



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Lima, 30 de mayo de 2023

OFICIO N° 159 -2023 -PR

Señor

JOSÉ DANIEL WILLIAMS ZAPATA

Presidente del Congreso de la República

Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política del Perú, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 31696, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovar los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

VICENTE ROMERO FERNÁNDEZ
Ministro del Interior
Encargado del Despacho de la Presidencia
del Consejo de Ministros



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **30** de **mayo** del **2023**

En aplicación de lo dispuesto en el Inc. b) del artículo 90° del Reglamento del Congreso de la República; para su estudio pase el expediente del Decreto Legislativo **N° 1568** a la Comisión de **CONSTITUCIÓN Y REGLAMENTO**.

HUGO ROVIRA ZAGAL
DIRECTOR GENERAL PARLAMENTARIO
Encargado de la Oficialía Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Teresa Guadalupe Ramirez Pequeno
TERESA GUADALUPE RAMIREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

N° 1568

DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar sobre las materias enumeradas en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, el literal j) del numeral 2.2 del artículo 2 del citado dispositivo, establece la facultad de actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de 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, a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones;

Que, de acuerdo a la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, entre otras materias, en vivienda;

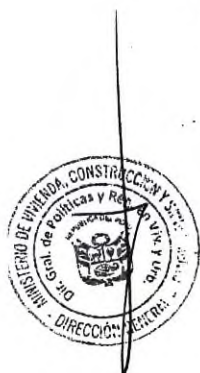
Que, en ese contexto y considerando que existen nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y, en general de las edificaciones que estén bajo el régimen de la propiedad horizontal, resulta necesario actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado en la citada Ley N° 27157;

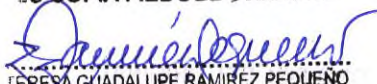
De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en el literal j) del numeral 2.2 del artículo 2 de la Ley N° 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado.

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:




TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular el régimen de la propiedad horizontal en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes requieren implementar el régimen de la propiedad horizontal contribuyendo a una mejor gestión y aprovechamiento de la edificación en su conjunto.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo es de aplicación a nivel nacional sobre edificaciones en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, en las cuales es necesario implementar el régimen de la propiedad horizontal.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 4.- Definición

La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Artículo 5.- Aplicación del régimen

Cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos/as propietarios/as, el régimen de propiedad horizontal es obligatorio; y, cuando pertenecen a un/a solo/a propietario/a, el régimen es facultativo.

Artículo 6.- Edificaciones sujetas al régimen

Se encuentran sujetos al régimen de la propiedad horizontal las edificaciones culminadas que estén debidamente autorizadas por la municipalidad y las edificaciones regularizadas conforme a la normativa de la materia y en concordancia con lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo 7.- Prehorizontalidad y predeclaratoria de edificación

7.1 La prehorizontalidad se constituye cuando a solicitud del/de la propietario/a, se anota preventivamente en la partida registral correspondiente, en un mismo acto, la predeclaratoria de la edificación, el prereglamento interno y la preindependización de





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Teresa Guadalupe Ramírez Pequeño
TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

las unidades inmobiliarias que la conforman, pudiendo a su vez anotarse de forma preventiva en las partidas registrales preindependizadas los contratos de transferencias de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva efectuados por el promotor inmobiliario.

7.2 El/la propietario/a puede inscribir la predeclaratoria de edificación sin constituir la prehorizontalidad, pudiendo decidir si al concluir la edificación la mantiene como una sola edificación o la somete al régimen de la propiedad horizontal.

7.3 Las anotaciones preventivas de prehorizontalidad y/o predeclaratoria de edificación, así como las transferencias efectuadas por el promotor inmobiliario, se mantienen hasta el vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de edificación.

Artículo 8.- Propiedad horizontal de hecho

Se origina la propiedad horizontal de hecho cuando:

a) La edificación reúna las características para estar sujeta al régimen de la propiedad horizontal, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un/a propietario/a distinto/a, y no cuente con un Reglamento Interno.

b) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derechos con diferente denominación.

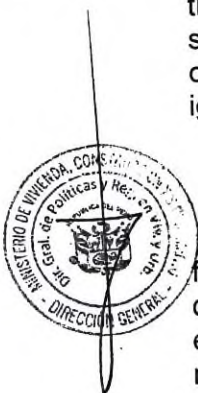


Artículo 9.- Derechos y obligaciones en la propiedad horizontal de hecho

Los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen derecho a usar los bienes comunes, sin restringir el uso de los demás, ni alterar su destino, estando obligados a aportar las cuotas necesarias para su mantenimiento y conservación. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas son pagadas en función a cuotas iguales por unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

Artículo 10.- Presidente/a en la propiedad horizontal de hecho

Para tomar acuerdos necesarios para el adecuado uso de los bienes comunes y funcionamiento de los servicios comunes, los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva cuentan como mínimo con un/a presidente/a, quien puede ejercer la función de administrador/a de la edificación, de acuerdo a las disposiciones reguladas en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.



Artículo 11.- Regularización de la propiedad horizontal de hecho

11.1 Para el acuerdo de la regularización de la propiedad horizontal de hecho, los/as propietarios/as señalados/as en el numeral 32.2 del artículo 32 del presente



Decreto Legislativo, suscriben un acta que comprenda la declaratoria de edificación, el Reglamento Interno y la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, además de los requisitos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) establezca para la inscripción registral de dichos actos.

11.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula las formalidades del acuerdo de regularización y del acta referida.

CAPÍTULO III BIENES Y SERVICIOS COMUNES

Artículo 12.- Bienes comunes

Los bienes comunes son, según corresponda, los siguientes:

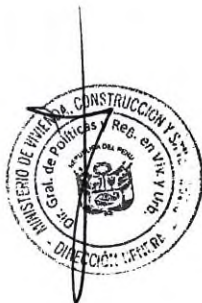
- El terreno sobre el que está construida la edificación, salvo aquellos que provengan de régimen de independización y copropiedad.
- Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que estos sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
- Los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, todas las vías de accesibilidad o circulación de uso común.
- Los ascensores y montacargas.
- La fachada y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes que forman parte de los bienes comunes.
- Los ambientes destinados a servicios comunes, tales como portería, guardianía y otros.
- Los jardines y los sistemas e instalaciones destinados a los servicios de saneamiento, así como electricidad, eliminación de basura y otros que no estén destinados a una unidad en particular.
- Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.
- Los sótanos, semisótano y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación, salvo disposición contraria en el Reglamento Interno.
- Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos/as los/as propietarios/as.
- Otros que el Reglamento Interno señale.

No se consideran bienes comunes aquellos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios como propiedad exclusiva.

Artículo 13.- Servicios comunes

13.1 Los servicios comunes son, según corresponda, los siguientes:

- La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, de las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y, en general, de cualquier otro elemento conformante de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes comunes o de sus partes.
- Los servicios de saneamiento.
- La administración de la edificación.
- La guardianía, jardinería y portería.
- La vigilancia y seguridad de la edificación.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

f) Otros servicios comunes establecidos en el Reglamento Interno.

13.2 Los servicios comunes señalados en el literal a) y b) del numeral precedente son obligatorios, según corresponda, para todas las edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, así como los que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 14.- Desafectación y disposición de bienes comunes

14.1 La desafectación de bienes comunes, transferencia y/o gravamen, según corresponda son aprobados por la Junta de Propietarios con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior o exija unanimidad.

14.2 La desafectación determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietarios.

14.3 La desafectación da lugar a la modificación del Reglamento Interno.

Artículo 15.- Transferencia o gravamen de los bienes desafectados

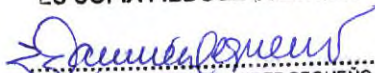
15.1 La transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos se formaliza mediante escritura pública, en la que se inserta en su caso, la copia certificada del acuerdo de Junta de Propietarios, otorgada por su presidente/a y/o por la persona autorizada en el acuerdo de la referida Junta, bajo sanción de nulidad.

15.2 El acuerdo debe contener la autorización específica para transferir o gravar los bienes desafectados, indicando por lo menos, el monto de la contraprestación y la forma de pago, cuando correspondan. El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece los mecanismos que garanticen la efectiva asignación de la contraprestación en beneficio de todos/as los/as propietarios/as.

15.3 El acuerdo se notifica por conducto notarial al/a los/as propietario/s/as que no asistieron a la sesión de la Junta de Propietarios, a la dirección de su unidad inmobiliaria, salvo que hubiesen señalado, ante la Junta de Propietarios, un domicilio distinto dentro del territorio nacional.

15.4 Para la inscripción de la transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos, se presenta adicionalmente una declaración jurada suscrita por el/la presidente/a de la Junta de Propietarios señalando haber cumplido con la notificación prevista en el numeral anterior. Dicha declaración jurada debe tener certificación de firma ante Notario.




TERESA GUADALUPE RAMIREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

CAPÍTULO IV DERECHO DE SOBREELEVACIÓN

Artículo 16.- Derecho de sobreelevación

16.1 El derecho de sobreelevación es el derecho a sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho.

16.2 El número de pisos a edificarse no debe afectar la estructura de la edificación existente ni contravenir los parámetros urbanísticos y edificatorios, ni perjudicar la seguridad y funcionamiento de la edificación, ni afectar los derechos de los demás propietarios o terceros.

16.3 El derecho de sobreelevación, la independización y la modificación de independización, según corresponda, requieren la modificación del Reglamento Interno y de su inscripción. Solo en el caso que se modifiquen los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

16.4 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las disposiciones referidas a la sobreelevación.

Artículo 17.- Constancia del derecho de sobreelevación

17.1 El derecho de sobreelevación debe constar en el Reglamento Interno o en una modificación posterior, en este último caso, el acuerdo debe ser adoptado según lo previsto en el numeral 16.3 del artículo que antecede.

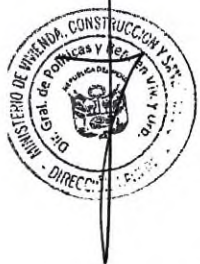
17.2 El derecho de sobreelevación, si no forma parte de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe constar en una partida relacionada con la partida matriz, en la que se debe indicar el futuro acceso proyectado.

Artículo 18.- Modificación de la condición de azoteas y aires

18.1 Las azoteas y los aires son bienes comunes, salvo disposición contraria establecida en el Reglamento Interno.

18.2 La modificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires implica su conversión en una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva la cual requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 del presente Decreto Legislativo. Dicha unidad tiene asignada un porcentaje de participación en los bienes comunes.

18.3 El reconocimiento y la rectificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires a una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, requiere el acuerdo unánime de los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Teresa Guadalupe Ramírez Pequeño
TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

CAPÍTULO V

EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACUMULACIÓN O INDEPENDIZACIÓN

Artículo 19.- Aprobación para la ejecución de obras en la edificación

19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.

Artículo 20.- Acumulación o independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

20.1 Los/as propietarios/as pueden acumular o independizar sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y de ser el caso, procederán a inscribir, previa o conjuntamente, la modificación de la declaratoria de edificación, de acuerdo a la normativa vigente.

20.2 La modificación del Reglamento Interno, como consecuencia de la acumulación o independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, es otorgada unilateralmente por su propietario/a, siempre y cuando no afecten bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca un procedimiento diferente.

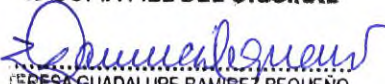
CAPÍTULO VI

JUNTA DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 21.- Naturaleza de la Junta de Propietarios

La naturaleza de la Junta de Propietarios es la de ser un sujeto de derecho cuya finalidad es la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación para




TERESA GUADALUPE RAMIREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

conservar los bienes comunes para su disfrute por parte de los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva materia del régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 22.- Constitución y conformación de la Junta de Propietarios

22.1 La Junta de Propietarios está conformada por todos/as los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y tiene la representación conjunta de estos.

22.2 Se constituye con el solo otorgamiento del Reglamento Interno, aunque no exista pluralidad de propietarios.

22.3 La condición de miembro de la Junta de Propietarios se adquiere o se pierde con el acto adquisitivo o extintivo de la propiedad de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, sin que sea posible la renuncia de los/as propietarios/as, ni la liberación unilateral de sus obligaciones y deberes.

Artículo 23.- Actos de la Junta de Propietarios

23.1 La Junta de Propietarios y los actos relacionados con aquella se inscriben en el rubro F) denominado "Otros" de la partida del predio matriz, los cuales pueden ser materia de publicidad registral compendiosa. Los actos inscribibles de la Junta de Propietarios son regulados en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.2 La formalidad para la adopción de los acuerdos de la Junta de Propietarios, así como el quórum necesario es regulado por el Reglamento Interno y supletoriamente por el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.3 La Junta de Propietarios aprueba un Manual de Convivencia, para los/as propietarios/as y residentes respecto a sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, bienes y servicios comunes. Asimismo, aprueba otros manuales de uso y protocolos necesarios para la administración de la edificación materia del régimen. Los citados manuales y protocolos no son inscribibles; sin embargo, deben estar en concordancia con el Reglamento Interno y lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento.

23.4 En el ejercicio de la gestión ordinaria de los bienes comunes, el/la presidente/a de la Junta de Propietarios autoriza al/a la administrador/a o, a la persona que se designe para tales funciones, a realizar los actos necesarios para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los mismos, en concordancia con el artículo 28 del presente Decreto Legislativo.

23.5 En cumplimiento de sus fines, la Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables. Para tal caso, se debe contar con la aprobación de los/as propietarios/as que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes; salvo que, para el caso de bienes muebles registrables el Reglamento Interno establezca un porcentaje menor de aprobación o se autorice directamente al/a la presidente/a de la Junta de Propietarios. No se requiere autorización previa alguna en el caso de la adjudicación en pago de bienes a favor de la Junta de Propietarios, como consecuencia de las acciones seguidas para el cobro de cuotas de mantenimiento.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Teresa Guadalupe Ramírez Pequeño
TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

23.6 Si al autorizar la adquisición de bienes inmuebles o muebles registrables se precisa que los mismos tendrán la condición de bienes comunes; aun cuando no se haya efectivizado dicho destino, la posterior disposición de los mismos debe observar las exigencias previstas en los artículos 14 y 15 del presente Decreto Legislativo.

