

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

## COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

### PERIODO DE SESIONES 2020-2021

#### Señor Presidente

Ha ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley 5240/2020-CR que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”, presentado por el Grupo Parlamentario Morado, a iniciativa del congresista Daniel Olivares Cortés.

La Comisión de Vivienda y Construcción, en su sesión ordinaria del 03 de febrero de 2021, después del análisis y debate pertinente, acordó por mayoría la aprobación del presente dictamen.

Votaron a favor los señores congresistas Juan Carlos Oyola Rodríguez, Paul García Oviedo, Rolando Ruíz Pinedo, Eduardo Geovanni Acate Coronel, Mario Javier Quispe Suárez, Luz Milagros Cayguaray Gambini, Daniel Oseda Yucra, Matilde Fernández Florez, Mártires Lizana Santos, Angélica Palomino Saavedra e Yvan Quispe Apaza. Se abstuvo el congresista Gilmer Trujillo Zegarra.

El congresista accesitario Fernando Meléndez Celis expresó estar a favor del dictamen.

Presentó licencia el congresista Héctor Maquera Chávez.

#### I. SITUACION PROCESAL

##### A. Estado procesal del proyecto de ley

El Proyecto de Ley 5240/2020-CR se presentó al Área de Trámite Documentario del Congreso de la República el 18 de mayo de 2020 y fue decretado el 19 de mayo de 2020 a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora, ingresado a la comisión el 29 de mayo de 2020.

##### B. Antecedentes legislativos

En el presente periodo parlamentario se han presentado las siguientes iniciativas legislativas que tratan sobre materia similar al proyecto en estudio.

1. Proyecto de Ley 1224/2016-CR, Ley que dispone la obligación del arrendatario del pago de las cuotas de mantenimiento, la garantía por dicho concepto y su cumplimiento solidario por el arrendador en un bien sujeto al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

propiedad común, el cual fue decretado a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos como primera comisión dictaminadora y a la Comisión de Vivienda y Construcción como segunda comisión dictaminadora el 19 de abril 2017. El proyecto quedó en estudio en ambas comisiones.

2. Proyecto de Ley 2172/2017-CR, Ley que modifica el artículo 3 de la Ley 27157, Ley de Regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. El proyecto fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción el 01 de diciembre de 2017 y lo dictaminó favorablemente el 24 de mayo de 2018. Fue aprobado en el Pleno del Congreso el 13 de junio de 2018, promulgándose con Ley N° 30830 “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”.
3. Proyecto de Ley 2559/2017-CR, Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. El proyecto fue decretado a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos y a la Comisión de Vivienda y Construcción el 20 de marzo 2018, quedando en estudio en ambas comisiones.

### C. Opiniones solicitadas

Conforme a la materia, para el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, se solicitó opinión a las siguientes entidades:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA
Colegio de Notarios del Perú	OFICIO N° 044-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020
Ministerio de Vivienda y Construcción	OFICIO N° 046-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020
Red de Municipalidades Urbanas y Rurales del Perú - REMURPE	OFICIO N° 049-2020-2021/JCOR-CVC-CR	22/05/2020
Universidad Nacional Mayor de San Marcos	OFICIO N° 050-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020

Período de Sesiones 2020-2021

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP	OFICIO N° 051-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020
Defensoría del Pueblo	OFICIO N° 054-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020
Sociedad de Beneficencia de Lima	OFICIO N° 055-2020-2021/JCOR-CVC-CR	04/06/2020

Se reiteró los pedidos de opinión institucional a las siguientes entidades:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA
Sociedad de Beneficencia de Lima	OFICIO N° 394-2020-2021/JCOR-CVC-CR	11/01/2021
Colegio de Notarios del Perú	OFICIO N° 395-2020-2021/JCOR-CVC-CR	11/01/2021
Red de Municipalidades Urbanas y Rurales del Perú - REMURPE	OFICIO N° 396-2020-2021/JCOR-CVC-CR	11/01/2021
Universidad Nacional Mayor de San Marcos	OFICIO N° 397-2020-2021/JCOR-CVC-CR	11/01/2021

#### D. Opiniones recibidas

Se ha recibido las siguientes opiniones:

##### **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Con Oficio N°088-2020-VIVIENDA/DM del 01 de julio de 2020, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite opinión adjuntando copia del Informe N° 261-2020-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina Legal de Asesoría Jurídica.

Luego de un análisis y opiniones técnicas de la DGPRVU, según Informe N° 94-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, así como legal, y considerando la competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA a través de su DGPRVU a través de su Dirección de Vivienda que establece que es competente para elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones; elaborar y proponer lineamientos de política y el plan nacional en materia de vivienda y edificaciones; y, elaborar y difundir normas, reglamentos lineamientos, directivas y procedimientos, entre otros, de alcance nacional, en materia de vivienda y edificaciones, por todo ello concluyen que el Proyecto de Ley N° 5240/2020-CR, “Ley que modifica la

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”, resulta no viable en atención a lo siguiente:

- La propuesta señalada en el artículo 2.- Bienes comunes, referido a la de modificación del literal j) del artículo 40 de la Ley N° 27157, señalan que resulta innecesario por cuanto actualmente lo enunciado en dicho literal abarca cualquier bien destinado al uso y disfrute de todos los propietarios incluido los referidos a seguridad y salubridad y que como tal, pueden especificarlos en el Reglamento Interno de cada Junta de Propietarios, regulado por Ley 27157.
- Igualmente, lo propuesto en el artículo 3.- Reglamento interno, incorporando el literal f) al artículo 42 de la Ley N° 27157, esta igualmente, ya se encuentra regulado en los incisos c) y e) del citado artículo 42, lo que permite que cada Junta de Propietarios lo incorpore en su Reglamento Interno, cuando lo estimen y según acuerdo.
- Con relación a lo propuesto en el artículo 4.-Obligaciones de la Junta de Propietarios, en caso de emergencias, esto ya esta claramente establecido en el numeral c) del artículo 42 de la Ley, donde claramente se señala que la Junta de Propietarios establece sus derechos y obligaciones como lo estime
- Por otro lado refieren que con relación al estado de emergencia por las actuales circunstancias graves que atraviesa el país como es la COVID-19, el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y sus prórrogas, es un régimen de excepción, amparado en el artículo 137 de la Constitución Política del Perú y que limita temporalmente ciertos derechos como es el caso a la inviolabilidad de domicilio por lo que la modificación a la Ley 27157 tendrá efectos permanentes, lo que conlleva a que si se establece en forma genérica, allí sí la Junta de Propietarios tendrá la obligación de facilitar el ingreso a la unidad inmobiliaria a las autoridades competentes pero consideran que con esto se estaría atentando contra el derecho de inviolabilidad de domicilio de cada persona, que es un derecho reconocido por la Constitución por lo que no es conveniente la inclusión del inciso 7 al artículo 51 de la Ley 27157.

