

Carta N° 38-2025/DE/COMEXPERU

Lima, 29 de enero de 2025

Congresista
NOELIA ROSSVITH HERRERA MEDINA
Presidenta de la Comisión de Comercio Exterior y Turismo
Congreso de la República
Presente. –

Ref.: Proyecto de Ley 9362/2024-CR, Ley que regula el servicio de arrendamiento turístico.

De nuestra consideración:

Es grato saludarla y dirigimos a usted a nombre de la Sociedad de Comercio Exterior del Perú – ComexPerú, una organización privada que busca contribuir en la implementación de políticas públicas, con una visión de defensa de principios por sobre intereses particulares, teniendo como objetivo mejorar la calidad de vida del ciudadano. Nuestro trabajo se basa en análisis objetivos, rigurosos y sólida evidencia técnica. Desde ComexPerú nos ponemos a disposición para aportar en los temas y proyectos que se vean en su Comisión.

En esta oportunidad, hacemos de su conocimiento los comentarios de ComexPerú sobre el Proyecto de Ley 9362/2024-CR (en adelante, “el Proyecto”) que propone la Ley que regula el servicio de arrendamiento turístico. En esa línea, destacamos los siguientes puntos:

- El Proyecto establece una definición específica para el “arrendamiento turístico”, en tanto se constituye como una actividad distinta a las de hospedaje y arrendamiento.
- El registro propuesto por el Proyecto facilita la inscripción de los arrendadores a través de un proceso digital y expeditivo, siguiendo las mejores prácticas regulatorias en favor de los negocios.
- Consideramos que la Comisión que preside debe adherirse al dictamen aprobado por unanimidad en la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, en tanto contiene disposiciones generales que contribuyen al desarrollo del “arrendamiento turístico” en el país y otorgan seguridad jurídica a todas las partes

Finalmente, le solicitamos nos conceda una reunión con los integrantes de la Comisión que preside, a fin de explicar con detalle las particularidades de la industria. Sin otro particular, nos valemos de la ocasión para reiterarle nuestra especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Jaime Dupuy Ortiz de Zevallos
Director Ejecutivo

OPINIÓN LEGAL

PROYECTO DE LEY N° 9362/2024-CR

PROYECTO DE LEY QUE REGULA EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

1. Sobre la distinción de actividades.

El desarrollo regulatorio no debe generar normas burocráticas, ambiguas o ineficaces, que potencialmente afecten la seguridad jurídica de quienes deban cumplirla. En ese sentido, consideramos positivo que el “arrendamiento turístico” sea diferenciado de la actividad de hospedaje, regulada por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo – MINCETUR mediante el Decreto Supremo N° 001-2015-MINCETUR. De igual forma, se le diferencia del arrendamiento, regulado en el Código Civil, al establecer un criterio objetivo como es el de los días de duración que sería menor a los 90 días naturales.

Del mismo modo, se establece un régimen de sanciones diferenciado. El Proyecto establece topes máximos de multas objetivos y de fácil medición vinculados con la gravedad de la infracción. Adicionalmente, consideramos que el Proyecto podría incluir una lista de las infracciones que serían objeto de sanción sin necesidad de delegar al Reglamento.

Estas distinciones permitirían que, tanto las autoridades como los actores del mercado, operen bajo un marco normativo claro y de fácil aplicación.

2. Sobre el registro de arrendamiento turístico.

El Proyecto dispone la creación del Registro Digital del Servicio de Arrendamiento Turístico (REDSAT), a cargo del MINCETUR. Este contendría la información relativa a los arrendadores que realizan el arrendamiento turístico. Saludamos esta disposición en tanto permitirá fortalecer la seguridad de las personas que se alojan a través del arrendamiento turístico. Asimismo, permite a la autoridad contar con más información sobre las operaciones y los bienes inmuebles utilizados, así como realizar fiscalizaciones, en caso corresponda.

Por otro lado, nos parece acertado que se tome en cuenta la naturaleza sensible de los datos que las personas proporcionen sobre sus bienes inmuebles y que los mismos sean considerados de carácter confidencial. Ello evitará situaciones que arriesguen la seguridad de usuarios y arrendatarios, considerando el contexto actual de inseguridad ciudadana a nivel nacional.