Artículo 24.- Presidente/a de la Junta de Propietarios

24.1 Para el caso que exista pluralidad de propietarios, al momento de otorgar el Reglamento Interno, éstos designan, entre los integrantes de la Junta de Propietarios, al/a la presidente/a de la misma; mientras que, en el caso que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tengan al/a la mismo/a propietario/a, este/esta se desempeña como presidente/a de la Junta de Propietarios.

24.2 Una vez elegido/a el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, este/esta se registra en el rubro correspondiente de la partida matriz del Registro de Predios, debiendo continuar en funciones hasta que se inscriba el/la nuevo/a presidente/a, salvo que deje de ser integrante de la Junta de Propietarios.

24.3 El/la presidente/a representa a la Junta de Propietarios en todos los aspectos que afectan a ella, cuyas funciones y atribuciones se regulan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Asimismo, goza de las facultades generales y especiales de la representación señalada en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

Artículo 25.- Sesiones de la Junta de Propietarios

Las sesiones de Junta de Propietarios presenciales o virtuales se instalan válidamente si reúnen el quorum requerido para su funcionamiento, de acuerdo a las formalidades que establezca el Reglamento Interno y supletoriamente el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 26.- Régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios

26.1 La Junta de Propietarios puede establecer en el Manual de Convivencia, un régimen sancionador para los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman la edificación, que incurran en la comisión de las infracciones tipificadas en el citado manual.

26.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las condiciones mínimas del régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

Artículo 27.- Junta General de Propietarios

27.1 La Junta General de Propietarios está conformada por los/as presidentes/as de las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del



artículo 33 del presente Decreto Legislativo, eligiéndose entre ellos a su presidente/a, quien se encarga de los asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

27.2 La conformación y funciones de la Junta General de Propietarios; de sus órganos de administración, así como los mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos son fijados en el Reglamento Interno General.

Artículo 28.- El/la administrador/a

28.1 Toda edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal debe contar con un/una administrador/a, cargo que puede ser ejercido por cualquier propietario/a u otra persona natural o jurídica elegida por la Junta de Propietarios, por un plazo determinado el cual puede ser renovado, sin perjuicio de su eventual remoción por la misma Junta de Propietarios. En caso de no contar con un/a administrador/a se presume que sus funciones están a cargo de el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, salvo acuerdo en contrario dispuesto por la Junta de Propietarios.

28.2 A fin de gestionar el funcionamiento y la conservación de los bienes y servicios comunes, el/la administrador/a tiene las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar y recaudar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables.
- d) Realizar visitas a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con el consentimiento del/de la propietario/a o poseedor/a, a fin de verificar que no se realicen acciones contrarias a las permitidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.
- e) Dar cuenta documentada de su gestión, entregando los balances de ingresos y egresos; asimismo, poner a disposición de la Junta de Propietarios la aprobación y verificación de todos los gastos efectuados.
- f) Otras funciones que se establezcan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo o en el Reglamento Interno.

28.3 Para el nombramiento del/de la administrador/a, la Junta de Propietarios debe observar las disposiciones que se establecen en el Reglamento Interno.

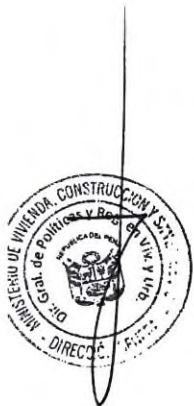
Artículo 29.- Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios

29.1 Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados a través de la vía judicial o arbitral, por aquellos propietarios asistentes que hubieran votado en contra; por los propietarios no concurrentes; o, por los propietarios que hayan sido privados ilegítimamente de emitir su voto.

29.2 La impugnación no suspende la ejecución del acuerdo de la Junta de Propietarios, sin perjuicio que el Reglamento del presente Decreto Legislativo establezca los mecanismos para la publicidad preventiva de la posible impugnación del acuerdo adoptado. Para la impugnación judicial o arbitral de acuerdos se aplica supletoriamente lo dispuesto en el artículo 92 del Código Civil.

Artículo 30.- Cobranza de las cuotas

30.1 En caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento de la edificación, se puede extender una carga en la partida registral de la unidad inmobiliaria de





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

TERESA GUADALUPE RAMÍREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

propiedad exclusiva, en mérito al acuerdo de la Junta de Propietarios y según los procedimientos que para su inscripción y levantamiento se regulen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

30.2 Los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el Proceso Único de Ejecución, de conformidad con lo establecido por el Código Procesal Civil, siendo suficiente, para tales efectos, acreditar la representación procesal del/de la presidente/a de la Junta de Propietarios y presentar los recibos impagos emitidos por el/la administrador/a. La formalidad de los recibos de cuotas de mantenimiento se establece en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

30.3 Para este proceso son procedentes, las medidas cautelares, según lo regulado por la normativa vigente, sin perjuicio de la inclusión de los/las propietarios/as deudores/as en el Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, que para tal fin se crea.

Artículo 31.- Solución de controversias

Para dar solución a cualquier controversia relacionada con lo regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento que se suscite entre los propietarios y/o la Junta de Propietarios, se puede optar por la vía judicial o arbitral, según lo que establezca el reglamento del Decreto Legislativo y la normativa sobre la materia.



CAPÍTULO VII REGLAMENTO INTERNO

Artículo 32.- Reglamento Interno

32.1 El Reglamento Interno es el instrumento normativo obligatorio que contiene disposiciones que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al régimen de la propiedad horizontal; los acuerdos o pactos lícitos que puedan establecerse en su constitución o modificación; así como, la gestión y administración de la edificación sobre los intereses comunes tutelados en el presente Decreto Legislativo.

32.2 Las edificaciones a las que se refiere el artículo 6 del presente Decreto Legislativo, cuentan con un Reglamento Interno otorgado por:

- El promotor inmobiliario, con titularidad registral sobre el predio materia del régimen de la propiedad horizontal; o,
- El propietario o superficiario, aun cuando no exista pluralidad de propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; o,



- c) Los propietarios del más del 50% de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con escritura pública o instrumento válido de fecha cierta que acredita su propiedad respecto de las mismas, cuyo acuerdo para otorgar el Reglamento Interno conste en documento privado con firma certificada por notario. Dicho acuerdo da lugar a la inscripción del Reglamento Interno y a la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, debiendo los propietarios presentar los títulos para la inscripción de su propiedad.

32.3 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula el contenido mínimo obligatorio que debe tener el Reglamento Interno.

Artículo 33.- Pluralidad de Reglamentos Internos

33.1 Se puede otorgar más de un Reglamento Interno, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Existan áreas o sectores físicamente determinables que compartan ciertas características; y,
- b) Dichas áreas o sectores, además de los bienes comunes con los que cuentan, compartan bienes y servicios comunes generales con todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

33.2 La pluralidad de Reglamentos Internos puede establecerse en el acto constitutivo del régimen de la propiedad horizontal o en el acto que lo modifica, otorgándose Reglamentos Internos Propios para cada área o sector y un Reglamento Interno General para el conjunto de áreas o sectores, cuyo procedimiento para su aprobación es regulado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 34.- Pluralidad de Reglamentos Internos en edificaciones a ejecutarse por etapas

En el caso de edificaciones a ejecutarse por etapas, con el otorgamiento del Reglamento Interno General, se pueden independizar las áreas o sectores previstos para cada una de ellas.

Artículo 35.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Vigencia

El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Teresa Guadalupe Ramirez Pequeno
TERESA GUADALUPE RAMIREZ PEQUEÑO
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

SEGUNDA.- Reglamentación del Decreto Legislativo

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

TERCERA.- Registros Administrativos a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Créase los siguientes Registros Administrativos:

- Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, cuyo responsable designado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento proporciona a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones el acceso al reporte de deudores, a efectos que registre su deuda en la Central de Riesgos de dicha Institución.
- Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, cuyas modalidades y organización se regula en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

El funcionamiento de los Registros Administrativos antes señalados está a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Las disposiciones relacionadas con el procedimiento del registro de las deudas referidas se establecen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

CUARTA.- Edificaciones para vivienda tipo club, temporal o vacacional

Las edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, a las cuales se refiere el Capítulo IV de la Norma Técnica TH 010, Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que comparten bienes comunes, están sujetas al régimen de la propiedad horizontal y aprueban su Reglamento Interno, según lo señalado en el artículo 32 del presente Decreto Legislativo.

QUINTA.- Adecuación al régimen de la propiedad horizontal

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y/o edificaciones que se ejecutaron o transfirieron con anterioridad a la vigencia del presente Decreto Legislativo; así como, las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad, que comparten bienes y servicios comunes, se adecuan al régimen del presente Decreto Legislativo en lo que le resulte aplicable, en



Teresa Guadalupe Ramirez Pequeno
TERESA GUADALUPE RAMIREZ PEQUEÑO
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

la oportunidad que se presente al Registro de Predios la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

SEXTA.- Adecuación normativa

La SUNARP adecúa sus normas respectivas a lo establecido en el presente Decreto Legislativo y establece las disposiciones necesarias para su implementación y cumplimiento.

SÉPTIMA.- Financiamiento

Lo dispuesto en la presente norma se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogación

Derogar el artículo 13, el Título III y la Tercera Disposición Final de 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; y, el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República
Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veintitres.

Luis Alberto Otárola Peñaranda
LUIS ALBERTO OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Consejo de Ministros

Dina Ercilia Boluarte Zegarra
DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

Daniel Ysaur Maurate Romero
DANIEL YSAUR MAURATE ROMERO
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

Hania Pérez de Cuéllar Lubienska
HANIA PÉREZ DE CUÉLLAR LUBIENSKA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento



DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I. OBJETO Y FINALIDAD DEL PROYECTO NORMATIVO

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular el régimen de la propiedad horizontal en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Asimismo, tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes requieren implementar el régimen de la propiedad horizontal contribuyendo a una mejor gestión y aprovechamiento de la edificación en su conjunto.

II. ANTECEDENTES DE LA NORMA

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística e Informática¹ (INEI), a nivel departamental, en el periodo de estimación y proyección 1995-2030, diecisiete departamentos del Perú presentan un crecimiento positivo de su población, sobre todo en la última década, tal como se puede observar en el siguiente gráfico:

**PERÚ: POBLACIÓN ESTIMADA Y PROYECTADA, 1995, 2020, 2030 Y
AÑO EN QUE SE ALCANZARÁ LA POBLACIÓN MÁXIMA**

Departamento	Población			Población máxima	
	1995	2020	2030	Año	Población
Total	24 242 600	32 625 948	35 792 079	2061	39 793 386
Amazonas	375 202	426 806	428 576	2026	430 305
Áncash	1 035 065	1 180 638	1 216 561	2030	1 216 561
Apurímac	416 711	430 736	414 184	2020	430 736
Arequipa	1 006 567	1 497 438	1 755 684	2030	1 755 684
Ayacucho	550 262	668 213	661 885	2021	670 579
Cajamarca	1 368 052	1 453 711	1 417 012	2021	1 455 245
Prov. Const. del Callao	704 064	1 129 854	1 319 706	2030	1 319 706
Cusco	1 127 101	1 357 075	1 439 741	2030	1 439 741
Huancavelica	425 733	365 317	290 010	2004	471 337
Huánuco	719 741	760 267	715 363	2006	767 626
Ica	620 601	975 182	1 189 708	2030	1 189 708
Junín	1 159 999	1 361 467	1 368 418	2030	1 368 418
La Libertad	1 366 270	2 016 771	2 277 363	2030	2 277 363
Lambayeque	1 013 016	1 310 785	1 419 648	2030	1 419 648
Lima	7 001 163	10 628 470	12 214 119	2030	12 214 119
Loreto	789 261	1 027 559	1 087 623	2030	1 087 623
Madre de Dios	77 878	173 811	234 432	2030	234 432
Moquegua	139 967	192 740	211 157	2030	211 157
Pasco	255 024	271 904	252 048	2006	286 112
Piura	1 505 035	2 047 954	2 277 711	2030	2 277 711
Puno	1 174 525	1 237 997	1 148 667	2005	1 303 201
San Martín	618 293	899 648	1 003 377	2030	1 003 377
Tacna	241 795	370 974	430 642	2030	430 642
Tumbes	170 804	251 521	286 684	2030	286 684
Ucayali	359 471	599 110	711 760	2030	711 760

Tabla 01. Fuente: INEI. - Estimaciones y Proyecciones de la Población por Departamento, 1995-2030-Boletín de Análisis Demográfico N° 39

¹ Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI (2019). "PERÚ: Estimaciones y Proyecciones de la Población por Departamento, 1995 - 2030". Boletín de Análisis Demográfico N° 39 – octubre 2019. Pág. 7.