En cuanto a la opinión legal hacen referencia al objeto de la Ley 27157 y a su reglamento estableciéndose lo siguiente:

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común"

## DE LA OPINIÓN LEGAL

- 2.10 La Ley N° 27157, "Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común", tiene por objeto establecer los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o

<sup>1</sup> En concordancia con el artículo 2 de su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificado mediante el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA (ROF del MVCS).

<sup>2</sup> En concordancia con el inciso i) del artículo 5 del ROF del MVCS.

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la Universalización de la Salud"

campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

- 2.11 De la revisión de la propuesta normativa, se advierte que el propósito del Proyecto de Ley es modificar mediante su artículo 2, el literal j) del artículo 40 de la Ley N° 27157, referido a los bienes de propiedad común, los cuales, pueden ser, según sea el caso: "...j) *Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios*"; a fin de proponer la adición de un detalle de tales bienes, entre los cuales menciona a los extintores, botiquines, productos, utensilios utilizados en los procesos de limpieza, entre otros, los mismos que ya se encontrarían comprendidos conforme a la redacción vigente del texto, por lo que dicha modificación deviene en innecesaria.
- 2.12 Asimismo, el presente Proyecto de Ley propone a través de sus artículos 3 y 4, la incorporación del literal f) al artículo 42 relacionado al Reglamento Interno a fin de incorporar el Protocolo para Emergencias y del artículo 51 concerniente a las Obligaciones de la Junta de Propietarios en la Ley N° 27157 referidos a los bienes de propiedad común, lo cual también resulta innecesario, en la medida que tanto los derechos y obligaciones de los propietarios así como todo acuerdo como consecuencia de las decisiones de la Junta de Propietarios, deben ser consignados en el Reglamento Interno, conforme a lo señalado en el citado artículo 42, el cual establece que el Reglamento Interno, debe contener obligatoriamente, lo siguiente: "...c) *los derechos y obligaciones de los propietarios; (...) e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios...*".

En cuanto a lo propuesto en el artículo 3 y 4, referido a la incorporación del literal f) al artículo 42, relacionado al Reglamento Interno, incorporándose el "Protocolo de Emergencia" señalando que es potestad de la Junta de Propietarios establecerlo, sí consideramos necesario quede determinada su inclusión por ser de necesidad pública y urgente.

## Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP

Con Oficio N° 095-2020-SUNARP/SN del 01 de julio de 2020, el

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

Superintendente Nacional de los Registros Públicos, remite respuesta adjuntando copia del Informe N° 130-2020- SUNARP-SNR/DTR, realizado por la Dirección Técnica Registral.

Señalan su concordancia con el propósito de la ley, pero sin embargo, sugieren se efectúen precisiones y modificaciones en el mismo, consideran que se debe realizar una interpretación sistemática de las normas que permita la coexistencia de dos elementos:

*La propiedad exclusiva sobre los denominados bienes o secciones propias; y la copropiedad indivisible sobre los bienes comunes.*

Esto tendría que ser replanteado y perfeccionado de acuerdo a las propuestas realizadas, teniendo como parámetro de actuación el respeto a los derechos fundamentales de los ciudadanos.

En cuanto a los bienes de propiedad común señalan que la legislación vigente es flexible en la enumeración de estos bienes permitiendo que los propietarios, al momento de elaborar su reglamento interno lo puedan determinar, según las características de cada edificio, porque no todos son iguales, así como a sus propios intereses.

Por otro lado en cuanto al reglamento interno de cada edificio, este es aprobado por la propia empresa constructora, de tal forma que cuando los propietarios adquieren su departamento ya encuentran establecidas **las reglas comunes y son de carácter imperativo.**

Consideran importante tener como ejemplo la Sentencia del Tribunal Constitución referido a la Junta de Propietarios, expediente N° 01413-2017-PA/TC que a letra dice:

Período de Sesiones 2020-2021

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

Respecto al reglamento interno en edificios nuevos, el mismo es aprobado por la empresa constructora, de tal forma que cuando los propietarios adquieren un departamento, ya existe dicho Reglamento y se encuentran obligados a su cumplimiento. Respecto del Reglamento Interno, algunos consideran que son disposiciones contractuales (acuerdo de voluntades entre los propietarios) que generan un negocio jurídico especial que se aplica a los propietarios del edificio mientras tengan dicha condición; mientras que otros sostienen que no se trata de un contrato, sino de normas aplicables de manera obligatoria a todos los propietarios.

Siendo ello así, consideramos pertinente la modificación normativa propuesta, a fin de establecer reglas normativas de carácter imperativo en el Reglamento Interno que prevean situaciones a seguir en materia de emergencia sanitaria y desastres naturales.

También es relevante tomar en consideración que nuestro Tribunal Constitucional, máximo intérprete de la constitucionalidad y de las leyes, en la sentencia recaída en el expediente N° 01413-2017-PA/TC ha asumido el criterio por el cual toda Junta de Propietarios ostenta un **poder de regulación respecto al comportamiento de los residentes y visitantes del edificio**, encontrándose éste limitado por los derechos fundamentales. En ese sentido, el TC establece como regla que, en caso se realice una intervención sobre estos (derechos fundamentales), esta debe ser razonable y proporcional.

Por ello, ante cada medida que pudiera afectar derechos de los propietarios, sostiene que se debe realizar un **Test de Proporcionalidad**, analizándose si las medidas adoptadas:

- I. *Cumplen con **fin**es constitucionalmente válidos;*
- II. ***Son idóneas** para la consecución de los fines perseguidos; y,*
- III. ***Resulta necesaria**, comparándolas con otras alternativas que restrinjan en menor medida los derechos fundamentales vulnerados (denominado “juicio de necesidad”).*

Es decir que la propuesta de modificar la Ley 27157, determinándose reglas especiales, **sí cumple con el test de proporcionalidad que alude el Tribunal Constitucional** y esto debido a las graves consecuencias en la vida y en la salud de las personas producidas por la propagación de la COVID-19, por lo que consideran válida la intervención estatal en el ámbito de las juntas de propietarios y en los reglamentos internos.

