

**BOLETIN LEGAL**  
**23.03.2016**  
**CORPORATIVO**

---

- ✓ **Decreto Supremo N° 051-2016-EF: Aprueban el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria.**

El día martes 22 de marzo de 2016 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 051-2016-EF a entrar en vigencia al día siguiente de su publicación, el día miércoles 23 de marzo de 2016.

Sobre el particular, la Resolución en cuestión tiene por finalidad la aprobación del Reglamento del Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria. La presente Resolución se aplicará a los Contratos de Capitalización Inmobiliaria respecto a viviendas, que suscriban las empresas de capitalización o las empresas de operaciones múltiples, y contiene las siguientes disposiciones:

- Los abonos periódicos que realiza el Cliente conjuntamente con su cuota periódica del Contrato de Capitalización Inmobiliaria para que sean utilizados para el ejercicio de la opción de compra, llamados capitalización individual, pueden estar sujetos a intereses pasivos cuando dicha posibilidad se establezca en el Contrato. Los intereses pasivos pueden ser aplicados para completar la opción de compra del Cliente para la adquisición del inmueble o retirados por el Cliente.
- El Contrato de Capitalización Inmobiliaria se suscribe en el Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria, el cual debe ser inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda y contener como mínimo la siguiente información:
  - o Identificación de las partes contratantes.
  - o Identificación registral del inmueble materia del contrato.
  - o Plazo del Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
  - o Monto de las cuotas periódicas y conceptos complementarios a pagar.
  - o Derechos y obligaciones de las partes.
  - o Causales de desalojo.
  - o Autorización para el uso de datos personales.
- Se delega la facultad de aprobar las demás estipulaciones del Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria a la SBS, la cual lo hará mediante norma de carácter general.

- Una vez suscrito el Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria y sus adendas, las firmas se deben certificar en un plazo de cinco (5) días ante un Notario o, en su defecto, ante un Juez de Paz Letrado, quien deberá verificar lo siguiente:
  - o La identidad de las personas que suscriben el Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria.
  - o La propiedad del inmueble.
  - o Registro de los Formularios cuyas firmas haya certificado en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda.
  
- La presentación para la inscripción del Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria y sus adendas ante el Registro de Predios de la SUNARP se realizará por la Empresa dentro de los diez (10) días hábiles de haberse certificado las firmas de las partes ante el Notario o Juez de Paz Letrado.
  
- Los Formularios Únicos de Capitalización Inmobiliaria contienen la información necesaria para el adecuado control fiscal.
  
- Para hacer uso de la opción de compra, el Cliente debe de comunicar mediante comunicación de fecha cierta su decisión del ejercicio de la opción de compra a la Empresa, la cual tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles después de la recepción de la comunicación para suscribir la minuta de transferencia de propiedad a favor del Cliente, expedición de la Escritura Pública por parte de Notario y su posterior inscripción registral de la transferencia dentro del plazo legal de vigencia del bloqueo.
  
- Una vez concluido el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y en caso no se haya ejercido la opción de compra, se debe entregar el inmueble a la Empresa en el plazo pactado o en su defecto dentro de los diez (10) días hábiles siguientes en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
  
- En caso de la Resolución del Contrato de Capitalización Inmobiliaria, se debe entregar el inmueble a la Empresa en el plazo pactado o en su defecto dentro de los diez (10) días hábiles siguientes en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. Una vez entregado el inmueble a satisfacción de la Empresa, esta le entregará en un plazo de cinco (5) días hábiles al Cliente el importe de la capitalización individual y los intereses que se hayan generado, previo descuento, de ser el caso, de los importes que adeude el Cliente, daños que pudiera haber sufrido el inmueble y demás gastos incurridos en la devolución del inmueble.
  
- En el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, se pueden registrar electrónicamente los siguientes documentos:
  - o Las copias certificadas del Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria y sus adendas remitidas electrónicamente por los Notarios, o en su defecto, el Juez de Paz Letrado.
  - o Las resoluciones judiciales firmes que dispongan el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada que se emitan en los Procesos Únicos de Ejecución de Desalojo.
  - o La información referida a la puntualidad o morosidad del Cliente en el pago de las cuotas del Contrato de Capitalización Inmobiliaria.

- El Contrato de Capitalización Inmobiliaria es un mecanismo de financiamiento para el acceso a la vivienda por lo que le son aplicables las disposiciones que establece la SBS para las colocaciones.
- En la cuota periódica del Contrato de Capitalización Inmobiliaria, la parte correspondiente al arrendamiento del inmueble, que incluye intereses, se considera para efectos de la regulación del sistema financiero como reembolso del financiamiento que otorga la Empresa al Cliente para el acceso a uso de una vivienda y posterior adquisición cuando se ejerce la opción de compra.
- Se puede hacer uso de un Bono del Buen Pagador o un Bono Familiar Habitacional para el financiamiento del pago inicial o el ejercicio de la opción de compra, antes se necesita que se establezca el valor de compra de la vivienda y que conste en el Contrato que el pago inicial forma parte de la capitalización individual. La recuperación de estos bonos por parte del Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene prelación frente a cualquier otro cargo en la capitalización individual.
- El Cliente de quién se hubiese recuperado un Bono del Buen Pagador o un Bono Familiar Habitacional, pierde derecho a acceder a un nuevo bono, subsidio o ayuda de cualquier clase por parte del Sector Vivienda.
- En caso el Cliente que haya recibido el Bono del Buen Pagador o Bono Familiar Habitacional no llegue la opción de compra o ceda su posición contractual del Contrato de Capitalización Inmobiliaria o éste quede resuelto, corresponde dicho beneficio estatal de acuerdo a los procedimientos establecidos por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

\*\*\*\*\*