial para volver a ocuparlo.

Artículo 20°. — Las mejoras que se introduzcan en el predio se sujetarán a las disposiciones pertinentes del Código Civil.

Artículo 21°. — En los casos de predios ocupados por dos o más inquilinos, cuando sea necesario preservar sus condiciones mínimas de seguridad estructural o instalar, renovar y/o rehabilitar de manera suficiente sus servicios sanitarios y eléctricos de uso común deteriorados por el desgaste natural, a solicitud de los inquilinos, el Concejo Provincial mediante Resolución, dispondrá que el propietario inicie las obras respectivas en el término de 60 días, siempre que cuando menos el 75% de los inquilinos estén al día en el pago de los alquileres.

Si el propietario no comienza los trabajos dentro del término señalado o no continuare éstos en forma normal el Concejo Provincial dispondrá la afectación hasta del 50% de los alquileres para los fines indicados.

Artículo 22°. — El inquilino tiene la primera opción de compra para adquirir el inmueble que ocupa en los casos de venta, adjudicación en pago, aporte a sociedad y cualquier otro acto jurídico traslativo de dominio con excepción de los que se realizan a título gratuito.

En consecuencia, antes de transferir un inmueble alquilado, el propietario mediante carta notarial deberá ofrecerlo en venta al inquilino, especificando el precio y la forma de pago. En el término de 60 días, el inquilino, por igual conducto, deberá expresar su aceptación; en caso contrario se le tendrá por declinado en su opción. El inquilino que no fuere advertido de la transferencia, o en el caso de que ésta se produjera en condiciones más favorables que las ofrecidas al mismo, podrá ejercer el derecho de retracto dentro de un término no mayor de 60 días, computado a partir de la fecha en que tome conocimiento de dicha transferencia, siempre y cuando continuare siendo inquilino del inmueble respectivo.

Artículo 23°. — El Reglamento establecerá las demás obligaciones del propietario y del inquilino.

Artículo 24°. — Son irrenunciables los derechos que el presente Decreto Ley confiere a los inquilinos.

Si se pactare alquiler superior al establecido como máximo, la obligación del inquilino de pagarlo será nula en la parte excedente.

Artículo 25°. — Queda prohibida la percepción de cualquier pago adicional que pudiera exigirse al inquilino, distinto al del alquiler, conforme a lo previsto en el presente Decreto Ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.— Los contratos de alquiler de los predios no comprendidos en el régimen que establece el presente Decreto Ley se registrarán por las normas correspondientes del Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, y Ley Orgánica del Poder Judicial.

Segunda.— Los contratos de alquiler de predios declarados "Monumentos" de conformidad con el Decreto Ley No. 19033 que se encuentren comprendidos en el régimen del presente Decreto Ley, se sujetarán a sus disposiciones en todo aquello que no se oponga a las normas dictadas para su restauración y conservación.

Tercera.— Los predios construidos o que se construyan según las licencias correspondientes para ser destinados a casa-habitación no podrán alquilarse para otros fines, salvo que el Concejo Provincial lo autorice y el propietario abone los derechos correspondientes.

Los predios que se encuentren incursos en la prohibición a que se refiere el párrafo anterior, se sujetarán al régimen que establece el presente Decreto Ley, siempre que el monto del autoavalúo esté comprendido en el límite señalado en el artículo 1°.

El Concejo Provincial no autorizará el cambio de uso de los predios construidos para casa-habitación, con goce de franquicias o exoneraciones tributarias.

Cuarta.— No constituye alteración o cambio de uso de un predio, la instalación en el mismo, con autorización del propietario, de pequeños comercios o industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal utilización es la de casa-habitación, de conformidad con las disposiciones sobre la materia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— El autoavalúo del predio formulado para el pago del impuesto al patrimonio predial no empresarial correspondiente al año 1977 determinará la inclusión o exclusión del predio en el presente Decreto-Ley.

Segunda.— Los contratos de alquiler de predios comprendidos en el presente Decreto-Ley, celebrados con anterioridad a su vigencia, quedan sujetos a las disposiciones de éste, manteniendo las garantías pactadas si las hubiere y no siendo de aplicación el primer y segundo párrafos del artículo 5°. Los Concejos Provinciales expedirán a solicitud y costo de los inquilinos, copia de la última declaración jurada de autoavalúo efectuada por los propietarios de los predios de los cuales son conductores a la vigencia del presente Decreto-Ley, para cuyo efecto exhibirán el último recibo de alquiler.