El Proyecto establece un procedimiento de inscripción digital y expeditivo, lo que supone una alineación a buenas prácticas de simplificación administrativa. Sin perjuicio de ello, en tanto es susceptible de ser perfectible, sugerimos precisar su gratuidad (no se trata del otorgamiento de un título habilitante), y que se trate de un procedimiento de aprobación automática. De igual forma, sugerimos establecer un plazo de adecuación razonable que permita la promoción de campañas educativas dirigidas a los arrendadores para el cumplimiento de sus nuevas obligaciones.

3. Sobre la aprobación del Dictamen que agrupa el Proyecto y otros en la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos.

En sesión de la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos del 10 de diciembre de 2024 se debatió el Dictamen recaído en el Proyecto en referencia que también agrupa los proyectos de ley 5467/2022-CR y 9084/2024-CR, los cuales también proponen una regulación para el arrendamiento turístico.

El texto propuesto en el Dictamen mantiene la definición específica de arrendamiento turístico, así como la creación de un registro nacional aplicable a todos los arrendadores del país lo que permitirá a la autoridad contar con más información sobre esta actividad y generar mayor seguridad. Asimismo, incorpora las siguientes disposiciones adicionales a las establecidas en el Proyecto de Ley N° 9362/2024-CR:

- Se crea un registro específico con el objetivo de combatir la explotación sexual de niñas, niños y adolescentes (ESNNA), el cual deberá ser completado por el arrendador registrando a los menores y mayores de edad receptores de esta actividad.
- Se amplía la definición de arrendador para incluir también al cesionario, administrador, arrendador y, en general, a cualquier tercero que tenga las facultades para ofrecer en arrendamiento turístico un bien inmueble.
- Se simplifica y se reducen los costos de la inscripción en el Registro Digital del Arrendamiento Turístico al detallar que es un proceso gratuito, digital y de aprobación automática con fiscalización posterior.
- Se establece un régimen de multas de acuerdo con el nivel de la infracción. Esto permite mayor predictibilidad y proporcionalidad reduciendo las arbitrariedades al momento de sancionar una conducta infractora.
- Se establece un plazo de adecuación contado a partir de la entrada en funcionamiento del Registro que permitirá a los arrendadores poder educarse a fin de cumplir con sus nuevas obligaciones.

Además, queremos destacar el consenso al que pudo arribar el dictamen aprobado en la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos. En efecto, dicho texto fue aprobado por unanimidad en dicha Comisión. Al respecto, ComexPerú emitió opinión favorable sobre el [Proyecto de Ley N° 9084/2024-CR](#), el cual forma parte del referido dictamen. Así, de un lado, resaltamos la importancia de crear un registro nacional aplicable a los inmuebles destinados a la actividad de “alquiler turístico temporario”, como también la distinción respecto a regulaciones de distinta naturaleza, tales como el alquiler.

En suma, consideramos que dicha propuesta regulatoria brinda mayor seguridad jurídica para todos los actores relevantes (arrendador, arrendatario y la autoridad), lo que ayuda a que el “arrendamiento turístico” se desarrolle en el país. Asimismo, se fomenta el crecimiento del sector turismo y se beneficia a las decenas de miles de viajeros nacionales y extranjeros que utilizan esta opción para una estadía corta.

4. Conclusiones.

De acuerdo con lo expuesto, presentamos las siguientes conclusiones en relación con los comentarios realizados:

- Es positivo que el Proyecto establezca una definición específica para el “arrendamiento turístico”, en tanto se constituye como una actividad distinta a las de hospedaje y arrendamiento.
- El registro propuesto por el Proyecto facilita la inscripción de los arrendadores a través de un proceso digital y expeditivo, siguiendo las mejores prácticas regulatorias en favor de los negocios.
- Consideramos que la Comisión que preside debe adherirse a lo aprobado por unanimidad en la Comisión de Defensa del Consumidor y Organismos Reguladores de los Servicios Públicos, en tanto contiene disposiciones generales que contribuyen al desarrollo del “arrendamiento turístico” en el país y otorgan seguridad jurídica a todas las partes.