

LEY Nº 28364

**EL PRESIDENTE DEL CONGRESO
DE LA REPÚBLICA**

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA EL CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 1º.- Definiciones

Los vocablos y siglas que se señalan en la presente Ley, tendrán el significado que se indica a continuación:

- a) CI: Capitalización Inmobiliaria.
- b) Contrato de CI: Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
- c) Cuota o cuotas: Cuota pagada por el Cliente dentro del marco de un contrato de CI, de conformidad a lo señalado en el artículo 8º de la presente Ley.
- d) ECI: Empresa de Capitalización Inmobiliaria.
- e) Cliente: Persona natural o jurídica que celebra un contrato de CI con una ECI.
- f) Ley General: Ley Nº 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- g) Precio al contado: Precio de mercado del inmueble al momento de celebrar el correspondiente contrato de CI. No incluye impuestos.
- h) Promoción inmobiliaria: Promoción para el desarrollo de inmuebles cuya edificación será ejecutada por terceros.
- l) Superintendencia: Superintendencia de Banca y Seguros.

Artículo 2º.- Empresa de Capitalización Inmobiliaria - ECI

- 2.1 Las ECI son sociedades anónimas que se constituyen de conformidad con lo señalado en el Capítulo

I del Título I de la Sección Primera de la Ley General. Tal como lo establece el artículo 295º de la Ley General, la actividad de las ECI consiste en realizar promoción inmobiliaria de inmuebles, comprar y/o edificar inmuebles y con relación a tales inmuebles, celebrar contratos de CI con terceros, entregando en depósito al Cliente el correspondiente inmueble. Sólo podrán efectuar operaciones vinculadas con programas de CI relacionados al mercado inmobiliario y no podrán efectuar colocaciones. Las ECI son supervisadas por la Superintendencia.

- 2.2 Para que las empresas del sistema financiero realicen operaciones de CI deben constituir subsidiarias, conforme lo establece el artículo 224º de la Ley Nº 26702.
- 2.3 Para financiar sus operaciones de CI, la ECI podrá celebrar contratos pasivos, emitir cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios.
- 2.4 El nivel de apalancamiento crediticio y de mercado de las ECI se rige por lo dispuesto en el artículo 199º de la Ley General. La Superintendencia regulará lo dispuesto en el presente numeral y dispondrá el establecimiento de provisiones preventivas específicas anuales por desvalorización inmobiliaria adicionales a la depreciación lineal, con el fin de proveer el deterioro del valor de esos inmuebles en el mercado. Estas provisiones no tendrán efectos tributarios.

Artículo 3º.- Capitalización individual

- 3.1 La capitalización individual del Cliente se constituye progresivamente con los aportes que éste realice en cada cuota, hasta completar una suma equivalente al precio al contado del inmueble objeto del contrato de CI. La ECI podrá acordar con el Cliente el pago de intereses pasivos sobre el importe de su capitalización individual.
- 3.2 El importe de la capitalización individual no está sujeto a retiro y sólo podrá ser aplicado al pago del precio al contado del inmueble, o recuperado por el Cliente mediante la cesión de su posición contractual, de conformidad a lo señalado por el artículo 9º de la presente Ley.

Artículo 4º.- Destino de recursos

Las ECI podrán destinar los recursos que reciban de los Clientes a los fines siguientes:

- a) A la adquisición, edificación y/o promoción inmobiliaria de inmuebles objeto de operaciones de CI; Para servir regularmente el pago de las cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión;
- c) Para amortizar o cancelar cualquier pasivo contraído;
- d) Para adquirir en el mercado secundario cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión;
- e) Para cubrir los tributos u otros gastos a cargo de la ECI y aplicar a resultados; y,
- f) Otros que señale la Superintendencia.

Artículo 5º.- Contrato de CI

- 5.1 El Contrato de CI es el contrato celebrado entre una ECI y un Cliente, mediante escritura pública, en virtud del cual:
 - a) El Cliente asume el compromiso de pagar a la ECI un número determinado de cuotas;
 - b) La ECI entrega al Cliente el inmueble en depósito y le otorga un derecho de uso, con lo que el Cliente está autorizado a usar el inmueble en provecho propio, en lugar, forma y demás condiciones estipuladas en el contrato de CI. Está prohibido que el Cliente dé en arrendamiento el inmueble a terceros;
 - c) El Cliente tiene una opción de compra sobre el inmueble, que podrá ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual;
 - d) El Cliente tiene el derecho de ceder a terceros su posición contractual en un contrato de CI, debiendo observar lo señalado en el artículo 9º de la presente Ley; y,

e) El Cliente es responsable del daño que pueda causar al inmueble, desde el momento que lo reciba de la ECI.