Asimismo, en las dos últimas décadas las ciudades del Perú se han expandido en cerca del 50%; ya que entre los años 2001 y 2018 las 43 ciudades más grandes del país añadieron 68 hectáreas de nuevo suelo urbano, donde habitan 3.5 millones de personas en 940.000 viviendas. Igualmente, la generación de nuevo suelo urbano a nivel nacional parece acelerarse, ya que mientras en el periodo 2001-2006 se crearon 3.400 hectáreas anuales, entre los años 2007 y 2016 la expansión urbana produjo más de 4.700 has por año (Espinoza, A & R. Fort, 2020. Pág. 8), como se visualiza en la siguiente tabla:

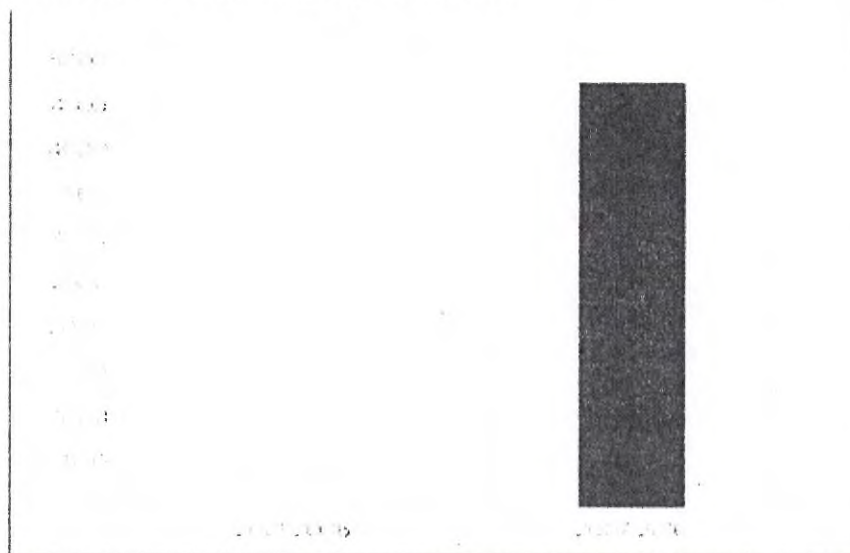


Tabla 02. Fuente: Espinoza, A & R. Fort, 2020 – Suelo urbano nuevo, promedio anual (Has)

Por otro lado, el INEI señala que el porcentaje de tipo de vivienda particular, en el caso de departamentos en edificios (donde se aprecia el Régimen de la Propiedad Horizontal), sufrió un crecimiento constante desde el año 2007 (5.5 %) al 2017 (7.3%) y 2018 (7.0%). Del mismo modo, se observa que las viviendas ubicadas en quintas ascendieron desde el año 2007 (1.6%) y 2018 (1.9%). Conforme se observa en la siguiente tabla:

VIVIENDA												
TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES, 2007-2018												
(Porcentaje del total de viviendas particulares)												
Tipo de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Casa independiente	85.0	85.6	85.4	83.8	84.3	85.6	86.3	86.4	85.8	86.0	85.4	86.6
Departamento en edificio	5.5	5.3	6.0	6.5	6.4	5.6	6.2	6.3	7.2	7.1	7.3	7.0
Vivienda en quinta	1.6	1.6	1.6	1.7	1.6	1.6	1.5	1.6	1.6	1.6	1.9	1.9
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	4.8	4.9	5.1	5.5	5.3	5.1	4.4	4.3	4.0	4.3	4.5	3.8
Chozo o cabaña	2.2	1.8	1.3	2.0	2.0	1.8	1.4	1.3	1.2	0.9	0.9	0.7
Vivienda improvisada	0.6	0.7	0.4	0.4	0.3	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0
Local no destinado para habitación humana	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Tabla 03. Fuente: INEI – Hogares en viviendas particulares, según tipo de vivienda que ocupan

Ante la señalada coyuntura, se dio la necesidad de crear un sistema de edificaciones que ahorre espacio, situación que conllevó a que los/as propietarios/as necesariamente se organicen para evitar conflictos y compartir de manera adecuada, sustentable y armoniosa dichos bienes comunes, a través de una comunidad de propietarios denominada Junta de Propietarios; con un Reglamento Interno que regula principalmente los derechos y obligaciones de los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, los

bienes y servicios comunes, entre otros; y, creando la institución jurídica denominada Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

II.1. Marco Jurídico

El régimen señalado anteriormente se reguló en 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 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; sin embargo, la citada normativa regula también otros aspectos que no guardan relación directa con el mencionado Régimen, tales como los procedimientos para la Regularización de Edificaciones y la Declaratoria de Fábrica, advirtiendo la necesidad de una norma que permita el desarrollo independiente, armonioso y ordenado de dicha materia.

II.2. Ley Autoritativa

De acuerdo a la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones (LOF) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el citado Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales en las materias de Vivienda, Construcción, Saneamiento, Urbanismo y Desarrollo Urbano, Bienes Estatales y Propiedad Urbana.

El artículo 4 de la LOF del MVCS, establece que dicho ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional, así como facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú, el Congreso de la República puede delegar en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar mediante decretos legislativos, sobre la materia específica y por el plazo determinado en la ley autoritativa.

En razón a dicha potestad, mediante la Ley N° 31696, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar en diversas materias, incluyendo aquella relacionada a la modernización de la gestión del Estado, la cual comprende, entre otros, la actualización del marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de 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 a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones.

En efecto, el Dictamen conjunto de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera y de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, recaído en el Proyecto de Ley N° 3941/2022-PE que propone la "Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado"², que dio lugar a la Ley N° 31696, señala que considera oportuno actualizar la normativa aplicable al



² Véase: [https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/NzkyMzU=/pdf/PL%203941%20\(MAY\)%20\(CONJUNTA%20ECO%20Y%20DESC\)](https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/NzkyMzU=/pdf/PL%203941%20(MAY)%20(CONJUNTA%20ECO%20Y%20DESC))



Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común para que responda a las necesidades actuales de las viviendas multifamiliares y edificaciones, cuya construcción es cada vez más frecuente; más aún, cuando la Ley 27157 es del año 1999, resultando evidente que el incremento de la población en las ciudades ha conllevado nuevos paradigmas en el sector vivienda, con nuevas tendencias de construcción e incorporando a más propietarios/as; por lo que, la norma vigente desde hace 24 años ya no respondería a dichos cambios.

III. FUNDAMENTO TÉCNICO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

III.1. Identificación del problema público

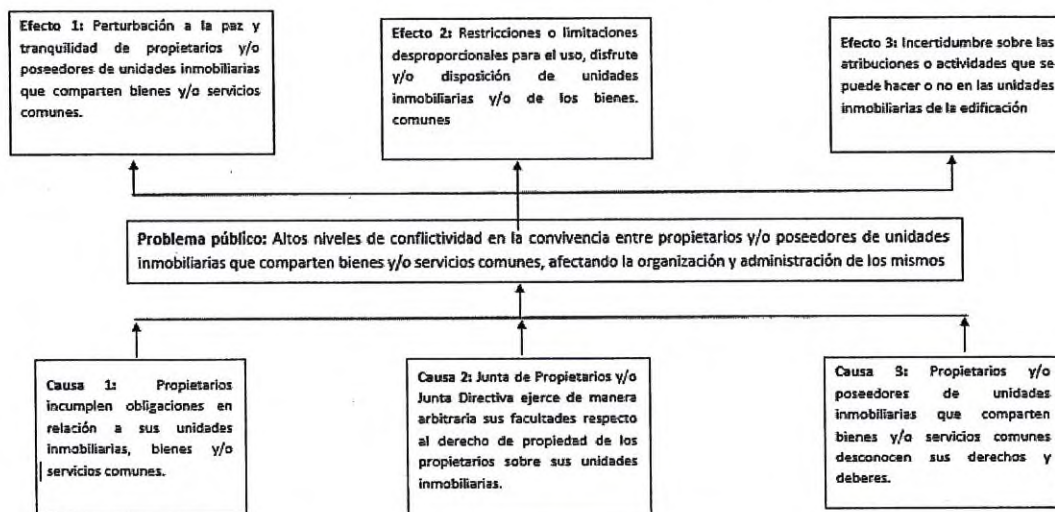
En el contexto actual de incremento poblacional, se ha identificado el problema público que radica en la existencia de altos niveles de conflictividad en la convivencia entre propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes.

Para la identificación del problema público, se ha recurrido a distintas fuentes de información referido a estudios realizados por entidades privadas y entidades públicas, principalmente a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), determinándose que las causas principales del mencionado problema público serían: i) Los/as propietarios/as incumplen obligaciones en relación a sus unidades inmobiliarias, bienes y/o servicios comunes; ii) La Junta de Propietarios y/o Junta Directiva ejerce de manera arbitraria sus facultades respecto al derecho de propiedad de los/as propietarios/as sobre sus unidades inmobiliarias; y iii) Los/as propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes desconocen sus derechos y deberes.

Ante los altos niveles de conflictividad en la convivencia entre propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes, se generan efectos negativos que implica la perturbación a la paz y tranquilidad entre ellos. Por otro lado, el problema público también tiene como efectos las restricciones o limitaciones desproporcionales para el uso, disfrute y/o disposición de unidades inmobiliarias y/o de los bienes comunes; así como la incertidumbre sobre las atribuciones o actividades que se puede hacer o no en las unidades inmobiliarias de la edificación.

Cabe precisar, el problema público identificado es de gran relevancia, ya que impacta sobre el derecho de propiedad de quienes adquieren una unidad inmobiliaria, las expectativas legítimas de los/as propietarios/as y/o poseedores/as, así como la incertidumbre en el uso de bienes comunes y la propiedad exclusiva sobre las unidades inmobiliarias, entre otros impactos.





Cuadro 01: Componente N° 1 del Análisis de Impacto Regulatorio

Es de resaltar que el presente problema público es consistente con la problemática general identificada en la Ley N° 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado: “los conflictos de convivencia que se generan entre propietarios/as y/o poseedores/as de los edificios o condominios que comparten bienes y/o servicios comunes, afectando la convivencia, organización y administración de los mismos, los cuales causan perjuicios económicos”³.

III.2. Análisis de la situación actual

En la actualidad, la inmensa explosión demográfica de la población y su constante concentración en las ciudades ha determinado que el crecimiento de éstas no sea horizontal sino en forma vertical mediante la construcción de edificios por pisos, cada vez más altos, con uno o varios departamentos por piso, pertenecientes a distintos/as propietarios/as, quienes además de ser dueños en exclusividad del departamento que les pertenece son [copropietarios] de una parte alícuota de los bienes y servicios comunes⁴. Dicha explosión se ha visto reflejada principalmente en las grandes ciudades del país, entre ellas la ciudad de Lima, conllevando a la escasez de espacio habitable para albergar a la inmensa población urbana, la cual generó que grupos de personas o familias compartan un espacio reducido, produciéndose hacinamiento, conflictos, enfermedades, incomodidad, perjudicando las condiciones de vida y el derecho a una vivienda digna y adecuada con servicios básicos.

En muchos casos, se tiene que en la mayoría las edificaciones que comparten unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y servicios comunes no cuentan con un reglamento interno que regule su convivencia, tampoco cuentan con un órgano gestor ni de gobierno como lo es la Junta de Propietarios, lo cual conlleva, en muchos casos, al incumplimiento de obligaciones económicas y reglas de convivencia por parte de propietarios/as, generando conflictos que merma la paz

³ Véase Dictamen conjunto de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera y la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, recaído en el Proyecto de Ley 3941/2022-PE que propone la “Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado”.

⁴ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. “Propiedad Horizontal”. Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”, Facultad de Derecho y Ciencia Política. Vol.18, No.1, 51-64-2016. Pág.53.

y tranquilidad entre los vecinos y la sostenibilidad económica y física de los bienes y servicios comunes, lo que finalmente repercute en las áreas exclusivas.

Al respecto, de la revisión de varias fuentes provenientes de los medios de comunicación y de distintos estudios de investigación se puede observar que el problema público referido a los altos niveles de conflictividad en la convivencia entre propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes, afectando la organización y administración de los mismos, se generan principalmente por tres causas, que consisten en:

1) Los/as propietarios/as incumplen sus obligaciones en relación a sus unidades inmobiliarias, bienes y/o servicios comunes; lo cual genera perturbación a la paz y tranquilidad de propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes:

- En el artículo "Propietarios morosos ¿La publicación de sus datos como mecanismo de cobro?", el abogado Julio Pozo Sánchez (2018), especialista en derecho inmobiliario, advierte que en un condominio es muy frecuente encontrarnos con vecinos renuentes (y en muchos casos, con razones totalmente inverosímiles) a cumplir con el pago de sus cuotas. Lamentablemente, las consecuencias de su morosidad perjudican a los demás propietarios, quienes, para no verse afectados, muchas veces se ven en la necesidad de asumir la deuda de estos propietarios morosos. Así, desde su experiencia profesional gestionando problemas de juntas de propietarios, señala que ya no es novedad recibir alguna consulta sobre propietarios morosos: ¿puedo cortarle el agua?, ¿puedo demandar?, ¿puedo impedirle hacer uso del ascensor?, ¿y si público su foto, en tamaño A3, en el hall del condominio?, etc.
- En la sentencia recaída en el Expediente N° 05903-2014-PA/TC, se resolvió el caso de una junta de propietarios que colocó un papelógrafo en la parte superior del ingreso de los ascensores del primer piso, en el cual, con letras de color azul y números de color rojo, daba cuenta de la deuda de un propietario moroso, que ascendía a S/ 2,103.60 por concepto de 34 meses pendientes del pago de servicios comunes y mantenimiento del edificio. Así, se abordó la cuestión referida a si es constitucional que una junta de propietarios publique el nombre de los propietarios morosos en el edificio. El Tribunal Constitucional ha dado respuesta señalando que dicho acto no constituye una vulneración a los derechos al honor, a la buena reputación y a la imagen, siempre y cuando se observen las siguientes reglas:
 - Debe tratarse de una deuda exigible.
 - No deben ser objeto de publicación deudas sometidas a litigio.
 - La información debe involucrar aspectos que comprometen a todos los residentes.
 - No debe publicarse aspectos personales o familiares.
 - La información debe tener relevancia económica para todos los miembros del conjunto.
 - Lo que evidencia este caso es que la falta de mecanismos de cobro efectivo contra los propietarios morosos conlleva a la junta de propietarios a emplear medidas de presión personal.
- Así tenemos que, en materia de derechos de consumidor, el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi), sancionó administrativamente a



algunos proveedores que actuaban como Administradores de Condominios o Edificios e incumplían la normativa de derechos de consumidor regulada en la Ley N° 29571 que aprueba el Código de Protección y Defensa del Consumidor, como la falta de limpieza integral del edificio (lunas, pasadizos y áreas comunes), entre otros incumplimientos (Resolución N° 1092-2016/PS3, Resolución N° 618-2016/CC2 y Resolución N° 440-2019/CC2).