Tercera.— Los alquileres que a la fecha de vigencia del presente Decreto-Ley sean superiores al monto resultante de la aplicación del porcentaje a que se refiere el inciso a) del artículo 9° se reducirán a dicho monto, a partir del 1° de Enero de 1978.

Cuarta.— Los ocupantes de predios comprendidos en el régimen que establece el artículo 1°, que a la vigencia del Decreto-Ley N° 21168 estuvieran abonando alquileres a persona distinta del propietario, serán considerados inquilinos; y en consecuencia abonarán directamente al propietario el alquiler y éste deberá girar los recibos a nombre del inquilino por el monto que corresponde de conformidad con lo previsto en el presente Decreto-Ley.

No será de aplicación el párrafo anterior en el caso del precario que ocupe el inmueble con posterioridad a la vigencia del Decreto-Ley N° 21168, que suspendió las acciones de desahucio por ocupación precaria, y otros casos que el Reglamento señale.

Quinta.— En los contratos de alquiler con muebles que se hubieran celebrado con anterioridad a la vigencia del presente Decreto-Ley, se determinará el monto del alquiler de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° y el saldo, si lo hubiere, previo acuerdo de las partes, será considerado como alquiler de los muebles. De no mediar acuerdo, el inquilino procederá a devolver los muebles.

Sexta.— Las acciones de desahucio o de aviso de despedida, suspendidas de conformidad con el Decreto-Ley N° 21168, proseguirán su trámite según el régimen legal vigente a la fecha de su iniciación.

En el caso de predios comprendidos en el presente régimen, sólo proseguirán dichas acciones por las causales previstas en los artículos 14° y 15°, salvo lo dispuesto en el primer párrafo de la Cuarta Disposición Transitoria.

Séptima.— Las acciones de aviso de despedida por casa única cuando se trate de predios alquilados al Gobierno Central o destinados al funcionamiento de Centros Educativos Particulares.

de cualquier nivel o modalidad educativa, sólo se efectuarán al año de vigencia del presente Decreto-Ley.

Octava.— El propietario de un predio que lo alquile por secciones independientes estará obligado a presentar al Concejo Provincial respectivo una declaración de autoavalió adicional a la ya presentada por mandato del Decreto-Ley N° 21783, en la que señalará el valor de cada una de las secciones; copia de tal declaración se entregará al conductor. Igualmente, los propietarios de predios no afectos al impuesto predial no empresarial deberán presentar ante el Concejo Provincial respectivo una declaración especial de autoavalió correspondiente a sus predios comprendidos en el régimen del presente Decreto-Ley.

En ambos casos el término para la presentación de tales declaraciones vencerá el 30 de Noviembre de 1977.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Las infracciones al presente Decreto Ley serán sancionadas con multas que constituirán recursos del Concejo Provincial respectivo en los montos y condiciones que establezca el Reglamento.

Segunda.— Los predios alquilados al Gobierno Central, así como los destinados al funcionamiento de Centros Educativos Particulares de cualquier nivel o modalidad educativa se regirán por lo previsto en sus respectivos contratos, no pudiendo sus propietarios interponer acciones de desahucio y de aviso de despedida, salvo por las causales de falta de pago y de casa única cuando la requiera el propietario para ocuparla, siendo de aplicación en este caso el artículo 18° del presente Decreto-Ley. El juicio de desahucio por la causal de falta de pago podrá cortarse conforme a las normas de la Ley N° 8765.

Tratándose de locales destinados al funcionamiento de centros educativos, la sentencia sólo se ejecutará al término del segundo semestre lectivo.

En caso de que los contratos de los predios a que se refieren los párrafos anteriores no establecieran aumento progresivo del alquiler, éste podrá reajustarse anualmente a solicitud del propietario en el monto que establezca el Reglamento.

Tercera.— El Ministerio de Vivienda y Construcción formulará el proyecto de Reglamento del presente Decreto Ley y queda facultado para absolver las consultas que le formulen los Concejos Provinciales en materia de inquilinato.