Agregan, que la lucha contra esta pandemia que hoy nos aqueja por la COVID-19 ha dejado en claro la necesidad de resaltar el marco de acción que tiene cada Junta de Propietarios o los propietarios en general, con el fin de coadyuvar a que se propague aun más y señalan situaciones que se han presentado desde marzo de 2020 como son:

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de

Período de Sesiones 2020-2021

- ✓ La posibilidad de regular las reuniones no presenciales (virtuales) como un mecanismo para adoptar acuerdos. Esto con la finalidad de preservar el distanciamiento social.
- ✓ Debe preverse la situación de la prolongación de la vigencia de la junta de propietarios, en el caso que esta haya vencido.
- ✓ La posibilidad del ingreso de personas ajenas al edificio y de empresas que brindan servicios de delivery.
- ✓ Reglas especiales para la atención de personas mayores, discapacitadas o personas vulnerables que se encuentren imposibilitadas de recoger bienes, víveres y recibir servicios en el primer piso del edificio.
- ✓ La posibilidad de regular procedimientos simplificados para inscribir las juntas directivas.
- ✓ La obligatoriedad de las inmobiliarias de no sólo inscribir el reglamento interno, sino también considerar la designación del Presidente de la Junta Directiva, a fin de evitar acefalías que no permitan la adopción de medidas preventivas en materia de seguridad sanitaria.

Proponen se regule el supuesto en el cual las juntas directivas y los reglamentos de los edificios ya se encuentren inscritos, así como la forma y el momento en el que se realizarán las adecuaciones a la nueva normativa, preceptos necesarios que establezcan los mecanismos para adecuar los reglamentos ya inscritos con anterioridad a la presente norma, teniendo en cuenta el Decreto Supremo N° 008-2006-JUS, Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, que señala lo siguiente:

**“Artículo 28.- Disposiciones complementarias transitorias.**

*Las disposiciones complementarias transitorias tienen como finalidad facilitar el tránsito al régimen jurídico previsto por la nueva regulación...”*

Asimismo, tener en cuenta que en el año 2017 se realizó un censo de población y de vivienda, el cual arrojó que de los 10 millones de vivienda que existían, 820 mil eran departamentos en edificios con particularidades y reglas de convivencia que ello les implicaba en dicha época y lugar.

También indican que su propuesta va en el sentido de regular, mediante una Disposición Transitoria la forma como se realizarn las adecuaciones de los reglamentos inscritos con anterioridad.

Igualmente, que en defensa de los derechos fundamentales de las personas, la junta de propietarios también debe exigir la salida del edificio de los propietarios o habitantes infectados por la COVID-19 o que se les restrinja el ingreso a sus viviendas a propietarios o arrendatarios extranjeros, salvo que cumplan con los protocolos sanitarios establecidos por Ley.

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común"

Además, que cada junta directiva de cada edificio y con el fin de evitar la informalidad, esta debe estar formalizada en los Registros Públicos por cuanto una Junta Directiva Informal no puede inscribir su protocolo de Seguridad y Salud en el Registro SISCOVI del Sector Salud, situación determinante para el reinicio de las labores de los trabajadores empleados en cada edificio, como son el personal de seguridad, de limpieza, jardinería, etc., por eso la necesidad de establecer reglas especiales y circunstanciales para inscribir a dichas juntas directivas.

Concluyen que con esta norma se tendrá un impacto en los ciudadanos por cuanto permitirá resguardar la salud y la vida de los peruanos que viven en edificios, pero también generará obligaciones a las juntas de propietarios porque tendrán que realizar las adecuaciones a sus reglamentos internos.

### **Defensoría del Pueblo**

Con Oficio N° 85-2020-DP/PAD del 25 de junio de 2020, la Primera Adjunta (e) de la Defensoría del Pueblo, da respuesta al Oficio N° 054-2020-2021/JCOR-CVC-CR, con la opinión institucional solicitada.

Al referirse a la presente propuesta normativa, hacen referencia a cuando la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote de la COVID-19 como una pandemia, y a través del Decreto Supremo N° 008-2020-SA el Perú declara el Estado de Emergencia. También mencionan que nuestro país está propenso a la manifestación de diversos fenómenos naturales e inducidos por acción humana que afectan a la población y a sus medios de vida tal es así que según el Instituto Nacional de Defensa Civil, entre los años 2003 al 2018, se reportaron más de 74 863 emergencias que afectaron a más de 17 millones de habitantes, ocasionando cuantiosos daños personales y pérdidas en vivienda e infraestructura, entre otros.

Por todo ello sí consideran necesario que el Estado adopte acciones destinadas a la prevención y respuesta ante cualquier pandemia como la de la COVID-19, así como de las emergencias por desastres, teniendo como centro de sus intervenciones a la persona humana y el pleno respeto de los derechos humanos (artículo 1 y 2 de la Constitución Política), así como el deber del Estado de defender la soberanía nacional, garantizar la plena vigencia de los derechos humanos y proteger a la población de las amenazas contra su seguridad (artículo 44 de la Constitución Política).

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

En tal sentido sí resulta necesario la colaboración de las organizaciones como las juntas de propietarios para la atención de las emergencias por lo que resulta conveniente que los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, también comprendan aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.

Igualmente resulta de vital importancia que el reglamento interno contemple aspectos referidos a la implementación de protocolos de emergencia, en salvaguarda de la integridad física de las personas y su patrimonio, siendo fundamental su difusión de manera obligatoria por la junta de propietarios, a fin de que todas las personas que residen o trabajan en la unidad inmobiliaria, tomen conocimiento del mismo.

Concluyen saludando la importancia de la propuesta y el interés del Congreso de establecer medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común ante eventos adversos y exhorta a continuar realizando los máximos esfuerzos orientados a la protección de las personas en un contexto de emergencia sanitaria o desastre, pero sin embargo consideran tomar en cuenta lo tipificado en el Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, donde se señala en el artículo 155 que es el Viceministerio de Vivienda y Construcción (hoy Viceministerio de Vivienda y Urbanismo), el que aprueba el “Modelo de Reglamento Interno”, para los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la citada Ley.

### **Otras opiniones**

En cuanto a las opiniones solicitadas al: Colegio de Notarios del Perú, Red de Municipalidades Urbanas y Rurales del Perú – REMURPE, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, y la Sociedad de Beneficencia de Lima, a la fecha de aprobación del presente dictamen no se ha recibido respuesta de ninguno de ellos, a pesar de las reiteraciones de las solicitudes de opinión.