- En el Artículo "Conflictos vecinales y mediación social en los condominios populares de Lima." se cita el caso de los Condominios de la empresa Constructora Líder, particularmente el caso del Condominio Álamos en la Avenida Colonial (Callao) en el cual, dada la condición económica de sus propietarios, se esforzaban más en el pago de las cuotas por la compra de la vivienda de lo cual se deduce que omiten otros pagos que tienen que hacer, como los de las cuotas de mantenimiento. Asimismo, se cita el caso del Condominio Álamos del Prado en el Cercado de Lima, cuyo Presidente de la Junta Directiva, en una entrevista como parte de la investigación que se llevaba a cabo para la elaboración del artículo periodístico, manifestó que la gente sabe lo que tiene que pagar, pero también sabe que la Junta Directiva es provisional porque el condominio aún no está inscrito por lo cual concluyen que no se podrá hacer nada para cobrar e incurrir en incumplimiento de las cuotas de mantenimiento del condominio. (Müllauer-Seichter, 2019, p. 19).
- En el 2012, la junta de propietarios del Edificio Anglo Peruano, ubicado en la Av. Paseo de la República N° 291, Cercado de Lima, interpuso una demanda de obligación de dar suma de dinero contra uno de los propietarios debido a la falta de pago de cuotas de mantenimiento por los periodos de diciembre de 2008 a junio de 2012, cuya deuda asciende a S/ 2116.00 soles. El caso ha recaído en el Octavo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Lima, y se le ha asignado el número de Expediente N° 03408-2012-0-1801-JP-CI-08. En el escrito de demanda se evidencia la falta de mecanismos eficaces para la cobranza de deudas de cuotas de mantenimiento:

"(...)

Que, al solicitar el pago de la suma citada, el demandado hace caso omiso a nuestro requerimiento, siendo persistente dicha actitud de rehusarse a pagar su deuda la cual es desde diciembre del 2008 hasta junio del 2012. En atención a ello, procedimos en múltiples oportunidades a requerir para que honre su crédito sin necesidad de acudir a instituciones privadas o públicas, pero estas conversaciones o declaraciones fueron vanas, ya que hasta la presentación de la demanda no se apersona a nuestras oficinas para cancelar su obligación, pese a ello viene beneficiándose con los servicios comunes a diario, esto es, usan los ascensores, consume agua potable, hace uso de las áreas comunes en cuanto a limpieza e iluminación, personal de seguridad y de atención personalizada a los clientes y otros beneficios que utiliza y se sirva de ellos, más opta arbitrariamente por no pagar el costo de los mismos".



Cabe recalcar que, según el reporte virtual del expediente judicial, el proceso sigue en trámite y el último acto procesal fue realizado en el 2014.

- José Miguel Oyarzo (2022), CEO de EdiPro, experto en la gestión administrativa de condominios y edificios, y que actualmente maneja más de 900 administraciones en condominios, edificios con más de 250 mil residentes en toda la región y que ya se encuentra presente Perú, ha observado en junio de 2022 un aumento considerable en la cuota de mantenimiento con relación a meses anteriores lo que también impacta en el 24% de morosidad de las comunidades.
- Además de ello, Oyarzo explica que en el año 2022 respecto al periodo 2021 las cuotas de mantenimiento han sufrido una variación promedio de un 21%. De hecho, si comparamos el promedio de las cuotas de mantenimiento de mayo 2021 vs mayo 2022 puede observarse un aumento de un 33%, es decir, si antes un residente pagaba en promedio 240 soles, ahora está pagando alrededor de 320 soles. El CEO de EdiPro proyecta que este fenómeno seguirá creciendo, sobre todo en lo que a morosidad concierne, pues y como mencionamos en líneas más arriba los servicios básicos y alimentos también han experimentado un aumento significativo.

La inflación generalizada que existe en el país provocó que la cuota de mantenimiento en el alquiler de inmuebles se incremente en el 2022. Especialistas de EdiPro, empresa dedicada a la administración de condominios, señalaron a Gestion.pe que en agosto del año pasado se registró un aumento del 28.4% en el costo de gastos comunes, comparado con el mismo mes del 2021. (Seminario, 2022).

- En la tesis "Procedimiento de la empresa administradora de unidades inmobiliarias "Nexo", la baja recaudación del condominio "Proyecto 339", cumplimiento del presupuesto y pago a los proveedores, distrito Barranco, año 2016" se aborda el problema de los procedimientos de cobranza que utiliza la empresa administradora Nexo a fin de aportar una solución que le permita mejorar la recaudación de las cuotas de mantenimiento del condominio "Proyecto 339" y así pueda cumplir con el presupuesto y el pago a los proveedores de manera eficiente.

La investigación llegó a la conclusión que la falta de un procedimiento adecuado genera baja recaudación y, en consecuencia, el incumplimiento de pago a los proveedores y del presupuesto proyectado. La baja recaudación del condominio al cierre del año 2016 fue de S/ 71,205.51, equivalente a un 13.76%, lo que incidió de manera negativa, causando malestar en los propietarios que son puntuales en los pagos de las cuotas de mantenimiento. Finalmente, se detectó que la empresa mantuvo cuentas por pagar a los proveedores al 31 de diciembre del 2016 por un importe de S/. 73,250.51, debido a la falta de liquidez por los continuos retrasos en la recaudación de las cuotas de mantenimiento, problema que se presenta desde el inicio de sus operaciones. (Castro y Estrada, 2018, pp. 64-65).

- En el artículo "Aprender a convivir: Las paradojas del "barrio" en vertical. Experiencias de convivencia en un condominio de edificios en

Lima Metropolitana” Revista PONTO URBE (pág. 8) se cita el caso del Condominio Plaza El Pacifico en el cual los vecinos no tienen inscrita su junta directiva porque no todos los propietarios lograron independizar e inscribir en registros públicos sus propiedades, lo cual les impide contratar servicios como de limpieza y mantenimiento de áreas comunes, entre otros, y por consecuencia, es el administrador quien se encarga de la organización del condominio sin considerar la participación de los vecinos siendo los mismos estafados con el pago de recibos de agua, por ejemplo. Asimismo, de acuerdo a un artículo del diario Gestión (2016) casi el 80% de inmuebles nuevos no tienen Junta de Propietarios formalizada. (Loayza, 2019, p. 8).

- 2) La Junta de Propietarios y/o junta directiva ejerce de manera arbitraria sus facultades respecto al derecho de propiedad de los/as propietarios/as sobre sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; cuyo efecto implica restricciones o limitaciones desproporcionadas para el uso, disfrute y/o disposición de unidades inmobiliarias y/o de los bienes comunes:

- En una nota periodística del diario El Comercio se informa que un residente del distrito de Miraflores utilizó la página de Facebook “Salvemos Miraflores” para realizar una queja contra un vecino que tenía ropa tendida en el balcón de su departamento. En dicha publicación el residente miraflorentino expresa su molestia en estos términos: “Día y noche, y es en la calle Buenos Aires 123, esquina con la cuadra 1 de José Gonzáles. Quisiera saber dónde puedo acudir porque ya no se puede. Estamos en una zona residencial y creo que podrían ponerlo en un lugar que no moleste la vista de los vecinos. ¿Qué reglamento hay contra eso?” (Redacción Mag, 2022).
- En el Expediente N° 03607-2010-PHC/TC, se resuelve el caso de una mujer de 86 años de edad, propietaria de un departamento en edificio, que interpuso un hábeas corpus contra la junta de propietarios por prohibirle el uso del ascensor, quienes justificaban tal acción en la deuda que mantenía la demandante por concepto de servicios de luz, agua y mantenimiento del ascensor. El Tribunal Constitucional declaró improcedente la demanda debido al cese de la amenaza o violación del derecho fundamental invocado; no obstante, considera pertinente señalar que –en general– la restricción al libre tránsito mediante los bienes de uso común de las personas que domicilian en una propiedad horizontal, tales como pasadizos, pasajes, escaleras y ascensores, entre otros, puede ser constitutivo de delito. Este caso evidencia la falta de mecanismos de cobro efectivo.
- En el Expediente N° 01838-2014-PHC/TC, dos señores interponen hábeas corpus contra la encargada del inmueble donde vivían. Sostuvieron que, en la madrugada del 25 de enero del 2014, la demandada, sin comunicación alguna, cambió la cerradura de la puerta de entrada principal a la vivienda, impidiéndoles ingresar libremente a su departamento ubicado en el tercer piso, pese a haberles entregado anteriormente una llave. Refirieron que a las 06:00 horas del citado día, la demandada, ante policías constituidos en el predio, reconoció dicho cambio, pero se negó a entregarles un duplicado, alegando motivos de seguridad. Por su parte, la demandada precisó que realizó dicha acción por razones estrictamente de seguridad no sólo a favor de los



recurrentes y su familia, sino para todos los inquilinos que domicilian en el referido inmueble, incluidos los demandantes.

El Tribunal Constitucional declaró fundada la demanda y obligó a la demandada a entregar copia de la llave de la puerta de ingreso al edificio. Fundamenta su decisión sosteniendo que dichas acciones demuestran que se ha producido una restricción a la libertad de tránsito de los recurrentes, puesto que para ingresar tienen que recurrir a la demandada para que los haga entrar por la única puerta principal, lo cual no sólo les causa malestar, sino dificultades para acceder o salir al inmueble en caso de que se produzcan emergencias, siniestros u otras eventualidades.

- En la sentencia N° 0413-2017-PA/TC, el Tribunal Constitucional declaró fundada una demanda de amparo interpuesta por un vecino contra la junta de propietarios del Edificio Antonio Miró Quesada, ubicado en el distrito limeño de Magdalena. Dicha demanda buscaba que se ordene la inaplicación del artículo 35.8.1 del reglamento interno del edificio. En esa disposición del reglamento interno se incluyó la prohibición de tenencia de mascotas, con excepción de aquellas que ya estuvieran en el edificio antes de la modificación del reglamento, a quienes se les permitía permanecer hasta su deceso; y además se prohibió a los propietarios o inquilinos adquirir una mascota con posterioridad a su modificación. Asimismo, se prohibió el uso del ascensor a los propietarios acompañados de sus mascotas, las cuales deben subir o bajar por las escaleras de servicio del edificio, bajo apercibimiento de aplicarse una multa al propietario o inquilino que transgrede tal prohibición.

Al respecto, el Tribunal Constitucional señaló que la junta de propietarios de un edificio no puede prohibir la tenencia o adquisición de mascotas, o impedir que sus propietarios utilicen el ascensor en compañía de ellas, por cuanto estas medidas resultan desproporcionadas y configuran una transgresión a los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito. Destacó también que las juntas de propietarios no pueden prohibir la entrada de perros guía al edificio, incluso a sus áreas privadas, pues gracias a ellos las personas con discapacidad pueden gozar de plena accesibilidad.

Así, el Tribunal Constitucional ordenó a la junta de propietarios del edificio que deje sin efecto cualquier sanción impuesta al demandante y, además, que no prohíba el ingreso de los perros guías. Señaló que la tenencia de una mascota es una manifestación del derecho al libre desarrollo de la personalidad, en el entendido que es opción de cada persona el decidir si tiene una mascota o no, lo cual corresponde a su plan de vida.

- Tesis: "Efectos de la Responsabilidad Civil de la Junta de Propietarios de la Ley 27157, 2017", capítulo III "Responsabilidad de la junta de propietarios de la Ley 27157". En esta sección el autor aborda el tema de la junta de propietarios como un ente no personificado, pero con capacidad para adquirir bienes y servicios destinados al mantenimiento y conservación de la edificación, para lo cual está facultada a constituir un fondo común que podría ser afectado por los acreedores ante supuestos de incumplimiento contractual. Asimismo, señala que cuando



la junta incurre en actos ultra vires (exceso de facultades establecidas mediante el reglamento interno y la ley 27157), los propietarios que la conforman responden directamente con su patrimonio, sea mancomunada o solidariamente. (Mora, 2018, capítulo III).

- En el artículo de opinión: "La corrupción privada y una cultura de inobservancia naturalizada, ¿somos conscientes de lo que pasa en nuestras propias casas?: el caso de la junta de propietarios", se muestran situaciones de corrupción en un condominio de nombre "Los Ojos Pardos de San Miguel" cuya junta de propietarios celebraron un contrato con la empresa FLEINSE S.A.C para la administración de los servicios de seguridad y limpieza sin tener un criterio válido de selección de la misma sino únicamente por razones de vínculo laboral de los miembros de la junta con los representantes legales de la empresa referida, lo cual devino en cobros excesivos por gastos sobrevalorados y hasta inexistentes, de lo cual se advierte que en dicho condominio existía una pésima y corrupta gestión de los recursos que la Junta recaudaba de los propietarios. (Alemán, 2020).
- Así pues, en sede registral, se ha tratado el tema relacionado a las exigencias impuestas a los propietarios que requieren efectuar modificaciones en sus unidades de propiedad exclusiva, a quienes se les exige la aprobación de la junta de propietarios a pesar que se trata de una modificación en una unidad de propiedad exclusiva. Al respecto, el Tribunal Registral en el caso que dio mérito a la Resolución N° 465-2010-TR, referido a una modificación de una unidad inmobiliaria conformante de una edificación sometida al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se pronunció en el sentido que no se requiere acuerdo previo de la junta de propietarios ni modificación del reglamento interno cuando no perjudique las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no perjudique el derecho de los demás propietarios o terceros. Dicho pronunciamiento además se recogió en el LXXX Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 15.12.2011, el cual concluyó que *"para la inscripción de la ampliación de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva no se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios si se cuenta con autorización municipal, salvo que afecte zonas comunes."*
- Ante la interrogante de si es razonable que toda autorización de publicidad exterior instalada en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal requiere de previa autorización por la junta de propietarios, a través de la Resolución 0020-2008/CEB-INDECOPI, emitida por la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del INDECOPI, se observa que la denunciante alegó lo siguiente:

"(...)

La Junta de Propietarios del edificio en el cual se ubica su local comercial no debería tener ninguna injerencia sobre la colocación de su anuncio publicitario, pues la fachada de su establecimiento no constituye un área común sino un área de propiedad privada, debido a que no es un elemento estructural esencial para la estabilidad del edificio, ni sirve a dos o más secciones de él, sino que sólo sirve a su predio."



Estas afirmaciones, evidencian los potenciales problemas que pueden generarse por la ausencia reglas y límites claros del ejercicio de funciones de la junta de propietarios.

