

BOLETÍN LEGAL EXTRAORDINARIO

CONTENIDO

- Artículo Legal: "La Afectación de los Contratos de arrendamiento en Estado de Emergencia". 1
- Prórroga de plazo para realizar el protesto de título valores. 3
- Aprobación del otorgamiento de Garantía del Gobierno Nacional al Programa "Reactiva Perú". 4
- Agilización de licencias y reactivación de la actividad inmobiliaria. 5
- Ampliación del plazo de vigencia de títulos habilitantes en el sector transporte. 7
- Prórroga de plazos procesales en el Poder Judicial. 8
- Habilitación a los Jueces de Paz para continuar con su función notarial dentro de su competencia. 8
- Modificación del Reglamento de supervisión, fiscalización y sanción de Osinergmin. 8

Con fecha 25 de abril de 2020 se publicó el Decreto Supremo N° 075-2020-PCM, que dispone prorrogar el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y prorrogado provisoriamente por los Decretos Supremos N° 051-2020-PCM y 064-2020-PCM, por el término de catorce (14) días calendario, a partir del 27 de abril de 2020 hasta el 10 de mayo de 2020.

Es así que, el Estado de Emergencia Nacional ha sido prorrogado hasta el 10 de mayo de 2020, es por ello que el Estudio ha realizado este Boletín Legal Extraordinario, para poder darles información y un análisis sobre las normas que son publicadas día a día durante el Estado de Emergencia, así como de las implicancias que de por sí, lleva consigo el Estado de emergencia.

1 Artículo Legal: “La Afectación de los Contratos de arrendamiento en Estado de Emergencia”

En la situación actual, tanto las personas como empresas se han visto afectadas, entre otros, por el cumplimiento de los contratos a los que se obligaron con anterioridad al inicio de la etapa de emergencia Nacional.

En particular, comentaremos sobre los Contratos de arrendamiento, afectados por la Emergencia Nacional.

Al respecto, pueden darse un sin número de supuestos o situaciones donde un mismo evento afecte de manera distinta las relaciones Jurídicas de las personas, ello dependiendo de las circunstancias particulares de cada sujeto, que incluye además la forma de cómo se hayan establecido no solo obligaciones contractuales sino además distribución de riesgos e incluso responsabilidad por incumplimiento contractual.

El presente artículo versa sobre dos supuestos: los contratos de arrendamiento para para uso comercial, cuyos arrendatarios no estén incluidos dentro de los servicios esenciales establecidos en el Decreto Supremo 044-2020-PCM; y los arrendamientos de inmuebles uso de vivienda y habitación.

Regulación del Contrato de Arrendamiento: Distribución de Riesgos en el contrato de arrendamiento

Las prestaciones fundamentales del contrato de arrendamiento se hallan descritas en el artículo 1666 del Código Civil: el arrendador está obligado a “ceder temporalmente (...) el uso de un bien” y el arrendatario a pagar “cierta renta convenida”.

En General la manera de cómo se ha legislado este tipo de contrato, es a través de la Distribución de riesgos estipulada en el Código Civil Peruano, en referencia a las obligaciones de cada parte.

Esta estructura de riesgos distribuida a cada parte contractual, toma relevancia cuando una de ellas cumple, en este caso el arrendador al ceder el uso del inmueble en las condiciones pactadas; sin embargo, la otra parte, es decir el arrendatario, por circunstancias propias de su fuente de financiamiento, incumple con su prestación, que es la obligación de dar suma de dinero, o pago de renta mensual.



Caso de Arrendamiento de Locales Comerciales:

Como se ha comentado el título que regula el contrato de arrendamiento en nuestro Código Civil, no ha establecido un supuesto particular de caso fortuito o fuerza mayor que afecte el cumplimiento de la suma de dinero que el arrendamiento está obligado a entregar al arrendador, dado que como se ha explicado quien asume este riesgo es el arrendatario, es decir si este se encuentra imposibilitado a cumplir - por ejemplo- un restaurante que se encuentra cerrado durante la Emergencia Nacional por disposición del Gobierno, se podría optar por la resolución del contrato, por incumplimiento de pago de la merced conductiva.