## **II. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN LEGISLATIVA**

El Proyecto de Ley 5240/2020-CR propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común,” con la siguiente fórmula legal:

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común"

### **Artículo 1.- Objeto**

*El objeto de la presente ley es la adopción de medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común de modo que se establezcan reglas adicionales por acuerdo de los vecinos para una respuesta solidaria ante emergencias sanitarias y de similar índole.*

*Las normas incluidas en esta ley se dictan en el contexto del estado de emergencia sanitaria por el Covid-19, mas no se circunscriben exclusivamente a esta emergencia, sino que producen efectos permanentes en caso de emergencias sanitarias dictadas en el marco de la Ley General de Salud y otras.*

### **Artículo 2.- Bienes comunes**

*Modifíquese el literal j del artículo 40 de la Ley 27157 en los siguientes términos:*

*j. Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos dispositivos e insumos de primera necesidad en casos de emergencia, entre otros.*

### **Artículo 3.- Reglamento interno**

*Agréguese el literal f. al artículo 42 de la Ley 27157 en los siguientes términos:*

*f. Protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales, o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas y/o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria. Es posible aprobar este contenido en un reglamento interno especial. El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.*

### **Artículo 4.- Obligaciones de la junta de propietarios**

*Agréguese el artículo 51 a la Ley 27157 en los siguientes términos:*

*Artículo 51.- Obligaciones de la junta de propietarios ante emergencias*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común"

*En los casos descritos en el literal f. del artículo 42, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones:*

- 1. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.*
- 2. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.*
- 3. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares y representando la confidencialidad de los mismos.*
- 4. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso la administración no pueda desarrollarla.*
- 5. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.*
- 6. Comunicar a las autoridades en caso la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.*
- 7. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria.*

### **Disposición Complementaria Final**

#### **ÚNICA. - Del Protocolo ante Emergencias**

*El Viceministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba mediante Resolución Viceministerial el Modelo de Protocolo ante Emergencias a que se refiere la presente Ley en un plazo máximo de 15 días calendarios contados a partir de su publicación.*

#### **Exposición de Motivos del Proyecto de Ley 5240/2020-CR**

El proyecto de ley en su exposición de motivos, a modo de reseña recuerda como mediante Decreto Supremo 008-2020-SA, el 11 de marzo de 2020 se declaró en todo el Perú una emergencia sanitaria a consecuencia de la pandemia mundial por el virus Covid-19. Esta medida fue seguida de una serie de disposiciones del gobierno para afrontar esta crisis que han afectado la vida social y económica del país. Medidas como el aislamiento

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

social obligatorio y la inmovilización social obligatoria, han tenido indudablemente un impacto importante en la forma en que la ciudadanía se organiza para desarrollar la vida cotidiana. Es en ese contexto que varios problemas han surgido en torno a la forma en que se organizan las unidades inmobiliarias en regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común para situaciones de emergencia.

Un caso emblemático ante la coyuntura ocurrió el 19 de marzo de 2020 en el Edificio Santa Ana, en el distrito de Miraflores, donde un residente proveniente de España, portador del virus COVID-19, falleció en su departamento. A pesar de las diversas llamadas a la línea de emergencia habilitada por el Ministerio de Salud, la inacción de esta unidad posibilitó el fallecimiento de la persona. Esta situación trajo pánico a los cerca de 230 residentes del edificio, quienes se vieron obligados a tomar acciones por su cuenta ya que no contaban con un protocolo que les indique cómo actuar ante estos casos.

*“En Santa Ana se vive una suerte de autogobierno ante el desamparo que sienten de las autoridades. Nadie les ha dicho qué protocolo seguir ante lo sucedido. Son ellos mismos los que se han organizado: han fijado horarios para botar la basura, la limpieza, tratar de abastecerse y en especial para cuidar a los mayores”.*

La Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, aprobado por DS 008-2000-MTC regulan aspectos centrales sobre diversos tipos de unidades inmobiliarias que van desde la inscripción de la propiedad hasta los contenidos mínimos que deben regularse en los reglamentos internos. Sin embargo, esta regulación no ha incluido disposiciones específicas que permitan atender situaciones de emergencia, como la que vivimos ahora.

En ese sentido, resulta conveniente incorporar normas al ordenamiento jurídico que permitan la adaptación de los reglamentos de unidades inmobiliarias a contextos excepcionales que requieren nueva distribución de roles, tutela del derecho a la vida y derecho a la salud e incorporación de un deber de colaboración con las autoridades de defensa civil y sanitarias.

## **MARCO CONSTITUCIONAL**

*Como bien ha señalado el Tribunal Constitucional, "(...) los derechos fundamentales detentan un efecto horizontal o interprivados. Tal efecto se*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común"

*deriva, por un lado, del artículo 38 de la Constitución, en cuanto establece que todos los peruanos tienen el deber de 'respetar' y 'cumplir' la Constitución y, por otro, del principio de dignidad (arts. 1 y 3 de la Constitución), en cuanto el valor central de la persona impone que sus derechos fundamentales proyecten también su efecto regulador al ámbito de la sociedad y de la propia autonomía privada. (...) En consecuencia, los derechos fundamentales vinculan, detentan fuerza regulatoria en las relaciones jurídicas de derecho privado, lo cual implica que las normas estatutarias de las entidades privadas y los actos de sus órganos deben guardar plena conformidad con la Constitución y, en particular, con los derechos fundamentales"*

El efecto horizontal de los derechos fundamentales no solo implica que los derechos fundamentales pueden ser vulnerados por privados, existe de hecho jurisprudencia al respecto vinculadas a regímenes de propiedad horizontal en los que las juntas de propietarios inciden arbitrariamente en los derechos de los inquilinos. De igual manera, este efecto horizontal debe proyectarse en un sentido objetivo del cual se desprenden obligaciones y deberes de colaboración por parte de los privados en la tutela de derechos fundamentales. Organizaciones como las juntas de propietarios, especialmente en contextos de desastre y emergencia están llamadas a cooperar en salvaguarda de derechos.

En ese orden de ideas, la Constitución en su artículo 2, inciso 22, reconoce el derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de la vida. Este derecho directamente se vincula a la convivencia en unidades inmobiliarias dado que las juntas de propietarios toman decisiones para garantizar la satisfacción de este derecho de todos los residentes en el marco de su autonomía privada. Sumado a ello, contextos de emergencia o desastre ponen a las juntas de propietarios en posiciones en las que asumen un rol importante en la colaboración con la autoridad que permite la tutela de derechos como la vida, la integridad y la salud. La epidemia a raíz de la COVID-19, justamente ha demostrado que la intervención estatal sin la participación y colaboración oportuna de estas organizaciones puede ser insuficiente para atender todos los extremos de la emergencia.

La presente fórmula normativa consta de 4 artículos, que tiene como objeto, la adopción de medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, de modo que se establezcan reglas adicionales por acuerdo de los vecinos para una respuesta solidaria ante

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

emergencias sanitarias y de similar índole, teniendo en cuenta las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia del brote de la COVID-19.

Los artículos del proyecto si bien se desprenden de la experiencia en el contexto de la emergencia por la Covid-19, pretenden realizar un ajuste a la legislación de modo que pueda generar un marco de acción social entre los residentes de una unidad inmobiliaria ante cualquier acontecimiento de emergencia que ponga en riesgo la vida de los habitantes o la integridad del inmueble.

La Única Disposición Complementaria propone encargar al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo que apruebe, mediante Resolución Viceministerial, el Modelo de Protocolo ante Emergencias a que se refiere la presente Ley, en un plazo máximo de 15 días calendario, contados a partir de su publicación.