- 3) Los/as propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias que comparten bienes y/o servicios comunes desconocen sus derechos y deberes; y como consecuencia se genera incertidumbre sobre las atribuciones o actividades que se puede hacer o no en las unidades inmobiliarias de la edificación:

- En el Artículo "Conflictos vecinales y mediación social en los condominios populares de Lima". Se advierte que el boom de la construcción ha traído consigo la inserción de las familias de clase media, baja y media emergente accedan al sueño de la vivienda propia en los condominios que distintas inmobiliarias han venido desarrollando. En dicho artículo se trata el caso particular de los condominios de la constructora peruana Líder, en los cuales se advierten distintos problemas de convivencia que parten de la desorganización de la junta directiva lo cual genera que los residentes no puedan solucionar sus dificultades como la bulla de los niños, las horas de empleo de las zonas comunes como parrillas entre otros. (Müllauer-Seichter, 2019, pp. 3-6).
- Una nota periodística del diario La República da cuenta de la denuncia de un bodeguero contra sus vecinos del distrito de La Molina, quienes le requirieron modificar el color de su fachada celeste por uno neutral, pues, según estas personas, el tono atentaría contra el "ornato y la armonía" del lugar. Según el documento difundido por el matinal Buenos Días Perú, los vecinos sostenían que el pintado de color celeste de la fachada "ha creado un malestar a los residentes del edificio". Por su parte, el comerciante indicó que todo inició a raíz de firmar un contrato con la empresa Katu, proveedora de Alicorp, para que su fachada tenga sus colores y así aumentar sus ingresos; sin embargo, esta acción no fue del agrado de los vecinos de la zona. Para los vecinos, se trata de "(...) un grave atentado sobre el ornato y la armonía que antes existía. Grave deterioro del ornato en conjunto de esa parte del Centro Comercial. Asemejándose al modo en que viven otros barrios, mas no en la categoría de nuestro distrito. Por lo que le solicitamos regrese al color que guarda su edificio en su conjunto y vivamos en armonía sin atentar contra el orden y ornato de nuestra urbanización", puntualiza el documento firmado por la Asociación de propietarios y residentes de Santa Patricia 2da Etapa, La Molina. (Sociedad LR, 2021).
- En el Expediente N° 651-97-AA/TC, se tiene que un propietario interpone demanda de amparo contra sus vecinos de un condominio por instalar una reja que restringe el acceso a las zonas comunes del cuarto piso. Alega que este acto vulnera su derecho de propiedad. Sin embargo, el Tribunal Constitucional declaró improcedente la demanda por no haberse agotado la vía previa consistente en denunciar en primera instancia a la junta de propietarios del edificio y, de obtener un resultado desfavorable, acudir a la segunda instancia constituida por al concejo municipal de su jurisdicción, así como al entonces Ministerio de Vivienda y Construcción.



- El pleno del Tribunal Constitucional prohibió temporalmente a un residente de edificio fumar dentro de su departamento o en las áreas comunes próximas a su vivienda o la del inmueble que ocupa su vecina de iniciales N.S.O.V., a quien, por padecer de hipertensión arterial, su médico le había recomendado que evite la exposición al humo de cigarro. Así lo estableció en la sentencia recaída en el Expediente N° 03065-2018-PA/TC, proceso de amparo iniciado por N.S.O.V. y R.P.O., contra sus vecinos G.C.M. y M. R. M.G., por haberse acreditado la vulneración del derecho a la salud y otros derechos constitucionales de N.S.O.V., quien por su condición de hipertensa era afectada por la exposición del humo del tabaco.
- En sede registral, los tribunales registrales tanto de Trujillo como de Lima, han concluido que, son válidas las sesiones virtuales de la junta de propietarios. Cabe precisar que, para llegar a esa conclusión, se aplicó por analogía el Decreto de Urgencia N° 100-200, mediante el cual, durante el estado de emergencia por el COVID-19, se dictaron medidas para la convocatoria y celebración de junta de accionistas y asambleas no presenciales o virtuales. En vista de que los decretos de urgencia son de carácter temporal, tras la pérdida de vigencia del mencionado decreto, resurgirá la controversia sobre la validez o no de la celebración de sesiones virtuales de la junta de propietarios. Lo cual evidencia aún más la necesidad de contar con una regulación adecuada a las nuevas tecnologías de la información (Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T y, Resolución N° 457-2021-SUNARP-TR-L).
- En el XVII Pleno del Tribunal Registral se dispuso lo siguiente: "Resulta válida la sesión de junta de propietarios en lugar diferente del predio, siempre y cuando de la confrontación del título con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción y la complementariamente de los antecedentes registrales, fluya inequívocamente y con un criterio de razonabilidad, que resulte materialmente imposible su realización en el lugar del predio por motivos de espacio físico. (Tema 16).

Podría evaluarse que se permita la sesión de junta de propietarios en lugar diferente del predio, cuando los propietarios lo consideren más conveniente."

III.3. Análisis de necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta normativa.

Ahora bien, se ha identificado que la Ley N° 27157 y su Reglamento necesita nuevas disposiciones, debido a que el mercado inmobiliario de propiedad horizontal cambia de manera rápida y constante, conforme al avance de la tecnología y desarrollo económico del país, lo cual implica que esta nueva normativa esté a la vanguardia de las necesidades de los/as propietarios/as o usuarios de bienes sujetos al Régimen de la Propiedad Horizontal, y coadyuven a solucionar los conflictos y lograr el buen ejercicio armónico de la propiedad compartida (común).

Es necesario tomar en cuenta que, la Ley N° 27157, correspondiente al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, data del año 1999 y no ha sufrido modificación alguna al respecto, por lo que teniendo en cuenta diversas situaciones que se presentan en torno a las relaciones entre propietarios/as o residentes de edificaciones sujetos al Régimen de Propiedad



Horizontal, resulta preciso adecuar la normativa a la problemática actual, lo cual implicaría el replanteamiento de éste régimen, es decir, una nueva norma.

Al respecto, si bien la Ley N° 27157, establece el mérito ejecutivo de las deudas por concepto de cuotas ordinarias y/o extraordinarias; sin embargo, en la práctica, se advierte que dicha medida no basta para asegurar el pago, por lo que el presente proyecto de Decreto Legislativo incluye la posibilidad de inscribir medidas cautelares en la partida registral de la unidad inmobiliaria que da lugar a la cobranza, lo cual contribuiría a desincentivar la morosidad, problema que aqueja a la sostenibilidad de los bienes y servicios comunes y la buena convivencia entre los vecinos.

De otro lado, ante el constante crecimiento del sector inmobiliario, en especial de los edificios de departamentos, se observa la existencia de sectores o áreas conformadas por varios edificios que comparten bienes y servicios comunes, dándose la necesidad de reforzar la ya existente figura de la Junta General de Propietarios, conformado por todos los/las presidentes/as de las juntas de propietarios de todos los edificios, el cual contribuirá a la gestión y al mejor aprovechamiento de la edificación en su conjunto.

Asimismo, como se ha señalado anteriormente, se advierte que muchas edificaciones con vocación a estar inmersos al régimen de la propiedad horizontal, no presentan el reglamento interno u otras condiciones necesarias, esto por desconocimiento u otras motivos que originan dicha irregularidad; por lo que, se da la necesidad de crear figuras legales destinadas a proteger los derechos de los/as propietarios/as de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y a regular su respectiva formalización, nos referimos al supuesto denominado Propiedad Horizontal de Hecho y a la regularización del mismo, aspectos que se incluirán en el proyecto de Decreto Legislativo y que son explicados posteriormente.

Así pues, de lo expuesto, es de urgente necesidad actualizar el marco normativo que regula el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, adecuándolo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones, que por sus características requieren implementar un régimen de propiedad horizontal que coadyuve a mejorar las decisiones en la gestión de las áreas y servicios comunes, de tal modo que permita a los vecinos conocer qué pueden hacer o no con cada elemento que forma parte de una edificación donde se aplique dicho régimen, así como las responsabilidades que involucre ello.

En ese sentido, conforme a los argumentos señalados y luego de haberse identificado el problema público y la magnitud de la población afectada, se advierte la necesidad de aprobar la presente propuesta normativa.

VII.4. Objetivos relacionados con el problema público identificado

a) Objetivo general (precisión del nuevo estado que genera la propuesta).

El presente Decreto Legislativo tiene como objetivo crear un marco regulatorio que coadyuve a la reducción de los niveles de conflictividad que puedan existir entre los/as propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecientes a edificios o condominios que estén bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

b) Objetivos específicos (desarrollo de los objetivos relacionados con el problema identificado)

A través del presente Decreto Legislativo se busca, por un lado, crear mecanismos de solución de conflictos entre los/as propietarios/as o poseedores/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecientes a edificios y



condominios que estén bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; así como establecer reglas claras para el ejercicio de las funciones de la Junta de Propietarios.

III.5. Aplicación de la excepción de la consulta pública del proyecto de Decreto Legislativo

- El 31 de marzo de 2023, el MVCS solicitó a la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria, a través del correo electrónico institucional de la Secretaría Técnica, la excepción de la consulta pública regulatoria del proyecto de Decreto Legislativo del Régimen de Propiedad Horizontal.
- El 05 de abril de 2023, la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria, a través de su Secretaría Técnica, notificó la aprobación de la solicitud de excepción de la consulta pública regulatoria del proyecto de Decreto Legislativo del Régimen de Propiedad Horizontal.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

Con la dación del presente Decreto Legislativo se busca actualizar el marco legal que regula el régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común (Régimen de la propiedad horizontal), toda vez que dicha institución jurídica es cambiante, esto porque la actividad económica que regula (la industria inmobiliaria y otros relacionados a la propiedad horizontal) es dinámica y de constante desarrollo, ya sea por razones tecnológicas (urbanísticas y edificatorias) y del resultado del crecimiento económico del país, logrando con ello, la superación de las importantes limitaciones, defectos y vacíos existentes en la legislación nacional vigente sobre el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, actualmente normado por la Ley N° 27157.

El proyecto de Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal cuenta con siete capítulos, treinta y cinco artículos, siete disposiciones complementarias finales y una disposición complementaria derogatoria, de conformidad con el siguiente desarrollo:

1. Objeto

El objeto del Decreto Legislativo es regular el régimen de la propiedad horizontal, como normativa especial a la que se remite el artículo 958 del Código Civil. Se mantiene la expresión “régimen” utilizada por la Ley N° 27157, así como por la norma que la antecedió, es decir el Decreto Ley N° 22112, en la medida que si bien desde la perspectiva del/de la titular de cada unidad lo que se ostenta es un “derecho” real de propiedad horizontal, lo cierto es que nadie puede ostentar respecto de una edificación un derecho en solitario, siempre coexisten – aún en el supuesto de un solo titular de todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva– dos o más derechos de propiedad horizontal, situación donde lo peculiar del derecho real del que se trata es que se organiza, a través de un “régimen” legal que, luego, pasa a concretizarse en un “régimen estatutario”, la coexistencia de dichos derechos en orden a los elementos que los cohesionan que son los bienes y servicios comunes.

A diferencia de la Ley N° 27157, se restituye en nuestro ordenamiento jurídico la denominación tradicional y universalmente aceptada en la legislación comparada de “propiedad horizontal”, denominación que fue utilizada por la Ley N° 10726 y el Decreto Ley N° 22112, así como por el vigente artículo 958 del Código Civil. Aún cuando la doctrina ha advertido que la realidad fáctica a la que hoy se aplica el régimen no es sólo la de los tradicionales edificios en altura donde se puede decir que cada propiedad se emplaza horizontalmente una sobre otra, porque el régimen tiene, también, por referente diversas realidades edificatorias como las



quintas, los campos feriales, las habilitaciones temporales o vacacionales, etc., en las que lo relevante no es que existan pisos sobre pisos, sino bienes y servicios comunes que cohesionan a las diversas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para formar un conjunto edificatorio respecto al cual interesa regular la convivencia de sus titulares. Un cambio de denominación como el que fuera introducido por la Ley N° 27157 que se refiere al “régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”, no aporta un cambio sustantivo en lo que es materia de regulación; asimismo, no se debe variar el nombre correcto de las instituciones jurídicas, ya que la sociedad o la comunidad a la que va dirigida la norma entiende claramente cuál es la realidad fáctica a la que alude la denominación tradicional.

Otra variación implícita es la restitución de un solo régimen legal. Al respecto, la Ley N° 27157, con la pretensión de poner a disposición de los interesados un régimen más complejo o estructurado y un régimen más simple, casi aplicable con su sola elección, distinguió entre el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común (el tradicional Régimen de la Propiedad Horizontal) y el régimen de independización y copropiedad (un régimen en el que lo común se regirá – simplemente – por las normas de copropiedad previstas en el Código Civil).

En la práctica, por efecto: i) del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, dedicó solo un artículo a dicho régimen de independización y copropiedad y con el argumento que el terreno debería pertenecer exclusivamente a cada unidad inmobiliaria, se excluyó de su aplicación a los edificios de departamentos, así como a toda edificación en la que las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no tengan una proyección vertical libre de interferencias con otras unidades; ii) de los modelos de reglamentos internos que el propio Estado peruano aprobó en los que se preveía que en el régimen de independización y copropiedad existía un reglamento de copropiedad y una junta de copropietarios; y, finalmente, iii) en la jurisprudencia del Tribunal Registral⁵ se ha establecido que, las reglas de la copropiedad reguladas en el Código Civil pueden ser alteradas por el Reglamento Interno que se adopte; tenemos como resultado que el mencionado régimen ha terminado siendo tan complejo y estructurado como el de propiedad exclusiva y propiedad común, lo cual ha determinado que no tenga aplicación práctica.

En ese sentido, la simple regulación conjunta del régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y el régimen de independización y copropiedad sobre los bienes comunes es incompatible, toda vez que la idea de conjunto coherente y armónico que supone la institución de la propiedad horizontal en la que no sólo existe limitaciones sobre lo común, derivadas de la coexistencia de varios titulares, sino que también encontramos limitaciones sobre lo individual derivadas del hecho de pertenecer a dicho conjunto.

2. Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes requieren implementar un régimen de la propiedad horizontal, contribuyendo a una mejor gestión y aprovechamiento de la edificación en su conjunto, evitando perjuicios económicos y conflictos entre los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

⁵ Según Resolución N° 195-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de enero de 2014.

