

Arrendamiento de inmuebles: Conozca las reglas a tener en cuenta

A propósito de la publicación de la *Ley N°31689*, que modificó la *de Migraciones (Decreto Legislativo 1350)* y estableció nuevas obligaciones a los propietarios, conductores, y en general a todo arrendador de inmueble, cuando el arrendatario (inquilino) sea un ciudadano extranjero, la Cámara de Comercio de Lima (CCL) brinda un resumen de las principales características y aspectos a tener en cuenta de los contratos de alquiler de inmuebles

1. Arrendamiento de inmuebles a extranjeros

La norma ha dispuesto que deberá exigirse la presentación del documento que acredite la situación migratoria regular del extranjero con quien se suscriba contrato de arrendamiento y de los otros extranjeros que habiten y formen parte del grupo arrendador en el mismo inmueble.

Asimismo, el arrendador debe informar a la Superintendencia Nacional de Migraciones (Migraciones), a través de sus plataformas digitales, acerca del contrato de arrendamiento suscrito con el ciudadano extranjero.

Adicionalmente, se ha dispuesto que constituyen infracciones en la prestación del servicio de alojamiento, el brindarlo sin

registrar la nacionalidad, fecha de nacimiento, nombres y apellidos completos, así como el número de documento de identidad o de viaje del usuario; y no remitir a **Migraciones** el registro o información contenida.

2. “Desalojos express”

Como se recuerda, *La Ley 30933* (abril del 2019) reguló el procedimiento especial de desalojo de inquilinos con intervención notarial, cuyos alcances básicos se indican a continuación:

- **Competencia:** El procedimiento especial puede ser llevado por los notarios, dentro de la provincia donde se ubica el inmueble, para la constatación de las causales de desalojo; asimismo por el juez de paz letrado del distrito en que se ubica el inmueble, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.
- **Requisitos:** El inmueble debe estar individualizado y en el contrato debe consignarse los datos precisos de su ubicación. Asimismo, el contrato debe estar contenido en el **Formulario Único de Arrendamiento (FUA)** creado por *Decreto Legislativo 1177*; o en escritura pública. Cabe señalar, que el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines. Finalmente, las modificaciones al contrato deben seguir las mismas formalidades.
- **Contenido del contrato de arrendamiento:** Debe constar una cláusula de allanamiento a futuro por vencimiento

del plazo o la resolución por falta de pago. Además, debe contener una cláusula de sometimiento expreso a esta ley. Finalmente, debe consignarse una cuenta de abono bancaria para el pago de los arriendos.

- **Causales para el desalojo:** Vencimiento del plazo o incumplimiento del pago de la renta convenida, de acuerdo con lo establecido en el contrato. Si el contrato no ha establecido plazo en la mora, se aplican los dos meses y medio señalados en el **Código Civil**.
- **Procedimiento para el desalojo:** La solicitud de desalojo se presenta ante un notario para que constate el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad. El notario notifica al inquilino, para que en un plazo de cinco días hábiles, acredite no estar incurso en las causales establecidas. Vencido el plazo, el notario verifica si existe la causal indicada y extiende un acta, dejando constancia del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago de la renta.

El acta, que constituye título ejecutivo para el lanzamiento, es remitida al juez de paz correspondiente. El interesado debe recurrir al juez de paz letrado solicitando el lanzamiento. Dentro de los tres días hábiles de recibida la solicitud, el juez de paz verifica el cumplimiento de los requisitos correspondientes y emite la resolución de lanzamiento y la orden de descerraje en caso de resistencia, oficiando a la Policía Nacional del Perú, para que dentro de los dos días hábiles siguientes, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo.

- **Libre elección de notario:** El solicitante tiene derecho a tramitar el procedimiento ante un notario de cualquier distrito de la provincia donde se ubique el inmueble.

3. Aspectos tributarios del arrendamiento

- **La persona natural debe obtener RUC:**
 - Cuando arrienda inmuebles.
 - Cuando subarrienda inmuebles.
- **Persona natural que arrienda inmuebles:**
 - Paga del 5% de la renta bruta mensual, por concepto de **Impuesto a la Renta** – segunda categoría– aun cuando el inquilino no haya pagado el alquiler.
- Si los arbitrios y el impuesto predial se trasladan al inquilino, estos conceptos constituyen “ingresos adicionales” sobre los que el propietario paga el Impuesto a la Renta.
- El pago del Impuesto a la Renta por los alquileres (5%) se realiza conforme al cronograma publicado por la **Sunat**.

- El comprobante de pago del impuesto constituye el documento (“recibo”) que debe entregarse al arrendatario.

La multa por no declarar el impuesto dentro del plazo establecido, es equivalente a 50% de una UIT, es decir S/ 2.475 a partir del 2023; sin embargo, si Sunat aún no ha notificado, se puede realizar el pago del 10% de la multa, es decir S/248, más los intereses moratorios que correspondan.