### III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- Ley 27792 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS.
- D.U. N° 026-2020, Decreto de Urgencia que establece diversas medidas excepcionales y temporales para prevenir la propagación del Coronavirus (COVID-19) en el territorio nacional.
- STC Expediente N° 01413-2017-PA/TC.
- D.S. N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.
- D.S. N° N° 008-2006-JUS, Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa.
- D.S. N° 010-2014-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

del MVCS.

- D.S. N° 006-2015-VIVIENDA, modifican Reglamento de Organización y Funciones del MVCS.
- D. S. N° 008-2020-SA, Decreto Supremo que declara en Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y dicta medidas de prevención y control de la COVID-19.
- D.S. N° 044-2020-PCM, Decreto Supremo que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote de la COVID-19.
- Manual del SISCOVI – Sistema Integrado para COVID-19. [http://www.minsa.gob.pe/procesos\\_covid/documentos/Manual-SISCOVID-v2.pdf](http://www.minsa.gob.pe/procesos_covid/documentos/Manual-SISCOVID-v2.pdf)
- Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04 – Aprueban modelos para los Regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establecidos por la Ley N° 27157.

#### IV. ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN LEGISLATIVA

##### A. Análisis técnico

El proyecto de ley tiene como finalidad incorporar normas al ordenamiento jurídico vigente con el fin de adoptar mejoras a los reglamentos de unidades inmobiliarias a contextos excepcionales que requieren nueva distribución de roles, tutela del derecho a la vida y derecho a la salud e incorporación de un deber de colaboración por parte de cada uno de los vecinos que conviven en un mismo lugar, sobretodo en edificios así como de las autoridades de defensa civil y sanitarias y del Estado en general.

La Exposición de Motivos del proyecto de ley en estudio hace referencia a lo ocurrido en la cuadra dos del Malecón Armendáriz, en el distrito de Miraflores, donde en el denominado “Edificio Santa Ana” un residente proveniente de España, víctima del COVID-19, falleció en su departamento. Este hallazgo lo hicieron los vecinos del edificio, comprobándose las falencias de salubridad (con las que no contaban), así como la ineficiente y nula atención por parte del sistema de salud, es decir la inacción del Ministerio de Salud; asimismo, quedó demostrado los inexistentes protocolos para poder prestar auxilio a una persona, generando el caos y el pánico entre los habitantes del edificio.

Ante estos acontecimientos y necesidades claras en bien de la población es que se produce la necesidad de regular estas situaciones, producidas ahora por la pandemia, mediante el proyecto de ley 5240/2020-CR.

El proyecto de ley 5240/2020-CR propone modificar algunos artículos de la Ley 27157 e incluir algunos incisos, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Texto según la Ley N° 27157	Texto según el PL 5240/2020-CR
<p><b>Artículo 40.-</b> De los bienes de propiedad común Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso: (...) j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.</p>	<p><b>Artículo 40.-</b> De los bienes de propiedad común Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso: (...) j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios, entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos dispositivos e insumos de primera necesidad en casos de emergencia, entre otros.</p>
<p><b>Artículo 42.-</b> Del contenido El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente: (...) Solo contiene hasta el inciso e).</p>	<p><b>Artículo 42.-</b> Del contenido El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente: (...) f) Protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales, o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas y/o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria. Es posible aprobar este contenido en un reglamento interno especial. El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios podrán optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias" que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.</p>
<p>Solo contiene hasta el artículo 50</p>	<p><b>Artículo 51.-</b> Obligaciones de la junta de propietarios ante emergencias.  En los casos descritos en el literal f. del artículo 42, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones: 1. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia. 2. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia. 3. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo</p>

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

	<p>de sus titulares y representando la confidencialidad de los mismos.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso la administración no pueda desarrollarla.</li> <li>5. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.</li> <li>6. Comunicar a las autoridades en caso la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.</li> <li>7. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria.</li> </ol>
	<p><b>Disposición Complementaria Final Única.</b> - Del Protocolo ante Emergencias.</p> <p>El Viceministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba mediante Resolución Viceministerial el Modelo de Protocolo ante Emergencias a que se refiere la presente Ley en un plazo máximo de 15 días calendarios contados a partir de su publicación.</p>

Se puede observar que, en el texto de los artículos de la Ley N° 27157, materia de evaluación, no se establecen expresamente: **¿cuáles serán los bienes comunes a disponer?**, tampoco **¿cuál es y que debe de contener el protocolo obligatorio** a seguir como respuesta ante una eventual y fortuita emergencia?, **ni las obligaciones de la Junta de Propietarios, respecto a establecer un protocolo o plan de contingencia** como respuesta ante una emergencia, **¿qué deber de contener la planificación y organización humana?**, esto es la participación de todos y cada uno de los propietarios para la utilización óptima de los medios técnicos previstos, con la finalidad de reducir al mínimo las posibles consecuencias humanas y corresponder con un auxilio y/o colaboración para con los equipos de apoyo de equipos médicos especializados a su llegada ante una emergencia, previsto en el D.U. N° 026-2020, Decreto de Urgencia que establece diversas medidas excepcionales y temporales para prevenir la propagación del coronavirus (COVID-19) en el territorio nacional. Así tenemos

**Artículo 8. Toma de muestras a domicilio**

8.1 Autorízase al Ministerio de Salud a contratar o firmar convenios, con los laboratorios clínicos, públicos o privados, **para que, en apoyo al**

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

***Instituto Nacional de Salud - INS, realicen la toma de muestras a domicilio a las personas que presenten sintomatología de la COVID-19, y efectúen las pruebas para el diagnóstico, teniendo en consideración las medidas de bioseguridad establecidas por la autoridad sanitaria.***

Con la finalidad de una mejor comprensión de los términos que trae el proyecto de ley se definen brevemente algunos de ellos:

### **COVID-19**

*Es la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente.*

- *Tanto el nuevo virus como la enfermedad eran totalmente desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China), la que fue notificada como un conglomerado de casos de neumonía por la Organización Mundial de la Salud – OMS, el 31 de diciembre de 2019.*
- ***Entre el 22 y el 23 de enero de 2020, el Director General convoca un Comité de Emergencias según lo previsto en el Reglamento Sanitario Internacional (RSI 2005) para evaluar si el brote constituye una emergencia de salud pública de importancia internacional.***
- ***El 11 de marzo de 2020, preocupado por los alarmantes niveles de propagación de la enfermedad y por su gravedad, y por los niveles también alarmantes de inacción, el Director General de la Organización Mundial de la Salud (OMS), determina en su evaluación que la COVID-19, pasa de ser una epidemia a una pandemia***

Fuente: Pagina web de la Organización Mundial de la Salud – OMS.

### **Covid-19 en el Perú**

- El 11 de marzo 2020, el Estado Peruano declara Emergencia Sanitaria a nivel nacional, mediante el D.S. N° 008-2020-SA.
- El 15 de marzo 2020, el Estado Peruano declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación, a consecuencia del brote de la COVID-19.