Legislación Comparada:

La situación antes descrita, por el contrario, sí ha sido prevista por el legislador en el artículo 1203 del Código Comercial de La Argentina, en el que se establece que, "el locatario por fuerza mayor o caso fortuito, si se ve impedido de gozar la cosa o no sirve para el objeto del contrato, puede pedir rescisión o suspensión del pago por el tiempo que no goza la cosa".

Al parecer el legislador argentino desarrolla con mayor exactitud supuestos como caso fortuito y fuerza mayor que pueden suscitarse dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, dando dos soluciones: o la rescisión (resolución contractual caso peruano) o suspensión de la prestación dinerario por el plazo en el que no se goce la cosa.

Lo cual solucionaría la problemática actual en la que innumerables locales comerciales, a pesar que se encuentran cedidos y a disposición de los arrendatarios, no cumple con el interés por el cual se contrató y por tanto el objeto del contrato.

Breve Análisis de la Problemática:

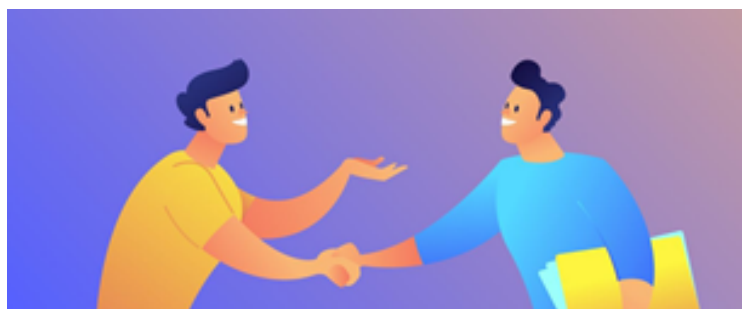
Sin embargo, como se ha mencionado en nuestra legislación, el riesgo lo asume el arrendatario y este debería cumplir con el pago de la merced conductiva, pues el acreedor no podría asumir el riesgo por pérdida de la fuente de financiamiento del arrendatario.

Pero si nos remitimos a la regulación general sobre obligaciones, e intentamos de dar una solución ante una imposibilidad de cumplimiento por causas no imputables del Deudor, nos encontramos con el art.1316 del Código Civil Peruano: "se puede extinguir la prestación por causas no imputables al deudor". Lo cual liberaría al deudor de una indemnización, a pesar que también se puede pactar lo contrario.

No obstante, al extinguirse la prestación del deudor-arrendatario, se resolvería el contrato, con lo cual llegamos a la solución inicialmente planteada, con la variante de que no se podría imputar una indemnización por resolución del contrato dado que la causa de incumplimiento escapa de la esfera de dominio del arrendatario, al ser dicha causa, un evento de fuerza mayor (Prohibición de actividades no esenciales establecidas por el DS N°044-2020-PCM).

Asimismo, para evitar una resolución contractual que sería la última opción, se debe renegociar el contrato, es decir el monto y forma de la prestación dineraria a cargo del arrendatario, ello para no empeorar la situación de ambas partes: la exigencia de una merced pactada en el contrato- la cual se vuelve en imposible de cumplimiento y ante este incumplimiento la resolución del contrato, y por ende la desocupación de un inmueble, lo cual por la situación actual, será poco probable que sea nuevamente arrendado.

Además, la renegociación obedece a Principios de equidad, solidaridad y buena fe que las partes deben observar durante la negociación, celebración y ejecución contractual.



Caso de Arrendamientos para Vivienda:

En el caso de inmuebles para uso de vivienda y habitación, la solución podría ser la misma, sin embargo tiene matices particulares.

Primero el arrendatario está siendo uso del inmueble- situación distinta en el caso anterior expuesto dado que, el arrendatario se ve impedido de darle un uso particular al Inmueble- con lo cual el arrendador puede exigir la prestación idéntica a la pactada.

No obstante, la vivienda al ser un derecho de protección constitucional y más aún en la situación actual, las partes también pueden renegociar buscando la Equidad, y sobre todo solidaridad en base además de la buena fe contractual.

Pero, en esta renegociación cuyo eje es la voluntad y consentimiento de los involucrados, sino se llega a un acuerdo, no habría otra opción más que la resolución contractual y por ende la desocupación del inmueble por parte del arrendatario siempre y cuando no se hayan pagado dos y medias merced conductivas.