- 5.2 En caso de que el inmueble objeto de la ECI carezca de las cualidades prometidas, serán de aplicación las normas sobre saneamiento a que se refiere el Código Civil.
- 5.3 El contrato de CI no configura un contrato de arrendamiento financiero.
- 5.4 La Superintendencia regulará los riesgos crediticios y de mercado asumidos por las ECI en la realización de operaciones de CI.
- 5.5 El plazo del contrato de CI será fijado por las partes, las que podrán pactar penalidades por el incumplimiento del mismo. Este plazo no está sometido a ningún tipo de limitación, salvo las que pudiera dictar la Superintendencia.
- 5.6 La Superintendencia aprobará los modelos de contratos a ser utilizados en operaciones de CI.
- 5.7 No es aplicable a los contratos de CI, el Título VI de la Sección Segunda del Libro VII del Código Civil, ni el artículo 1585º del mismo Código, ni el Decreto Legislativo Nº 709, ni ninguna norma sobre el inquilinato. Por excepción, no será aplicable, respecto de estos contratos, la norma de los artículos 2019º, inciso 2, y 2023º del Código Civil, respecto de la posibilidad de inscribir contratos de opción.
- 5.8 El Cliente y la ECI podrán pactar acudir a la vía arbitral para la solución de controversias.

Artículo 6º.- Clientes

Podrá celebrar contratos de CI cualquier persona natural o jurídica, con excepción de quienes:

- a) Hayan dado lugar a la resolución de un contrato de CI, por incumplimiento de sus obligaciones frente a la ECI, y como consecuencia de ello se encuentren registrados en la Central de Riesgos de la Superintendencia.
- b) Otros que señale la Superintendencia.

Artículo 7º.- Inmueble objeto de un contrato de CI

- 7.1 El inmueble objeto de un contrato de CI podrá ser urbano o rústico, estar terminado o en construcción, ser destinado a cualquier uso, o estar vinculado a un programa de construcción de un conjunto de inmuebles.
- 7.2 La ECI mantendrá la propiedad del inmueble objeto de un contrato de CI hasta la fecha en que surta efecto la opción de compra ejercida por el Cliente por el precio pactado en el contrato de CI.
- 7.3 El inmueble objeto de un contrato de CI deberá ser cubierto mediante pólizas contra riesgos susceptibles de afectarlo o destruirlo. Es derecho irrenunciable de la ECI fijar las condiciones mínimas de dicho seguro.
- 7.4 No son susceptibles de embargo, afectación ni gravamen por mandato administrativo o judicial en contra del Cliente, ni el inmueble objeto de un contrato de CI, ni la capitalización individual del Cliente vinculado al mismo. El Juez deberá dejar sin efecto cualquier medida precautoria que se hubiese trabado sobre estos bienes por el solo mérito de la presentación del testimonio de la escritura pública de CI. No se admitirá recurso alguno en tanto no se libere el inmueble y éste sea entregado a la ECI.

Artículo 8º.- Cuota

- 8.1 La cuota periódica que pague el Cliente estará integrada por:
 - a) El aporte a la capitalización individual del Cliente;
 - b) El pago a la ECI por derecho de uso del inmueble;
 - c) Los tributos correspondientes al Cliente conforme a lo señalado en el numeral 14.1, cuando corresponda;
 - d) La prima del seguro a que se refiere el numeral 7.3, que será de cargo del Cliente;

- e) La contribución al mantenimiento del inmueble cuando éste sea parte de un conjunto inmobiliario; y,
- f) Otros importes pactados de común acuerdo entre las partes.

8.2 Las cuotas podrán ser pactadas en moneda nacional o en moneda extranjera. Podrán ser fijas o variables y reajustables. Su composición, de acuerdo a lo señalado en el acápite precedente, será aquella que las partes hayan acordado en el contrato de CI respectivo.

8.3 La ECI podrá cobrar intereses moratorios y otros gastos, costas y costos a que hubiera lugar.

8.4 La ECI debe informar previamente, explicar detalladamente e incorporar en una hoja resumen, con la firma del Cliente y de un funcionario autorizado por la ECI, los importes a que se refiere el numeral 8.1.

Artículo 9º.- Cesión de posición contractual en contratos de CI

9.1 El Cliente podrá ceder a un tercero su posición en un contrato de CI en cualquier momento. La cesión requiere la intervención y aprobación de la ECI e implica:

- a) Que el Cliente cede su derecho sobre el importe de su capitalización individual acumulada al momento de la aprobación de la cesión por parte de la ECI;
- b) Que el cesionario asume los derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas en el contrato de CI, incluyendo la condición de depositario; y,
- c) Que el cesionario asume la calidad de nuevo titular del importe de la capitalización individual del cedente acumulada al momento de la aprobación de la cesión por parte de la ECI.

9.2 El cedente deberá cancelar todos los importes devengados hasta la fecha de aceptación de la cesión por parte de la ECI.

9.3 En caso de muerte del Cliente, la cesión será automática a favor de sus herederos.

Artículo 10º.- Resolución del contrato de CI

10.1 El contrato de CI podrá resolverse si el Cliente:

- a) Incumple el pago de tres (3) o más cuotas consecutivas; y,
- b) Incumple cualquiera de sus obligaciones contenidas en el contrato de CI.