La pandemia del nuevo coronavirus ha causado al menos 2.15 millones de fallecidos en el mundo desde que la OMS dio cuenta de la aparición de la enfermedad el 31 de diciembre de 2019, en el Perú la cifra reportada hasta el 26 de enero de 2021, es de 1.09 millones de personas contagiadas y

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

39,608 muertes por esta causa, según la Fuente: JHU CSSE COVID-19 Data.

### **Estrés**

A raíz de la experiencia de tener COVID-19: triste, estresado, confundido, asustado, enfadado, enojado o frustración porque usted, sus amigos o sus seres queridos tienen temor de contraer la enfermedad por tener contacto con cualquiera.

### **Estado de Emergencia**

Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o **de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie.**

El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. **Su prórroga requiere nuevo decreto.** En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el Presidente de la República”. (El resaltado es nuestro).

El Estado de Emergencia está regulado en el artículo 137 de la Constitución Política del Perú y constituye una medida excepcional que faculta al Gobierno a asumir plenos poderes dentro de todo el territorio.

### **Protocolo de emergencia**

Es el plan de emergencia, es la planificación y organización humana para la utilización óptima de los medios técnicos previstos con la finalidad de reducir al mínimo las posibles consecuencias humanas o económicas que puedan derivarse de la situación de emergencia; este plan integra un conjunto de estrategias que permiten reducir la posibilidad de ser afectados si se presenta la emergencia.

El plan de emergencia persigue optimizar los recursos disponibles, por lo que su implantación implica haber otorgado previamente, de medios materiales o técnicos necesarios en función de las características propias de la instalación y de la actividad que él mismo realiza. Ello implica haber

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

realizado previamente una identificación y análisis de los riesgos o deficiencias del establecimiento, imprescindible para conocer la dotación de los medios de prevención protección que se precisan en el mismo.

La implementación de un plan de emergencia es siempre exigible técnicamente cuando se trate de instalaciones en que se de una grave situación de riesgo en las instalaciones en que aun no siendo elevado el nivel de riesgo, sí podrán serlo las consecuencias humanas.

Fuente: sitio Web del Ministerio de Salud – MINSA, “Diferentes Planes, Procedimientos y Protocolos para la prevención y atención de desastre” durante la emergencia sanitaria.

### **SISCOVID**

El Ministerio de Salud ha creado el Sistema Integrado para COVID-19, mediante un manual se establece el ingreso al sistema, el formato 00 (FOO) que es el formato de triaje, el formato 100 (F10) que es el registro de realización de prueba rápida y el formado 200 (F200) que es el formato de investigación epidemiológica. También cuenta con el formato F300: Formato de registro del seguimiento clínico.

Esta guía de búsqueda de paciente por COVID-19 permite saber su identidad, su fecha de nacimiento, su edad, su estado de salud, si requiere refugio, quedando registrado, conociendo si tiene o no síntomas, si es necesaria una intervención rápida y hace un muestreo al país de la cantidad de infectados por este virus, permitiendo la prevención<sup>1</sup>.

### **Beneficios de los protocolos de emergencia**

- Mejora la capacidad de respuesta y reacción del personal en la prestación de primeros auxilios.
- Disminuye la vulnerabilidad ante la emergencia por contar con personal entrenado.
- Promociona y motiva a la población para la participación en las actividades para prevención de desastres.
- Evita pérdidas humanas y económicas.

<sup>1</sup> [http://www.minsa.gob.pe/procesos\\_covid/documentos/Manual-SISCOVID-v2.pdf](http://www.minsa.gob.pe/procesos_covid/documentos/Manual-SISCOVID-v2.pdf)

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

- Minimiza las consecuencias y severidad de los posibles eventos tanto catastróficos evitando así pérdidas humanas y económicas.
- Permite contar con un inventario de recursos para evitar y atender una emergencia.
- Permite conformar las brigadas de emergencia y grupos de apoyo. Las brigadas de emergencia son muy importantes para llevar a cabo las acciones operativas como coordinación de la evaluación y realizar las labores iniciales de atención de emergencia mientras llegan los organismos externos de apoyo especializado como los bomberos, la Cruz Roja o defensa civil.

Finalmente, la iniciativa legislativa propone una Única Disposición Complementaria Final, señalando otra diferencia que es referente al “Protocolo ante Emergencias”, en la que se fija responsabilidad directa en el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, quien aprobará mediante Resolución Viceministerial, el Modelo de Protocolo ante Emergencias a que se refiere la presente Ley, en un plazo máximo de 15 días calendarios contados a partir de su publicación.

## B. Análisis de las opiniones recibidas

### Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Con Oficio N°088-2020-VIVIENDA/DM del 01 de julio de 2020, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite respuesta adjuntando copia del Informe N° 261-2020-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina Legal de Asesoría Jurídica, con la opinión institucional requerida.

El informe concluye que el Proyecto de Ley N° 5240/2020-CR **resulta no viable**.

Con relación al artículo 2 señalan:

*“Respecto al proyecto de modificación del literal j) del artículo 40 de la Ley N° 27157, la misma resulta innecesaria, dado que actualmente el enunciado de dicho literal permite abarcar cualquier bien destinado al uso y disfrute de todos los propietarios, el cual **puede incluir artículos** destinados para la seguridad y salubridad, los mismos que **pueden ser especificados** en el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios, conforme lo señala actualmente el literal b) del artículo 42, lo cual permite incorporar o especificar bienes de propiedad común y los servicios comunes.*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

El artículo 40 de la Ley N° 27157, refiere en cuanto a los denominados bienes de propiedad común, donde estaría considerando expresamente todos aquellos que forman parte de la propia construcción de las residencias desde el propio terreno, además de, todo aquello que sirvió para ser usado para su infraestructura (cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás), Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común, así mismo todo el equipamiento para dar comodidad de acceso (Los ascensores y montacargas) la dotación de servicios básicos (agua, desagüe, electricidad, etc.), sistema de eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular, los espacios de uso común como los pasadizos, escaleras, jardines, patios, igualmente, los equipamiento ornamentales y áreas de disfrute (las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común), los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía, y otros.

Si revisamos en su contexto, el artículo 40 de la Ley 27157, tal como se encuentra el enunciado del inciso “**j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios**”, no parecería incluir a aquellos bienes necesarios para atender una emergencia o una situación imprevisible que implique enfrentar una situación de riesgo.

Debemos de entender que, cuando señalamos **bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios**, se debe de tomar en cuenta que la mención del uso y disfrute, también corresponde al uso de aquellos bienes destinados para prevenir y preservar la vida, el cuerpo y la salud de toda la comunidad que habita en las instalaciones.