Intervención Estatal:

Se conoce de iniciativas legislativas a través de proyectos de ley para la intervención del Estado en los contratos de arrendamiento, lo cual primero, contraviene la protección constitucional a los contratos privados, y segundo se debe verificar hasta qué punto el Estado podría soportar económicamente esta intervención, mas allá del análisis Legal, ya que en el caso de arrendamiento para uso de vivienda, el Estado no puede únicamente dar protección a una de las partes involucradas, es decir al arrendatario, sino también proteger a los arrendadores que, ante una suspensión de pagos, verían afectados- en algunos casos- gravemente sus ingresos, lo cual se podría remediar con subsidios, pero ¿hasta qué punto el Estado tiene capacidad para soportar subsidio de esta naturaleza?

Creemos que la intervención Estatal en el caso de arrendamiento, tendría un gran impacto económico difícilmente soportable para este, a diferencia de casos como Alemania, donde sí se ha producido dicha intervención, pero es claro que las realidades económicas son abismalmente distintas.

Autor:

Abog. Ammy kamile Guanilo Castillo.

2 Prórroga plazo para realizar el protesto de títulos valores:

Con fecha 14 de abril de 2020 se publicó la Resolución SBS N° 1281-2020, mediante la cual se dispone prorrogar el plazo para realizar el protesto de títulos valores que se encuentran en poder de entidades sujetas a control de la SBS, y cuyos obligados al pago domicilien en el territorio de la República del Perú, o cuyo protesto debía llevarse a cabo en dicho territorio, hasta el 15 de junio de 2020.



Se especifica que la medida es aplicable respecto a todo título valor que, al 11 de marzo de 2020, se encontraba con plazo vigente para ser protestado pero que, como consecuencia del estado de emergencia vigente, no pudo ser protestado dentro de los plazos establecidos en el artículo 72 de la Ley de Títulos Valores, y será extensible para todo título valor cuyo vencimiento del plazo de realización del protesto ocurra hasta el 15 de mayo de 2020, inclusive. Además, se deja sin efecto la Resolución SBS N° 1260-2020.

Cabe resaltar el hecho de que la presente medida, en virtud de la Resolución SBS N° 1281-2020 solo es aplicable a los títulos valores que se encuentren en poder de entidades bajo el control de la SBS. Es así que nos preguntamos, ¿Qué pasa con el protesto de títulos valores que se encuentran en poder de entidades no sujetas al control de la SBS?, esta pregunta fue resuelta detalladamente en un artículo legal publicado por el Estudio (Revisar artículo "[aquí](#)"), llegando a la conclusión que se puede llegar a la misma solución, ya no en virtud de la Resolución de la SBS, sino en virtud de la Ley de Títulos Valores.

3 Aprobación del otorgamiento de Garantía del Gobierno Nacional al Programa "Reactiva Perú":

Con fecha lunes 6 de abril de 2020, se creó el programa "Reactiva Perú" mediante Decreto Legislativo N° 1455, modificado por el Decreto Legislativo N° 1457 y reglamentado por la Resolución Ministerial N° 134-2020-EF/15, sobre el cual el Estudio realizó un informativo legal analizando detalladamente el Programa "Reactiva Perú" (Ver informativo "[aquí](#)" y ampliación de informativo "[aquí](#)").

Con fecha lunes 20 de abril de 2020 se publicó el Decreto Supremo N° 084-2020-EF, que dispone aprobar el otorgamiento de la garantía del Gobierno Nacional, hasta por la suma de S/ 30 000 000 000,00 (TREINTA MIL MILLONES Y 00/100 SOLES), para asegurar las carteras de créditos y créditos que cumplan con las condiciones y requisitos para acceder al Programa "Reactiva Perú".

Es así que, al haberse aprobado la garantía del Gobierno Nacional por parte del Ministerio de Economía y finanzas mediante Decreto Supremo, todo se encuentra listo para poder ejecutar en su plenitud el programa "Reactiva Perú". Cabe resaltar que las empresas que cumplen con los requisitos para poder ser beneficiarias del programa, ya pueden solicitar los préstamos que se verían garantizados por el Gobierno Nacional, desde el martes 14 de abril de 2020, es decir, desde el día en que entró en vigencia el reglamento operativo del programa.