Cuarta.— Quedan derogadas las Leyes 8487, 10222, 10364, 10565, 10631, 10716, 10874, 11853, 12236, 12673, 12820, 13042, 13061, 13233, 13378, 13624, el artículo 127° del Decreto Supremo N° 287—68—HC; los Decretos-Leyes 10895, 11202, 11295, 11382, 11419, 17116, 17268, 17770, 20754, 21168, 21379, 21566 y todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan al presente Decreto-Ley.

Quinta.— El Artículo 10° del presente Decreto Ley entrará en vigencia el 1° de Enero de 1978.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinte días del mes de Setiembre de mil novecientos setentisiete.

General de División E.P. FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI, Presidente de la República.

General de División EP. GUILLERMO ARBULU GALLIANI, Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Guerra. En cargo de la Cartera de Marina.

Teniente General FAP. JORGE TAMAYO DE LA FLOR, Ministro de Aeronáutica.

Vice—Almirante AP. RAFAEL DURAN REY, Ministro de Integración.

General de División E.P. GASTON IBAÑEZ O'BRIEN, Ministro de Industria y Turismo.

Teniente General FAP. HUMBERTO CAMPODONICO HOYOS, Ministro de Salud.

Embajador JOSE DE LA PUENTE RADBILL, Ministro de Relaciones Exteriores.

General de División E.P. RAFAEL HOYOS RUBIO, Ministro de Alimentación.

General de Brigada E.P. OTTO ELESAPURU REVOREDO, Ministro de Educación.

General de Brigada E.P. ALCIBIADES SAENZ BARSALLO, Ministro de Economía y Finanzas. Encargado de la Cartera de Comercio.

General de Brigada E.P. ELIVIO VANNINI CHUMPITAZI, Ministro de Transportes y Comunicaciones.

Contralmirante AP. FRANCISCO MARIATEGUI ANGULO, Ministro de Pesquería.

General de Brigada E.P. LUIS CISNEROS VIZQUERRA, Ministro del Interior.

Mayor General F.A.P. LUIS UGARELLI VALLE, Ministro de Trabajo.

General de Brigada E.P. LUIS ARBULU IBAÑEZ, Ministro de Agricultura.

Contralmirante A.P. GERONIMO CAFFERATA MARAZZI, Ministro de Vivienda y Construcción.

General de Brigada E.P. ARTURO LA TORRE DI TOLLA, Ministro de Energía y Minas.

POR TANTO :

Mando se publique y cumpla.

Lima, 20 de Setiembre de 1977.

General de División E.P. FRANCISCO MORALES BERMUDEZ CERRUTTI.

General de División EP. GUILLERMO ARBULU GALLIANI, Ministro de Guerra Encargado de la Cartera de Marina.

Teniente General F.A.P. JORGE TAMAYO DE LA FLOR.

Contralmirante A.P. GERONIMO CAFFERATA MARAZZI.

Fe de Erratas en el Decreto-Ley No. 21938

1.—Artículo 11º párrafo segundo DICE:

Los precios excluidos del régimen del presente Decreto Ley, que posteriormente resulten incluidos como consecuencia del reajuste del sueldo mínimo vital mensual de Lima Metropolitana o por cualquier otra causal, mantendrán su condición de predio excluido mientras esté vigente el contrato de alquiler sin perjuicio del reajuste del monto de dicho alquiler, de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 9º y 10º.

DEBE DECIR:

Los predios excluidos del régimen del presente Decreto Ley, que posteriormente resulten incluidos como consecuencia del reajuste del sueldo mínimo vital mensual de la Provincia de Lima o por cualquier otra causal, mantendrán su condición de predio excluido mientras esté vigente el contrato de alquiler sin perjuicio del reajuste del monto de dicho alquiler, de acuerdo a las normas establecidas en los artículos 9º y 10º.

2.— Disposiciones Transitorias — Séptima.—

DICE:

Las acciones de aviso de despedida por casa única cuando se trate de predios alquilados al Gobierno Central o destinados al funcionamiento de Centros Educativos Particulares, de cualquier nivel o modalidad educativa, sólo se efectuarán al año de vigencia del presente Decreto Ley.

DEBE DECIR:

Las acciones de aviso de despedida por casa única cuando se trate de predios alquilados al Gobierno Central o destinados al funcionamiento de Centros Educativos Particulares, de cualquier nivel o modalidad educativa sólo se ejercitarán al año de vigencia del presente Decreto Ley.