Es por esta razón que se considera necesario señalar expresamente cuáles son los bienes con los que se debe contar y destinar para atender las emergencias, para que no quede duda de cuáles son.

Con relación al artículo 3 mencionan:

*“Sobre el proyecto de agregar el literal f) al artículo 42 de la Ley, resulta innecesaria dicha incorporación, debido a que todo acuerdo que resulte de las decisiones de la Junta de Propietarios, **puede ser consignado** en su Reglamento Interno, conforme lo establece el literal e) del artículo 42 de la Ley, la misma que permitirá incluir, **si fuera el caso**, un Protocolo para*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

*Emergencias y su posible modificación y perfeccionamiento **conforme varíen las exigencias y circunstancias**”.*

El texto vigente del artículo 42 de la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, señala textualmente:

**“Artículo 42.- Del contenido**

**El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:**

*a) La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);*

*b) Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;*

**c) Los derechos y obligaciones de los propietarios;**

*d) Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;*

**e) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios”.**

Como se puede apreciar este artículo 42 es imperativo en el sentido que el Reglamento Interno debe contener obligatoriamente determinada información.

Lo opinado por la Oficina Legal de Asesoría Jurídica señala que puede ser consignado en su Reglamento Interno un Protocolo para Emergencias, esto es que deja a discreción que se incorpore o no este Protocolo de Emergencias, con lo que no se lograría resolver el problema que plantea el proyecto de ley.

**Respecto del artículo 4 mencionan lo siguiente:**

En relación al proyecto de incorporación del artículo 51 de la Ley, se *“mencionó en los párrafos anteriores, puede ser incorporado por acuerdo de la Junta de Propietarios, conforme lo establece actualmente el numeral c) del artículo 42 de la Ley; la cual obliga a la Junta de Propietarios establecer sus*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

*derechos y obligaciones, entre las cuales se podría consignar las obligaciones de la Junta de Propietarios ante emergencias y su posible modificación y perfeccionamiento conforme varíen las exigencias y circunstancias.*

*Con relación al estado de emergencia por las graves circunstancias que afectan la vida de la nación a consecuencia de la COVID-19 a través del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y sus prórrogas, es un régimen de excepción amparado en el **artículo 137 de la Constitución Política del Perú, donde se limitan temporalmente ciertos derechos, como es el caso a la inviolabilidad de domicilio**; sin embargo, la modificación pretendida a la Ley N° 27157 tendrá efectos permanentes, lo que conlleva a que si se establece en forma genérica, la Junta de Propietarios tiene la obligación de facilitar el ingreso a la unidad inmobiliaria a las autoridades competentes, consideramos qué se estaría atentando contra el derecho de inviolabilidad de domicilio de cada persona, que es un derecho reconocido por la Constitución, hasta se podría llegar a incurrir en el delito penal de violación de domicilio establecido en el artículo 159 de la Código Penal.*

*(...)*

*Tanto, en atención a lo expuesto, se considera no viable la propuesta normativa”.*

*Finalmente, concluyen que “Con la incorporación del inciso 7 del artículo 51 en la Ley N° 27157, se estaría atentando contra el derecho de inviolabilidad de domicilio de cada persona, consagrado en la Constitución Política del Perú”.*

Con la finalidad de comprender en un contexto integral el artículo 137 de la Constitución Política se reproduce textualmente este artículo:

*“Artículo 137.- El Presidente de la República, con acuerdo del Consejo de Ministros, puede decretar, **por plazo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él**, y dando cuenta al Congreso o a la Comisión Permanente, **los estados de excepción que en este artículo se contemplan:***

- 1. **Estado de emergencia, en caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o***

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

***suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2º y en el inciso 24, apartado f del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie.***

*El plazo del estado de emergencia no excede de sesenta días. Su prórroga requiere nuevo decreto. En estado de emergencia las Fuerzas Armadas asumen el control del orden interno si así lo dispone el Presidente de la República.*

*2. Estado de sitio, (...)”.*

Como podemos apreciar, de la lectura integral del numeral 1 del artículo 137 de la Constitución Política, no se constituiría en un estado de vigencia permanente de la norma, como lo señala la conclusión del informe N°261-2020-VIVIENDA/OGAJ, pues esta solo se activaría ante la declaración de estado de emergencia, cuya vigencia es temporal.

Si se presenta un conflicto entre el derecho del propietario y el derecho a la vida, correspondería aplicar el método de la ponderación, es decir, sopesar ¿qué derechos constitucionales se encuentran en colisión?, para lograr armonizarlos y así resolver la controversia normativa.

En tal sentido, se considera pertinente incorporar el numeral 7 al artículo 51 de la Ley N° 27157 por tratarse de una circunstancia supeditada a la vigencia del estado de emergencia.

### **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP**

De acuerdo al Informe N° 130-2020- SUNARP-SNR/DTR, de la Dirección Técnica Registral, consideran pertinente la modificación normativa propuesta, a fin de establecer reglas normativas de carácter imperativo en el Reglamento Interno, que generen certeza y predictibilidad, que prevean situaciones a seguir en materia de emergencia sanitaria y desastres naturales.

Una declaratoria de emergencia implica, la toma de decisiones urgentes, en pro de salvaguardar la vida, el cuerpo y la salud de las personas, como lo dejó establecido el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N° 01413-2017-PA/TC, señalando lo siguiente:

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

*“ha asumido el criterio por el cual toda Junta de Propietarios ostenta un poder de regulación respecto al comportamiento de los residentes y visitantes del edificio, encontrándose este limitado por los derechos fundamentales. En ese sentido, el TC establece como regla que, en caso se realice una intervención sobre estos (derechos fundamentales), esta debe ser razonable y proporcional”.*

Resulta oportuno mencionar que son coherentes los aportes para mejorar la propuesta legislativa referente a una norma reglamentaria como:

- *La posibilidad de regular las reuniones no presenciales (virtuales) como un mecanismo para adoptar acuerdos. Esto con la finalidad de preservar el distanciamiento social.*
- *Debe preverse la situación de la prolongación de la vigencia de la junta de propietarios, en el caso que esta haya vencido.*
- *La posibilidad del ingreso de personas ajenas al edificio y de empresas que brindan servicios de delivery.*
- *Reglas especiales para la atención de personas mayores, discapacitadas o personas vulnerables que se encuentren imposibilitadas de recoger bienes, víveres y recibir servicios en el primer piso del edificio.*
- *La posibilidad de regular procedimientos simplificados para inscribir las juntas directivas.*
- *La obligatoriedad de las inmobiliarias de no sólo inscribir el reglamento interno, sino también considerar la designación del Presidente de la Junta Directiva, a fin de evitar acefalías que no permitan la adopción de medidas preventivas en materia de seguridad sanitaria.*

Es relevante y oportuno indicar que el Reglamento de la Ley 27157 aprobado por el D.S. 008-2000-MTC estableció, en su Decimosegunda Disposición Transitoria, que el Viceministerio de Vivienda y Construcción debía aprobar los Reglamentos Internos Modelo, para los regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establecidos por la Ley 27157.