4 Agilización de licencias y reactivación de la actividad inmobiliaria:

Con fecha 24 de abril de 2020, se publicó el Decreto Supremo N° 1469, que dispone modificar la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, mediante medidas que permitan reactivar y promover la economía nacional que se ha visto afectada por el COVID-19, con la finalidad que se reactive la actividad inmobiliaria del sector construcción y el mejoramiento económico del país, a través de la dinamización de dicha actividad, agilizando la obtención de licencias de habilitación urbana y edificación.

Modificación del artículo 36 de la Ley N° 29090

Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación

El Reglamento Nacional de Edificaciones, el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que diseñen o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con la regulación establecida en estas normas técnicas nacionales y, de ser el caso, adecuarse a la misma.

a. **El Reglamento Nacional de Edificaciones** es el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas, las cuales se aprueban con el Índice del referido Reglamento por Decreto Supremo. La modificación integral o parcial de las Normas Técnicas se aprueba por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad.

b. (...)

c. **El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación**, es la norma técnica de aplicación obligatoria a nivel nacional que establece las disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, así como especificaciones urbanísticas y edificatorias. Se aprueba mediante Decreto Supremo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



¿Cuál es la novedad respecto a la modificación del artículo 36 de la Ley N° 29090?

Se incluye el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación como norma técnica de edificación y se indica que es la norma de aplicación obligatoria a escala nacional que establece las **disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social**, así como especificaciones urbanísticas y edificatorias.



¿Cuál es la novedad respecto a la modificación del artículo 41 de la Ley N° 29090?

Se señala que la vivienda de interés social es la solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos los fijan los programas Techo Propio y Crédito Mi vivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Además, establece que las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen basándose en repeticiones de módulos de vivienda típicas que se ejecuten con los programas de vivienda de interés social se tramitan en un solo expediente.

Y se precisa que, los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social deben publicitar en todo momento que sus proyectos se diseñan y ejecutan de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento de Habilitación Urbana y Edificación.

La norma específica, además, que esa condición debe constar en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social.



¿Cómo benefician ambas modificaciones?

Mediante este Decreto Legislativo el Estado busca facilitar el acceso a la vivienda mediante la promoción de proyectos de vivienda de interés social, para lo cual dispone normas que buscan agilizar las licencias administrativas necesarias: y, además dispone que los promotores inmobiliarios también pueden solicitar licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, bajo el cumplimiento de ciertas condiciones, lo que deviene una situación que ayuda a reactivar la actividad inmobiliaria en el país.

Modificación del artículo 41 de la Ley N° 29090

Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social

41.1 La Vivienda de Interés Social es aquella solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mi vivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

41.2 Las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, así como la recepción de obras o la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente, se tramitan en un (01) solo expediente y están sujetas al pago de un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

| NÚMERO DE UNIDADES | DERECHO DE REVISIÓN |
|------------------------------------|---------------------|
| Unidad habitacional típica o única | 100% |
| De 2 a 10 repeticiones | 50% cada unidad |
| De 11 a 50 repeticiones | 25% cada unidad |
| De 51 a 100 repeticiones | 20% cada unidad |
| De 101 a 1 000 repeticiones | 10% cada unidad |
| Más de 1 000 repeticiones | 5% cada unidad |

41.3 La aplicación del concepto de repetición se presenta en los siguientes casos:

- Quando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
- Quando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
- Quando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

41.4 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mi vivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, están diseñados y se ejecutan según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de vivienda de interés social.

5 Ampliación del plazo de vigencia de títulos habilitantes en el sector transporte:

Que con fecha 22 de abril de 2020, se publicó la Resolución Directoral N° 009-2020-MTC/18, mediante la cual el Ministerio de Transportes y Comunicaciones prorroga los plazos de vigencia de los títulos habilitantes en materia de transporte, en relación a la declaratoria de Estado de Emergencia Nacional.