10.2 Asiste a la ECI el derecho de exigir la inmediata restitución del inmueble objeto del contrato de CI, cuando el Cliente haya incurrido en cualquiera de las causales de resolución a que se refiere el numeral 10.1 de la presente Ley. A solo pedido de la ECI, señalando la causal de resolución, recaudado con el testimonio de la escritura pública, el Juez de turno requerirá al Cliente la entrega del inmueble al segundo día de notificado.

10.3 La resolución del contrato de CI acarrea además:

- a) La pérdida por parte del Cliente a favor de la ECI, de toda mejora que hubiera introducido en el inmueble; y,
- b) La inhabilitación del Cliente para celebrar contratos de CI. Esta inhabilitación quedará anotada en la Central de Riesgos a cargo de la Superintendencia por dos (2) años a partir de la fecha de la resolución del contrato por la ECI.

Artículo 11º.- Conclusión del contrato de CI respecto del Cliente

Además del caso de resolución a que se refiere el artículo 10º de la presente Ley, el contrato de CI concluye respecto del Cliente por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Respecto del Cliente que cede su posición contractual a un tercero; y,

- b) Respecto del Cliente que ejerce la opción de compra del inmueble objeto del contrato de CI.

Artículo 12º.- Exclusión de la masa

En caso de que la ECI fuera objeto de liquidación forzosa, quedarán excluidos de la masa los activos y pasivos vinculados con operaciones de CI, incluyendo las cédulas hipotecarias u otros valores mobiliarios de propia emisión.

Artículo 13º.- Tratamiento tributario

13.1 Constituyen ingresos de la ECI y gasto deducible para el Cliente que perciba rentas de tercera categoría, los importes a que se refiere el numeral 8.1 de la presente Ley, con excepción del inciso a), hasta que se ejerza la opción de compra por el Cliente y por el monto pactado en el contrato de CI.

Una vez ejercida la opción de compra a que se refiere el párrafo anterior, la diferencia constituida entre el costo computable del inmueble y el importe total pagado por el Cliente durante la vigencia del Contrato de CI, se encontrará gravada con el impuesto a la Renta.

No constituye ingreso ni gasto los tributos correspondientes.

13.2 El aporte a la capitalización individual del Cliente a que se refiere el inciso a) del numeral 8.1 de la presente Ley no estará afecto al Impuesto General a las Ventas, salvo cuando se impute al valor de la opción de compra y siempre que la transferencia se encuentre gravada.

13.3 La cesión de posición contractual en contratos de CI a que se refiere el artículo 9º de la presente Ley no constituye venta de bienes ni prestación de servicios.

13.4 El inmueble objeto del contrato de CI se considerará activo fijo del Cliente, quien será el único que mantiene el derecho a deducir como gasto tributario la depreciación, cuando corresponda.

13.5 Las ECI no podrán deducir, para fines del Impuesto a la Renta, las provisiones que correspondan a operaciones de CI con excepción de las provisiones específicas a que se refiere el inciso h) del artículo 37º del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por Decreto Supremo N° 054-99-EF y modificatorias.

13.6 Para efectos de la transferencia del inmueble por la ECI al Cliente, para propósitos tributarios, se considerará como valor de la operación el monto pactado por concepto de la opción de compra.

Artículo 14º.- Primera venta de inmuebles: tratamiento en materia del Impuesto General a las Ventas

14.1 En el caso de la primera venta de inmuebles, el Impuesto General a las Ventas correspondiente se dividirá en tantas avas partes cuantas cuotas corresponda pagar al Cliente. La ECI pagará a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) el impuesto en la oportunidad que señala la legislación vigente.

14.2 El Impuesto General a las Ventas que grave la adquisición por las ECI de los inmuebles materia del contrato de CI, podrá ser deducido como crédito fiscal contra el Impuesto General a las Ventas que grave los importes que cobren al Cliente previstos en el numeral 8.1 de la presente Ley, con excepción del inciso a), el Impuesto General a las Ventas que grave la transferencia de los inmuebles cuando sea aplicable y al que corresponda a otras operaciones gravadas con el tributo que las ECI realicen.

Artículo 15º.- Reglamentación

En un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, la Superintendencia dictará las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley.

POR TANTO:

Habiendo sido reconsiderada la Ley por el Congreso de la República, insistiendo en el texto aprobado en sesión de la Comisión Permanente realizada el día dos de julio de dos mil tres, de conformidad con lo dispuesto por el artículo

108º de la Constitución Política del Estado, ordeno que se publique y cumpla.

En Lima, a los veintiún días del mes de octubre de dos mil cuatro.

ÁNTERO FLORES-ARAOZ E.
Presidente del Congreso de la República

NATALE AMPRIMO PLÁ
Primer Vicepresidente del
Congreso de la República

19209