Es por ello que, mediante la Resolución Viceministerial, N° 004-2000-MTC15.04, se aprobaron los referidos modelos; siendo que, en este caso, consideramos que dichos formatos tendrán que ser actualizados y modificados, en atención a la nueva norma a emitirse. En consecuencia, ello debe ser previsto en el proyecto de Ley.

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

Para finalizar las conclusiones finales respecto a los alcances del presente informe, manifiestan satisfactorias coincidencias con el proyecto de ley materia de análisis.

### **Defensoría del Pueblo**

Con Oficio N° 85-2020-DP/PAD del 25 de junio de 2020 la Primera Adjunta (e) de la Defensoría del Pueblo da respuesta al Oficio N° 054-2020-2021/JCOR-CVC-CR y remite la opinión solicitada.

Señalan que corresponde al Estado adoptar acciones destinadas a la prevención y respuesta ante la pandemia de la COVID-19, así como ante las emergencias por desastres, teniendo como centro de sus intervenciones a la persona humana y el pleno respeto de los derechos humanos.

Mencionan los artículos 1 y 2 de la Constitución Política del Perú en los que se señala que la defensa de la persona humana y el respeto a su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado y que toda persona tiene derecho a la vida, a su integridad moral, psíquica y física, así como a su libre desarrollo y bienestar.

Refieren que el artículo 44 de nuestra Carta Magna establece que son deberes primordiales del Estado, defender la soberanía nacional, garantizar la plena vigencia de los derechos humanos y proteger a la población de las amenazas contra su seguridad (...). No obstante, la intervención del Estado requiere de la colaboración de las organizaciones como las juntas de propietarios para la atención de las emergencias.

En ese contexto, resulta conveniente que, los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, también comprenda aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres. Del mismo modo, es de vital importancia que el reglamento interno contemple expresamente aspectos referidos a la implementación de protocolos de emergencia, en salvaguarda de la integridad física de las personas y su patrimonio, siendo fundamental su difusión de manera obligatoria por la junta de propietarios, a fin que todas las personas que residen y/o trabajan en la unidad inmobiliaria tomen conocimiento del mismo.

No obstante, que de acuerdo al Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, corresponde al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, aprobar los Reglamentos Internos Modelo, para los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, establecidos por la citada Ley, por lo que recomienda contar con la opinión técnica de dicha entidad.

También señalan que la propuesta de modificar la Ley 27157, determinándose reglas especiales, **sí cumple con el test de proporcionalidad utilizado por el Tribunal Constitucional** y esto debido a las graves consecuencias en la vida y en la salud de las personas producidas por la propagación de la COVID-19, por lo que consideran válida la intervención estatal en el ámbito de las juntas de propietarios y en los reglamentos internos.

Dicho test, establecido en la STC recaída en el Expediente N° 01413-2017-PA/TC señala como puntos básicos los siguientes:

1. Cumple con fines constitucionales válidos.
2. Son idóneos para la consecución de los fines perseguidos.
3. Resulta necesario, comparado con otras alternativas que restrinjan en menor medida los derechos fundamentales vulnerados (denominados juicio de necesidad).

Por todo esto, la Defensoría del Pueblo saluda el interés del Congreso de la República en establecer medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común ante eventos adversos y exhorta a continuar realizando los máximos esfuerzos orientados a la protección de las personas en un contexto de emergencia sanitaria o desastre.

### **C. Análisis costo beneficio**

#### **Costo**

La presente iniciativa legislativa no representa ningún gasto o costo para el Estado, pero sí gastos para las Juntas de Propietarios, por lo que sería conveniente no asociar ningún costo para la presentación de los protocolos ante las emergencias a las autoridades competentes. Ello contribuiría a formalizar a las Juntas de Propietarios y lograr que esta ley se cumpla.

#### **Beneficio**

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

La aprobación de esta norma beneficiará a toda la población de las unidades inmobiliarias, pues dará certeza y predictibilidad para responder ante cualquier acontecimiento de emergencia que ponga en riesgo su vida o la integridad de sus inmuebles.

## V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido por el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción, recomienda la APROBACIÓN del dictamen del Proyecto de Ley 5240/2020-CR, con el siguiente texto sustitutorio:

### **LEY QUE MODIFICA LA LEY 27157, LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN, PARA RESPONDER ANTE EMERGENCIAS SANITARIAS Y SIMILARES**

#### **Artículo 1. Objeto de la Ley**

El objeto de la presente ley es la adopción de medidas complementarias a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común de modo que se establezcan reglas adicionales con acuerdo de los vecinos, teniendo una respuesta solidaria y rápida ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria.

#### **Artículo 2. Bienes comunes**

Modifícase el literal j del artículo 40 de la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, en los siguientes términos:  
(...)

*j. Los demás bienes destinados al uso común y disfrute de todos los propietarios, **entre los cuales se encuentran los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización, y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.***

#### **Artículo 3. Reglamento interno**

Agrégase el literal f al artículo 42 de la Ley 27157, Ley de regularización de

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, en los siguientes términos:

(...)

*f. Un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella.*

*El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios pueden optar por asumir el “Modelo de Protocolo ante Emergencias”, que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.*

#### **Artículo 4. Obligaciones de la Junta de Propietarios**

Incorpórase el artículo 51 a la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, en los siguientes términos:

##### **“Artículo 51.- Obligaciones de la Junta de Propietarios ante emergencias**

*En los casos descritos en el literal f. del artículo 42, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones:*

- 1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.*
- 2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.*
- 3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.*
- 4. Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.*
- 5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.*
- 6. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso la administración no pueda desarrollarla.*
- 7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.*

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”

8. *Comunicar a las autoridades en caso la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.*
9. *Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo.*

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **PRIMERA. Del protocolo ante emergencias**

El Viceministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba mediante Resolución Viceministerial el “Modelo de Protocolo ante Emergencias” a que se refiere la presente ley en un plazo máximo de 30 días calendario, contados a partir de su publicación.

### **SEGUNDA. De la variación del protocolo ante emergencias**

El protocolo ante emergencias puede modificarse y adaptarse de acuerdo a las necesidades de los residentes de las unidades inmobiliarias o por modificaciones normativas de las autoridades competentes.

Estos cambios deben contar con la aprobación de la mayoría de los residentes de la unidad inmobiliaria y ser difundidos de manera obligatoria por la Junta de Propietarios.

Salvo mejor parecer  
Dase cuenta  
Sala de la Comisión  
Lima, 03 de febrero de 2021.



Período de Sesiones 2020-2021

## COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley 5240/2020-CR, que propone la “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaración de fábrica del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”