Al respecto, se debe considerar a la propiedad horizontal como un régimen para estructurar la organización de la propiedad de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de la convivencia ordenada, que permita superar la concepción que pretende condicionar, conceptualmente, la existencia de este derecho a la necesaria pertenencia de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva a una pluralidad de sujetos. Asimismo, la propiedad horizontal siempre es un derivado de un derecho real previo que puede ser el de propiedad, copropiedad o, incluso, superficie, sobre el suelo en el que se levanta la edificación y que, como consecuencia inmediata de la implementación del régimen, se tiene que el/la propietario/a dejará de ser propietario/a de un solo inmueble compuesto por terreno y fábrica para pasar a ser propietario/a de tantas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva como las que resulten de la constitución de régimen, del mismo modo los/as copropietarios/as de un solo inmueble pasarán a ser copropietarios/as de todas y cada una de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva resultantes y el/la superficiario/a pasará de tener la propiedad superficiaria de una sola edificación a ser titular de cuantas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva resulten.

3. El ámbito de aplicación

El proyecto de Decreto Legislativo es de aplicación obligatoria y a nivel nacional para aquellas edificaciones en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, en las cuales es necesario implementar el régimen de la propiedad horizontal; es decir, que es obligatorio para aquellas edificaciones del todo el país que tienen como características la coexistencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que compartan bienes y servicios comunes, y pertenezcan a distintos/as propietarios/as; siendo necesaria su obligatoriedad, toda vez que, al tratarse de edificaciones que comparten bienes comunes se busca velar por el interés general a fin que exista una convivencia ordenada y pacífica entre los habitantes de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Dentro de una interpretación sistemática del proyecto de Decreto Legislativo, la referencia a distintos/as propietarios/as de la edificación no debe entenderse exclusivamente al supuesto de copropiedad del suelo y, por consiguiente, de lo edificado, sino también a los casos en los que varias personas – conforme a la normativa civil – han adquirido de quien o quienes eran los/as propietarios/as exclusivos/as de todo el inmueble, la propiedad de las diversas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva resultantes, supuesto en el cual todas ellas no sólo están legitimadas (condición que deberán acreditar de manera apropiada) para someter la edificación al régimen y así obtener, entre otras cosas, la independización de sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sino que, además, podríamos decir que se encuentran obligadas a constituirse porque es preciso contar con reglas claras que garanticen la organización o la convivencia al interior de la edificación o conjunto edificatorio.

Sobre la referencia a las edificaciones que cuentan con las características para ser sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal es una constante en la legislación sobre la materia; sin embargo, una vez más, la interpretación sistemática del proyecto de Decreto Legislativo permite advertir que no siempre las edificaciones preexisten al régimen, quizás esa es la regla general, pero en el caso de edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, así como en los condominios de campo (denominados también Country Club), el promotor inmobiliario no está interesado en vender suelo con vivienda edificada, sino sólo suelo con vocación de edificación bajo un determinado concepto arquitectónico que permita la futura cohesión – a través de los bienes comunes – de las futuras edificaciones. El régimen puede ser instaurado por el



promotor para dejar diseñadas las características arquitectónicas y demás del futuro conjunto edificatorio, así como las reglas a las que se someterán los adquirentes de los lotes. En estos supuestos especiales, se establece que la declaratoria de fábrica o la declaratoria de edificación no sea un acto previo para la inscripción del régimen.

Finalmente, se quiere precisar desde esta disposición general que no toda edificación – en los términos que se pueda encontrar construida – es por sí sola apta para ser la sede sobre la cual se asiente la instauración del régimen. Como lo anticipa el objeto del proyecto normativo, se requiere que coexistan en ella “unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes”.

4. Definición del Régimen de la Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal es el régimen jurídico cuya característica principal es la coexistencia de dos elementos: a) La propiedad exclusiva de unidades inmobiliarias; y b) La existencia de bienes y servicios comunes; los que se necesitan entre sí para desarrollar los derechos inherentes del derecho de la propiedad.

Ha sido común que en los alcances del régimen, el legislador se quede en la generalidad de mencionar la existencia actual, dentro de una edificación o conjunto de edificaciones, de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes comunes como presupuesto fáctico suficiente para la aplicación del régimen, pero sin determinar qué es lo que caracteriza a la edificación que las alberga, porque unas edificaciones pueden ser accesibles al régimen y otras, como las viviendas unifamiliares, no lo pueden ser. Así sucede, por ejemplo, con el artículo 1 de la Ley N° 27157, que después de dar diversos ejemplos de edificaciones respecto de las cuales puede producirse dicha coexistencia: edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, se ve precisado – entendiendo la limitación de lo taxativo – a hacer referencia a “*otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva*”.

El objeto del proyecto normativo resuelve el tema aludiendo a dos elementos: i) la exigencia que existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, lo que supone su autonomía o autosuficiencia para albergar un determinado destino (una vivienda, un local comercial o una oficina) y su independencia, es decir, la posibilidad de acceso a la vía pública directamente o a través de las áreas comunes; y, ii) el compartir bienes y servicios comunes. De esta forma, es posible – por ejemplo – advertir la aplicabilidad del régimen de prehorizontalidad desde que la edificación está en proyecto, aun cuando, a futuro, las realidades edificatorias difieran de las tipologías actuales.

5. Aplicación del régimen

Cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos/as propietarios/as, el régimen es obligatorio; y, cuando pertenecen a un/a solo/a propietario/a, el régimen es facultativo.

Al respecto, la aptitud física de una edificación para quedar sometida al régimen, en el supuesto de un/a solo/a titular dominial de todo el inmueble, no es suficiente para tornar en obligatoria la aplicación del régimen; en este caso es facultativo, debiendo entenderse bajo la idea de “un/a solo/a propietario/a” no a un solo sujeto sino a una sola parte que ostenta la titularidad del suelo y lo edificado (como en los casos de propiedad y copropiedad) o sólo de lo edificado (como en el caso de la propiedad superficiaria en manos de uno o varios superficiarios). En cambio, si por lo menos alguna de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva se



transfiere a una persona distinta se produce una pluralidad de propietarios/as respecto de partes de la edificación y, por consiguiente, se torna en obligatoria la aplicación del régimen, ya sea por sometimiento voluntario acordado por la mayoría o, por lo menos, por aplicación de las reglas de la propiedad horizontal de hecho.

Asimismo, para acogerse al régimen de la propiedad horizontal no necesariamente debe contar con terreno común; al respecto, en la Resolución N° 1635-2015-SUNARP-TR-L, se establece que el tratamiento del terreno como bien común no es absoluto en el Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (propiedad horizontal), ya que no es usual, pero es válido si así se establece en el reglamento interno, lo que dependerá del tipo de edificación y de la decisión de la Junta de Propietarios; pues, aun cuando a las casas en copropiedad o quintas le corresponda por el tipo de edificación el régimen de independización y copropiedad, no es impedimento para que la Junta de Propietarios se acoja al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y pacten en el reglamento interno que el terreno y su proyección vertical sobre el que está construida la edificación de cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de los/as propietarios/as.

6. Edificaciones sujetas al régimen

El Régimen de la Propiedad Horizontal es aplicable a las edificaciones que se encuentren culminadas, y que estén debidamente autorizadas por la municipalidad, así como, para las edificaciones regularizadas conforme a la vigente Ley N° 27157. Las edificaciones sujetas al régimen se ocupan de fijar el momento a partir del cual – dentro del proceso edificatorio correspondiente – es aplicable el Régimen de la Propiedad Horizontal.

El supuesto de edificación culminada es la regla general. En principio, la constitución del régimen supone la existencia de la edificación dentro de la cual se encuentran las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que quedan sujetas al régimen. Ahora bien, en la medida que el proyecto normativo introduce la figura de la propiedad horizontal de hecho, la aplicabilidad del régimen deja de estar condicionada, como en la legislación precedente, a un negocio jurídico de constitución del régimen y, mucho menos, al cumplimiento de las formalidades requeridas para el acceso de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva al Registro de Predios (declaratoria de fábrica, Reglamento Interno e independización). Es suficiente que la obra esté terminada, es decir, que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva conformantes de la edificación y las áreas comunes hayan dejado de estar en el proceso de construcción y que se cumpla el presupuesto que, por lo menos, una de dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva haya sido transferida a un tercero; y en el caso de tratarse de un/a solo/a propietario/a, lo puede hacer de manera facultativa en cualquier momento.

7. La prehorizontalidad y pre-declaratoria de edificación

Nuestro ordenamiento jurídico, dentro del régimen de economía social de mercado previsto por el artículo 58 de la Constitución Política del Perú (CPP), ha sido respetuoso de las libertades de contratar y de contratación, según el numeral 14 del artículo 2 y artículo 62 de la CPP. Por ello, desde la promulgación de la Ley N° 27157 se ha evitado establecer medidas de control o aseguramiento de las prestaciones del promotor inmobiliario, como la necesidad de obtener autorizaciones previas para la venta de bienes futuros o de contar con cartas fianzas, pólizas de seguro o garantías reales que aseguren el cumplimiento de la promesa de construcción y entrega de las futuras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, todo ello sin perjuicio de la intervención de la autoridad



competente en materia de protección al consumidor para efectos de garantizar el derecho del adquirente a contar con la información suficiente sobre el proyecto, a quedar protegido frente a la publicidad, a exigir el deber de idoneidad del proveedor, a exigir los específicos deberes de saneamiento y atención post venta, entre otros.

En ese sentido, se ha mantenido, en lo sustancial, el régimen vigente, conforme al cual la prehorizontalidad se establece básicamente para efectos de generar, a través de la publicidad registral, la cognoscibilidad de las características y reglas de juego aplicables a la futura edificación que quedará sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal y para dar oponibilidad al derecho de crédito con vocación real (ius ad rem "derecho a la cosa") de los adquirentes de las futuras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva inmobiliarias, mediante la preindependización de las mismas y la anotación preventiva de los contratos de transferencia celebrados por el promotor inmobiliario, los cuales, dada su naturaleza jurídica, se rigen por las disposiciones normativas que regulan la compraventa de bien futuro.

Sobre el particular, es común en el mercado inmobiliario la realización de esta clase de negocios en los que los consumidores compran unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que, si bien no existen físicamente al momento de la contratación, no obstante, se encuentran diseñadas en los planos del proyecto edificatorio con las correspondientes especificaciones técnicas. La calificación jurídica que corresponde a este negocio es la de compraventa de bien futuro. En efecto, el artículo 1409 del Código Civil permite que la obligación creada por el contrato verse sobre "bienes futuros, antes de que existan en especie"; seguidamente el artículo 1410 dispone que cuando el objeto del contrato es un bien futuro, "el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior"; y, por último, el artículo 1534 regula esta modalidad de compraventa señalando que, "en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia", con lo cual se determina que estamos ante un contrato típico y, por ende, jurídicamente posible.

Lo anterior justifica la pertinencia de la preindependización, por cuanto hace posible que el potencial adquirente solicite la anotación preventiva de la compraventa de bien futuro en la partida registral preindependizada y así tutelar preventivamente su derecho de crédito en relación a la propiedad que será transferida una vez que la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva cobre existencia. En este punto se debe recordar que la anotación preventiva es un asiento temporal y transitorio que tiene por objeto publicitar, a quien solicita el acto de reserva de propiedad y a los terceros, la próxima modificación de una situación jurídica subjetiva. De este modo, con la anotación preventiva de la compraventa de un bien futuro sujeto al régimen de propiedad horizontal, se reserva la prioridad preferente y se publicita una situación jurídica no consolidada, pero cuya consolidación se tiene prevista tras la realización de ciertos acontecimientos.

En la compraventa de bien futuro, el acontecimiento de la existencia del bien objeto del contrato, constituye una condición suspensiva, la cual es una modalidad del acto jurídico que limita los efectos del negocio hasta la verificación de un hecho futuro e incierto. La doctrina es pacífica en considerar que la existencia del bien (hecho futuro e incierto) tiene lugar con la conformidad de obra, es decir, con el procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados, de acuerdo al numeral 10 del artículo 2 del Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. El sustento de este criterio es que las



actividades constructivas están reguladas por la normativa urbanística dada su trascendencia al interés público⁶. Por tanto, otorgada la conformidad de obra se tiene por cumplida la condición suspensiva y, en consecuencia, el comprador adquiere automáticamente la propiedad, quedando habilitado a solicitar la anotación definitiva en la partida registral de la unidad inmobiliaria materia de venta.

Finalmente, debido a que la sola presencia de un proyecto de edificación que por sus características esté destinado al Régimen de la Propiedad Horizontal, pudiera llevar a la exigencia registral de preconstituir el régimen con la presentación del prereglamento interno y la preindependización, se ha previsto que el/la propietario/a exclusivo/a (lo que incluye a los/as copropietarios/as y al/a la titular de un derecho de superficie) del suelo pueda decidir inscribir exclusivamente la predeclaratoria de fábrica sin prehorizontalidad y, por consiguiente, será facultativo para él/ella – si mantiene dicha posición – decidir si al concluir la edificación la somete al régimen o la mantiene como una sola unidad inmobiliaria.

8. La propiedad horizontal de hecho

Como se ha señalado anteriormente, el Régimen de la Propiedad Horizontal presupone la existencia de un solo derecho de propiedad o copropiedad sobre el suelo o un derecho de superficie sobre ese mismo suelo que, por efecto de su aplicación, da lugar a una modificación del objeto que deja de ser unitario y se convierte en plural porque el objeto único (suelo con su edificación o derecho a edificar sobre el subsuelo o sobresuelo) se convierte en múltiples objetos, según el número de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva resultantes de esta suerte de fraccionamiento tridimensional de lo edificado que, a su vez, determina un fraccionamiento del derecho madre que sigue existiendo, ahora multiplicado, sobre la plataforma del Régimen de la Propiedad Horizontal porque nacerán, igualmente, los correspondientes derechos de propiedad, copropiedad o superficie sobre dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva inmobiliarias, organizados bajo el citado régimen.