Respecto de la vigencia de licencias de conducir vehículos automotores y no motorizados, y de títulos habilitantes de servicios de transporte terrestre, así como de servicios complementarios:

- La vigencia de las licencias de conducir vehículos automotores y no motorizados se prorroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido del 01 de enero de 2020 hasta 15 días calendario después de concluido el Estado de emergencia.
- La vigencia de los títulos habilitantes de los servicios de transporte terrestre de personas y mercancías se prorroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido del 24 de febrero de 2020 hasta 60 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.
- La vigencia de los títulos habilitantes de los servicios complementarios se prórroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido del 16 de marzo del 2020 hasta 60 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.



Respecto de la vigencia de certificados y placas rotativas:



- La vigencia de los certificados de inspección anual de vehículos de GNV o GLP, certificados de conformidad de cilindros de GNV, certificados de vehículos de colección, así como de las placas rotativas se prorroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido desde el 16 de marzo de 2020 hasta 15 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.



- La vigencia de los certificados de inspección técnica vehicular se prorroga hasta el 30 de junio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido desde el 16 de marzo de 2020 hasta 15 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.
- La vigencia de los certificados de salud para licencias de conducir se prorroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido desde el 01 de enero de 2020 hasta 15 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.

Respecto de la vigencia de títulos habilitantes de los permisos de operación y de servicios al transporte acuático:

- La vigencia de los títulos habilitantes de los permisos de operación de servicios al transporte acuático en el ámbito marítimo, fluvial y lacustre se prorroga hasta el 31 de julio de 2020, siempre y cuando su vencimiento se haya producido desde el 16 de marzo de 2020 hasta 60 días calendario después de concluido el Estado de Emergencia.



6 Prórroga de plazos procesales en el Poder Judicial:

Con fecha 26 de abril de 2020, el Poder Judicial emitió la Resolución Administrativa N° 000061-2020-P-CE-PJ, mediante la cual se dispone prorrogar las labores del Poder Judicial y los plazos procesales por el término de 14 días calendario, a partir del 27 de abril de 2020 hasta el 10 de mayo de 2020.

Esta disposición se condice con anteriores del propio Poder Judicial, en la cuales ha ido prorrogando la suspensión de plazos procesales con relación a las prórrogas del Estado de Emergencia. Es así que, con esta disposición los plazos procesales se mantienen suspendidos hasta el 10 de mayo de 2020.



7 Habilitación a los Jueces de Paz para continuar con su función notarial dentro de su competencia:



Con fecha 26 de abril de 2020, el Poder Judicial emitió la Resolución Administrativa N° 000127-2020-CE-PJ, mediante la cual se dispone habilitar a los Jueces de Paz para que, en el periodo del Estado de Emergencia Nacional, continúen con la función notarial en el ámbito de su competencia territorial, conforme a ley y en los casos urgentes que se presenten.

8 Modificación del Reglamento de supervisión, fiscalización y sanción de Osinergmin:

Con fecha 24 de abril de 2020 se publicó la RCD N° 035-2020-OS/CD, la cual dispone modificar el Reglamento de supervisión, fiscalización y sanción, es de especial interés para nuestros clientes del rubro supervisados por Osinergmin la modificación del artículo 33 de mencionado reglamento.

Modificación del artículo 33 del reglamento:

Artículo 33.- Informe oral

33.1. El Agente Supervisado puede solicitar el uso de la palabra al órgano sancionador.

33.2. El Agente Supervisado y el órgano sancionador pueden solicitar el uso de la palabra al órgano revisor. De acceder a lo solicitado, el órgano revisor debe convocar a ambos.

33.3 La denegatoria del órgano sancionador o del órgano revisor al uso de la palabra debe encontrarse debidamente motivada.

¿Cuál es la novedad?

En relación a la anterior redacción el artículo 33 del reglamento de supervisión, fiscalización y sanción de Osinergmin, se incluye la posibilidad de solicitar informe oral ante el órgano revisor. El informe oral es un espacio de tiempo que permite al administrado exponer sus argumentos de hecho y de derecho de manera oral ante la autoridad administrativa, en este caso en segunda instancia, cosa que anteriormente no era posible. Cabe resaltar que esta norma entra en vigencia luego de culminar la suspensión de plazos administrativos en relación al Estado de Emergencia.

¿Cómo beneficia esta modificación?

Se permite al administrado ejercer de una mejor manera su derecho de defensa, pues sus argumentos de hecho y de derecho son escuchados de manera directa por la autoridad administrativa encargada de resolver el caso en última instancia administrativa.