Bajo ese contexto, el entendimiento tradicional ha sido que tal trascendente modificación del objeto, en la medida que supone, además, una variación del régimen jurídico aplicable, sólo era posible en la medida que existiera un negocio jurídico de “constitución del régimen”. Este Decreto Legislativo, considera suficiente para la aplicabilidad del régimen la culminación de la edificación con las características requeridas y la existencia de por lo menos un adquirente de la propiedad exclusiva de alguna de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva a un/a propietario/a distinto/a para dar lugar a la aplicabilidad del régimen, sin renunciar a propiciar la ulterior aprobación de un reglamento interno. El entendimiento es que no hay razón para, en el interregno entre la verificación de los presupuestos mencionados y el cumplimiento de las formalidades que lleven a la constancia formal del régimen, renunciar a tener “reglas mínimas de convivencia” entre los diferentes titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

La denominación “propiedad horizontal de hecho” proviene de la doctrina y la legislación comparada y aunque es equívoca, porque induce a pensar en una contrapuesta “propiedad horizontal de derecho” para aludir a la que se encuentra constituida formalmente, lo cierto es que en ambos casos, aun con distinta intensidad, estamos ante situaciones que podemos calificar de jurídicas, en la medida que el ordenamiento jurídico ha decidido asignarle a las dos

⁶ Montenegro Monteza, F. (2014). ¿Cuándo existe el inmueble? Apuntes sobre la existencia del bien en un contrato inmobiliario de compraventa de bien futuro. *Revista De Derecho Administrativo*, (14), pp. 187-198. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13451>.

consecuencias o efectos que tienen relevancia jurídica. Sin embargo, se trata de una denominación que cumple un propósito gráfico, consistente en remarcar el cambio instaurado en nuestro ordenamiento.

En ese sentido, cuando nos referimos a las edificaciones que cuenten con las características para estar sometida al régimen de la propiedad horizontal, en tanto que la referencia a la transferencia de, por lo menos, una de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva a un/a propietario/a distinto/a (diferente a quienes eran los/as propietarios/as, copropietarios/as o superficiarios/as del suelo sobre el que se levantó la edificación) y obvia la falta de un Reglamento Interno, es la exigencia que determina el paso inmediato a la presunción de la propiedad horizontal de hecho.

De lo que se trata es de asegurar el carácter imperativo del régimen allí donde una interpretación realista de lo acontecido permita advertir que se está frente a edificaciones o conjuntos edificatorios que cumplen con las características físicas y el requisito de pluralidad que hacen aplicable el régimen. De esta manera se consolidan algunos casos que se han visto en la jurisprudencia registral en los que existían pasajes y otras áreas comunes bajo derechos denominados servidumbres u otros, pero que, en realidad, cohesionaban a varias unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, tal como se desarrolla, entre otras, en la Resolución N° 1107-2013-SUNARP-TR-L y la Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L.

9. Derechos y obligaciones en la Propiedad Horizontal de hecho

Con el propósito de mantener las condiciones de convivencia, y evitar cualquier tipo de conflictos o incertidumbre entre los/as propietarios/as y/o poseedores/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, se ha establecido que los/as referidos/as propietarios/as y/o poseedores/as tienen derecho a usar todos los bienes comunes, sin restringir el uso de los demás, ni alterar su destino; también estando obligados/as a aportar las cuotas necesarias para el mantenimiento y conservación de la edificación. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas deben ser pagadas en función a cuotas iguales por unidad inmobiliaria independiente.

10. Presidente/a en la Propiedad Horizontal de hecho

Es importante mencionar que la propiedad horizontal de hecho es una situación temporal que pueden tener las edificaciones que aún no han cumplido con ciertas exigencias establecidas por ley, tales como reglamento interno, Junta de Propietarios, etc., pero que necesariamente se rige bajo los alcances del régimen de propiedad horizontal, por lo que se requiere de un/a presidente/a provisional a fin de tomar las decisiones necesarias para la adecuada convivencia y organización de los/as propietarios/as y/o habitantes de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tal como se desarrollará en las disposiciones del Reglamento de la presente norma.

Asimismo, en el reglamento del Decreto Legislativo se establecerán las funciones que debe cumplir el/la presidente/a elegido/a por los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; sin perjuicio que dichos/as propietarios/as puedan establecer, mediante el Reglamento Interno, que el/la presidente/a pueda cumplir las funciones del/de la administrador/a.

11. Regularización de la Propiedad Horizontal de hecho

Como se ha indicado anteriormente, la figura de propiedad horizontal de hecho es una solución mínima ofrecida por el legislador para quienes, por diversas circunstancias, devinieron en propietarios/as de alguna unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva sin que la misma cuente con su respectiva declaratoria de fábrica o declaratoria de edificación, Reglamento Interno e independización registral. El número de actos faltantes es irrelevante, el estado de propiedad



horizontal de hecho no es el legalmente óptimo, ese óptimo sólo se logra cuando todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva se encuentran registralmente independizadas y sujetas al régimen de la propiedad horizontal, las mismas que deben contar con un reglamento interno; además del cumplimiento de los requisitos que la SUNARP establezca para la inscripción registral de dichos actos.

En ocasiones se tendrán unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas que comparten un pasaje sujeto a un derecho de servidumbre, lo cual debe interpretarse como un supuesto más de la propiedad horizontal de hecho. En otros casos podrá no existir, siquiera, alguna fábrica que declarar, pero las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva conformantes del proyecto ya habrán pasado a ser propiedad de personas distintas al habilitador, como pudiera ser el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva ubicadas en habilitaciones temporales o vacacionales o en condominios de campo (estos últimos usualmente acompañados de servidumbres y otros derechos que pretenden asegurar la funcionalidad común de ciertas áreas) que requerirán de un saneamiento que permita la inscripción del reglamento interno y la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

También podrá ocurrir que dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva cuenten con un reglamento interno, pero aún no se encuentran independizadas debido a que, se mantienen inscritas dentro de la partida matriz, lo cual es contrario al principio de especialidad registral (cada unidad debería contar con su propia partida registral). Con la nueva norma esta posibilidad de regularización queda expedita porque de lo que se trata es de hacer efectiva la *vis atractiva* de la propiedad horizontal para toda realidad que cumpla con sus presupuestos y porque lo que se está haciendo es regular – hacia adelante – la manera de llevar la información registral sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al régimen.

Para llevar adelante el saneamiento necesario (conjunto de actos destinados a alcanzar el óptimo mencionado) se requiere de la suscripción de un acta de reconocimiento. Si bien las acciones a realizar suponen actos dispositivos de modificación de la configuración físico-legal de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva involucradas, en la medida que la propiedad horizontal es ya una realidad fáctica respecto de cuya constitución formal hablamos de un supuesto obligatorio, corresponde al legislador facilitar la adopción de dicho acuerdo y la limitación del universo de involucrados a aquéllos que cuenten con un título fehaciente.

Corresponderá al Reglamento del presente Decreto Legislativo determinar las formalidades y el procedimiento a seguir para adoptar y acreditar dicho acuerdo ante las autoridades pertinentes.

12. De los bienes y servicios comunes

En relación a los bienes y los servicios comunes, que constituyen elementos esenciales del régimen de la propiedad horizontal, el Decreto Legislativo ha incluido algunos conceptos no regulados en los artículos 40 y 41 de la Ley N° 27157. Así, entre los bienes comunes, se ha hecho referencia expresa a las vías de accesibilidad de uso común, la fachada de la edificación, el semisótano, incluyendo el derecho de sobreelevación. Asimismo, la norma regula un *numerus apertus* de bienes comunes, siempre que estén establecidos en el respectivo reglamento interno.

En el caso del terreno matriz sobre el que se encuentra construida la edificación, en principio se considera que tiene la condición de bien común, esto cuando se trate de edificaciones superpuestas; no obstante, también puede tener la



condición de propiedad exclusiva cuando provengan de predios que hayan estado sujetos al régimen de independización y copropiedad.

La precisión antes expuesta, resulta de importancia por cuanto la presente norma busca unificar el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común con el régimen de independización y copropiedad, debiendo adecuarse a este régimen aquellas edificaciones que estaban sujetas a la independización y copropiedad; sin embargo, al no ser en estos casos el terreno común sino de propiedad exclusiva, la adecuación al régimen sólo será en aquellos aspectos que resulten aplicables como la regulación de la Junta de Propietarios y administración, ejecución de obras, Reglamento Interno, entre otros.

Por su parte, entre los servicios comunes, el Decreto Legislativo hace referencia expresa a las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y a la administración de la edificación que incluye los espacios para estacionamientos. Asimismo – a diferencia del artículo 41 de la Ley N° 27157 - no se hace referencia a los servicios de incineración y eliminación de basura, el alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, pues se tratan de servicios públicos prestados por las municipales distritales, pero no se refieren a servicios comunes internos de una edificación sujeta a un régimen de la propiedad horizontal.

Asimismo, dentro de los servicios comunes también se encuentran los servicios de saneamiento, los cuales se refieren a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, esto de conformidad con el Decreto Legislativo 1280, Ley Marco de la gestión y Prestación de los Servicios de saneamiento, que tiene por objeto establecer las normas que rigen la prestación de los servicios de saneamiento a nivel nacional, en los ámbitos urbano y rural, con la finalidad de lograr el acceso universal, el aseguramiento de la calidad y la prestación eficiente y sostenible de los mismos, promoviendo la protección ambiental y la inclusión social, en beneficio de la población.

El proyecto normativo regula también un *numerus apertus* de servicios comunes, los cuales podrían establecerse expresamente en el reglamento interno correspondiente.

13. Desafectación y disposición de bienes comunes

La deficiente regulación de la transferencia y/o gravamen de bienes de propiedad común de la Ley N° 27157 ha generado muchas controversias en la práctica y ha constituido un obstáculo en las transacciones inmobiliarias en nuestro país. Por ello, se propone una regulación más precisa y acorde a las necesidades del mercado inmobiliario, sin dejar de considerar la naturaleza de la propiedad horizontal.

Para ello, se regula expresamente la desafectación, que constituye el procedimiento previo a la transferencia y/o gravamen, que consiste en cambiar la naturaleza de un bien “de propiedad común” a un bien “de propiedad exclusiva”, y recién a partir de allí, susceptible de ser transferido. La regulación propuesta en el Decreto Legislativo no sólo se limita a la transferencia, como lo hace el artículo 43 de la Ley N° 27157, sino también al gravamen, lo que permitirá satisfacer el interés de los agentes económicos que pretendan gravar un bien de propiedad común sujeto a un Régimen de la Propiedad Horizontal.

Por la importancia que reviste la desafectación, y posterior transferencia y/o gravamen, de un bien de propiedad común y evitar situaciones abusivas de algunos/as propietarios/as, se exige, que su aprobación sea por parte de la Junta de Propietarios con el voto de los/as propietarios/as que representen no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes. Sin



embargo, se permite que los/as propietarios/as puedan pactar una mayoría superior a la indicada o, inclusive, la unanimidad de los/as propietarios/as, en el respectivo Reglamento Interno.

Al respecto, si bien, el derecho de desafectar y disponer de bienes comunes es el ejercicio de la libre disposición del derecho de propiedad de los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, se da la necesidad de aumentar a una mayoría calificada de 75%, en comparación a lo que actualmente el Reglamento de la Ley N° 27157 establece en su artículo 148 el cual fija como porcentaje para aprobar tales actos, no menos de dos tercios de la participación en los bienes comunes, esto es no menos del 67%. Dicho aumento en el porcentaje obedece a que dichos actos de disposición no sólo significan la afectación al uso y disfrute del derecho de propiedad de la parte minoritaria (opuesta), sino también sus otros derechos de gran importancia, tales como, la calidad de vida, recreación, educación, tránsito, tranquilidad, salud, autodeterminación u otros que se desarrollan en algunos espacios comunes, como un patio de juegos, sala de estudio, jardines, terrazas, piscina, estacionamiento, entre otros.

Cabe recalcar, que el ejercicio del derecho de propiedad, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, se "ejerce en armonía con el bien común", lo que significa, en el presente caso, que el derecho individual de la propiedad no solo deberá respetar al derecho de propiedad de los demás individuos, sino también otros derechos de igual o mayor importancia, como los señalados, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil⁷ y artículo 70 de la CPP⁸.

Una vez que se haya aprobado la desafectación, según el quórum antes indicado, la Junta de Propietarios asumirá la propiedad del bien desafectado, ya que es el sujeto de derecho que representa a todos/as los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

14. Transferencia o gravamen de los bienes desafectados

A diferencia del artículo 43 de la Ley N° 27157, el Decreto Legislativo regula de manera más precisa el procedimiento de transferencia o gravamen de los bienes desafectados. Así, por la importancia de este acto, se exige que, para la validez del acto jurídico que genere la transferencia o gravamen, se realice mediante escritura pública bajo sanción de nulidad, debiendo ser suscrita por el/la presidente/a de la Junta de Propietarios o por la persona autorizada en el acuerdo de la referida junta, según corresponda.

Además de la formalidad antes indicada, se exige que el acuerdo de la Junta de Propietarios indique: (i) la autorización específica de transferencia o gravamen, y (ii) por lo menos, el monto de la contraprestación y la forma de pago, cuando corresponda. Para evitar alguna situación que perjudique a algún/a propietario/a, en el Reglamento del Decreto Legislativo se regularán los mecanismos que garanticen la efectiva distribución de la contraprestación entre los/as propietarios/as.

Asimismo, para tutelar los intereses de todos/as los/as propietarios/as, el proyecto normativo exige que el acuerdo de transferir o gravar el bien desafectado se notifique por conducto notarial a los/as propietarios/as que no asistieron a la

⁷ Código Civil

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

⁸ Constitución Política del Perú

Artículo 1°. La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

sesión de la Junta de Propietarios, ya sea a la dirección de su unidad inmobiliaria u otra que hayan indicado ante la Junta de Propietarios, debiendo ser ésta una ubicada dentro del territorio nacional. Cabe precisar que el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señala que los/as propietarios/as pueden manifestar su discrepancia con el acuerdo de la Junta de Propietarios, entendiéndose ésta como una “salvedad”, sin embargo, no establece consecuencia alguna a dicha salvedad, lo que no hace más que generar una innecesaria incertidumbre.

Para inscribir en los Registros Públicos el acuerdo de transferir o gravar el bien desafectado, además de los requisitos exigidos en los artículos 86 y 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sobre las formalidades y modificaciones del Reglamento Interno, es suficiente la presentación de una declaración jurada con certificación de firma ante Notario del/de la presidente/a de la Junta de Propietarios señalando haber cumplido con la notificación referida en el párrafo anterior. Cabe precisar que, la regulación contenida en el Decreto Legislativo, sigue en líneas generales, el precedente de observancia obligatoria aprobado en la Sesión Extraordinaria del Duocentésimo Primer Pleno del Tribunal Registral del 15 de noviembre de 2018, que se sustentó en la Resolución N° 2574-2018-SUNARP-TR-L y en la Resolución N° 2573-2018-SUNARP-TR-L CC.

15. Derecho de sobreelevación

Actualmente, el régimen de la propiedad horizontal se encuentra regulado en el artículo 958 del Código Civil, la Ley N° 27157, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, siendo únicamente las dos últimas normas las que regulan el derecho de sobreelevación. Sin embargo, la insuficiente regulación del citado derecho ha generado diversos problemas entre los/as propietarios/as que desconocen si tienen o no derechos respecto a los aires, por ejemplo; por ello, en el presente proyecto de Decreto Supremo se consideró necesaria su regulación.

Asimismo, como sabemos, en la actualidad la alta demanda de predios ha traído como consecuencia su escasez y el alza de sus precios, razón por la cual los/as propietarios/as tratan de sacar el mayor provecho posible de las atribuciones a su derecho de propiedad. Siendo común hoy la denominada “venta de aires” que no es más que el derecho a sobreelevar una o más plantas sobre el espacio aéreo de una edificación, de allí la importancia y urgencia de que la legislación peruana regule de manera idónea el derecho de sobreelevación, a efectos que los operadores del derecho puedan realizar una adecuada aplicación del mismo.

De otro lado, en el ámbito registral, urge una adecuada regulación del derecho de sobreelevación con la finalidad de lograr predictibilidad respecto a los pronunciamientos de las dos instancias registrales.

En el Decreto Legislativo se consideró de suma importancia, a efectos de comprender el contenido y extensión del derecho de sobreelevación, definirlo como el derecho o facultad que se reconoce a una persona para que pueda construir plantas adicionales a las ya existentes o sobre el suelo de un terreno sin construir. Así, cuando hablamos de derecho de sobreelevación estamos haciendo referencia a la facultad de construir pisos adicionales incluso en el subsuelo de una edificación sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal, por ello en el proyecto se optó por indicar de forma expresa que el derecho de sobreelevación también incluye al derecho de subedificar.



Asimismo, es sumamente importante que el número de plantas que construya el titular del derecho de sobreelevación respete los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha en que se ejecute, según la normativa correspondiente. Además, la construcción de más pisos no debe afectar las estructuras de la edificación, ni la seguridad y funcionamiento de la edificación ni afectar el derecho de los/as propietarios/as de las otras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o inclusive de terceros, lo cual concuerda con la función social del derecho de propiedad prevista en el Código Civil Peruano, en cuyo artículo 923 se precisa que la propiedad *debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*, por lo que, si bien el/la propietario/a que tiene a su favor el derecho de sobreelevación puede en virtud de éste edificar más plantas encima de su edificación, no debe descuidar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos edificatorios que a la larga buscan proteger su propia edificación así como los derechos de los/as demás propietarios/as, ya sean colindantes o terceros.

En el caso de la sobreedificación, el derecho de sobreelevación también es denominado aires, reserva de aires o azotea. Sin embargo, independientemente de la denominación que se le atribuya lo que debe quedar claro a efectos de comprender el contenido y extensión del citado derecho es que no es más que la facultad que tiene su titular de construir pisos adicionales incluso en el subsuelo; lo cual a veces no está claro desde la constitución del Reglamento Interno trayendo con ello actuaciones arbitrarias por parte de la Junta de Propietarios y generando con ello conflictos entre los/as propietarios/as y poseedores/as al desconocer sus derechos respecto a los aires.

Cabe precisar que, el derecho de sobreelevación puede estar incluido en una sección constituida por un patio, jardines, azotea, techo, tendal, departamento, u otras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal.

16. Constancia del derecho de sobreelevación

Para que se considere constituido el derecho de sobreelevación a favor de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, éste debe estar precisado en el reglamento interno, pues dicho documento es el que establece cuáles son las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y cuáles los bienes o zonas comunes. Asimismo, se puede pactar mediante una modificación posterior del Reglamento Interno, haciendo uso de las instituciones de reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires o mediante la desafectación y transferencia de los bienes comunes, y por su importancia el acuerdo debe ser adoptado por la Junta de Propietarios con el voto que represente no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

De otro lado, el derecho de sobreelevación puede formar parte de otra unidad inmobiliaria independizada o tener su propia partida registral, es decir constituir una unidad independiente, para ello es necesario que exista por lo menos un área proyectada de acceso, en este caso se está haciendo referencia a los techos o azotea de una edificación sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal. En este último supuesto se le debe asignar un porcentaje de participación en los bienes comunes como le corresponde a toda unidad de propiedad exclusiva sujeta al régimen de la propiedad horizontal.

El presente Decreto Legislativo recoge lo que actualmente a nivel registral se viene aplicando a través de la figura de la independización de los aires, previsto en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN en la que además de reservar el derecho de sobreelevación busca consignar en



una partida segregada de la partida matriz, siempre con la condición que se le asigne un porcentaje de participación en las zonas comunes. Al respecto, cabe precisar que, la apertura de una partida especial no contraviene el Principio de Especialidad previsto en el artículo 2017-A del Código Civil, según el cual *"Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral"*, sino muy por el contrario, en atención a dicho principio se busca separar el predio matriz sobre el que consta toda la edificación, de los aires sobre el que existe un derecho de sobreelevación, esto es, un derecho a construir niveles adicionales a los que ya existen, de la misma forma que se apertura una partida especial para el derecho de superficie en el que se separa el suelo de la construcción.

Respecto a la modificación del Reglamento Interno en los casos de sobreelevación, por su importancia y relevancia, la Junta de Propietarios adopta dicho acuerdo con el voto de los/as propietarios/as que representen no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

17. Modificación de la condición de azoteas y aires

Según la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, se entiende por azotea, al nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, de uso privado, común o mixto, para el desarrollo de las actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. Por otro lado, por "aires" debe entenderse la proyección del último nivel sin tener edificación alguna.

En la doctrina comparada es unánime que para eliminar la presunción que el derecho de sobreelevación le corresponde a la Junta de Propietarios, ello debe pactarse de manera expresa en el reglamento interno. Caso contrario, el derecho a sobreelevar le corresponde a la Junta de Propietarios.

En esa línea, en el presente Decreto Legislativo se indica que los aires, azotea o derecho de sobreelevación constituyen un bien común y la excepción es que sea propiedad exclusiva, siempre y cuando esté debidamente determinado en el reglamento interno. Por lo tanto, si en el reglamento interno no se pactó el derecho de sobreelevación, se presumirá que dicho derecho constituye un bien común por lo tanto su titular es la Junta de Propietarios.

En la práctica registral para modificar la condición de la azotea de bien común a propiedad exclusiva y de ser el caso proceder a su transferencia se requiere acuerdo de la Junta de Propietarios, precisando además que la conversión en una unidad exclusiva implica la asignación de porcentajes de participación en zonas comunes tan igual que los/as demás propietarios/as. Asimismo, se puede reconocer la exclusividad de la azotea rectificando su condición de bien común; sin embargo, para ello se requiere el consentimiento de la totalidad de los/as propietarios/as que conforman la Junta de Propietarios. Estas formas de variar la condición de común de la azotea, han sido recogidas en el presente proyecto normativo, a fin de sanear situaciones que en la práctica suelen ocurrir cuando existen bienes de propiedad exclusiva y propiedad común, máxime si aquellos pertenecen a diferentes titulares.

18. Aprobación para la ejecución de obras en la edificación

Para la ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a la solicitud y/u obtención de la licencia de



edificación correspondiente, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios; la cual si bien no constituye una autorización para edificar, sino, un consentimiento no técnico previo al sometimiento de las normas urbanísticas. El procedimiento para la ejecución de las obras, en virtud del derecho de sobreelevación, se establecerá en el Reglamento del Decreto Legislativo.

Los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la presente normativa. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, no requieren la aprobación de la Junta de Propietarios, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

La aprobación de los proyectos de edificación referidos en el párrafo anterior, que puedan afectar la seguridad y estructura de la edificación, corresponde a la municipalidad respectiva, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.

19. Acumulación o independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

Este artículo establece una excepción a la regla, toda vez que el Reglamento Interno se modifica por acuerdo de la Junta de Propietarios. Sin embargo, en el supuesto de acumulación o independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que impliquen redistribución de los porcentajes de participación de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva acumuladas o independizadas, el/la propietario/a de dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva podrá modificar unilateralmente el Reglamento Interno siempre que la asignación de porcentaje de participación a cada una de las nuevas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sea el resultado de dividir el porcentaje que le correspondía a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva originarias y que no afecte áreas comunes ni modifique el porcentaje de las otras unidades o sectores de la edificación.

Al respecto, también se establece como disposición en contrario o como salvedad que en el Reglamento Interno se fije un procedimiento diferente al otorgamiento unilateral, en tanto no se modifique los porcentajes de participación de las otras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que no están involucradas en la acumulación o independización, ni la afectación de las zonas o áreas comunes de la edificación.

Asimismo, para que resulte procedente la acumulación o independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva se deberá inscribir como acto previo o conjuntamente la inscripción de la modificación de la fábrica inscrita, de ser el caso.

20. Naturaleza de la Junta de Propietarios

A diferencia de las personas jurídicas asociativas, que pueden tener distintos fines y objetivos, la finalidad de la Junta de Propietarios es servir de soporte organizativo para la viabilidad del funcionamiento del régimen, sin que pueda dedicarse a fines o actividades diferentes, por lo cual, la naturaleza jurídica de la Junta de Propietarios es la de ser un sujeto de derecho, cuya finalidad es la administración, mantenimiento y mejoramiento de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal.



21. Constitución y conformación de la Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios está conformada por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y tiene la representación conjunta de éstas. La calidad de miembro de la Junta de Propietarios se adquiere o se pierde con el acto adquisitivo o extintivo de la propiedad de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, sin que sea posible la renuncia de los/as propietarios/as ni la liberación unilateral de sus obligaciones y deberes respecto a la Junta de Propietarios.

Uno de los temas en los cuales resulta importante superar las limitaciones, defectos y vacíos existentes en la legislación nacional vigente sobre el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, actualmente regulado por la Ley N° 27157 y su Reglamento cuyo Texto Único Ordenado se aprobó mediante el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, es la referida a una adecuada regulación de la Junta de Propietarios. En efecto, resulta casi evidente que, en muchas edificaciones actualmente comprendidas por este régimen, las Juntas no llegan a funcionar debidamente, ni realizan las elecciones de su Directiva, ni menos aún acceden a su inscripción registral, lo que limita severamente su actuar frente a terceros para fines laborales, bancarios, contractuales, tributarios, en otros. De igual modo, la carencia de una Directiva de la Junta de Propietarios debidamente elegida y registrada, constituye un importante obstáculo para la cobranza de las cuotas por los servicios comunes, lo que pone en peligro la adecuada administración de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas a este régimen, conllevando problemas inclusive en el mantenimiento de los servicios esenciales y la conservación de la edificación.

En este orden de ideas, en el proyecto de Decreto Legislativo propuesto se parte del concepto elemental que la Junta de Propietarios no es una persona jurídica, sino un sujeto de derecho conformado por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, deseen o no formar parte de ella, siendo necesario e indispensable para el adecuado funcionamiento del Régimen de la Propiedad Horizontal. A diferencia de las personas jurídicas asociativas, en el que es la voluntad de quienes deseen formar parte de ella la que determina su conformación y miembros, en la Junta de Propietarios sus miembros lo serán desde que adquieren la propiedad de alguna unidad inmobiliaria y dejarán de serlo cuando dicha titularidad se extinga, cualquier sea la causal legal que genere la transferencia o extinción de su propiedad; y, mientras se tenga esa titularidad los/as propietarios/as formarán parte de la Junta de Propietarios y estarán sujetos/as a un conjunto de derechos y obligaciones, de los que no podrán sustraerse por voluntad unilateral, en tanto sean propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva conformantes de la edificación sujeta al Régimen de la Propiedad Horizontal.

En lo expuesto se deja zanjado lo erróneo de las iniciativas legislativas que quisieron regular a las Juntas de Propietarios como asociaciones, lo que sería legalmente equivocado y más bien complicaría aún más su funcionamiento. En este aspecto, se supera también la errónea alusión establecida en el numeral 47.1 del artículo 47 de la vigente Ley N° 27157 respecto a una posible "renuncia" de los/as propietarios/as a formar parte de la Junta de Propietarios. El/la propietario/a podrá participar o no en las sesiones, inclusive no interesarse en su funcionamiento, pero esto no lo faculta en modo alguno a renunciar a ella, ni menos liberarse de sus obligaciones económicas y de convivencia, en tanto mantengan la condición de propietario/a.



22. Actos de la Junta de Propietarios

Para fines de la correcta publicidad registral de la Junta de Propietarios, sobre todo respecto a sus representantes y el límite de sus facultades para la actuación frente a terceros que se vinculen o relacionen con aquélla, se ha previsto que, sin dotarla de falsa personería jurídica, en la partida registral del predio sujeto a propiedad horizontal, pueda abrirse un rubro F) denominado "Otros" en la partida del predio matriz, en la que con especificidad y claridad pueda brindarse información de su Directiva, de sus representantes orgánicos y voluntarios, e, inclusive, (lo que debería ser ya materia de las normas reglamentarias y/o normativa registral) expedirse certificaciones respecto a sus miembros y Directivas, lo que actualmente deviene en imposible al inscribirse lo concerniente a la Junta de Propietarios en el rubro "Descripción del Inmueble" mezclando de ese modo los actos inscribibles relacionados con la Junta de Propietarios con los de la edificación y sus modificaciones. La fórmula propuesta se sustenta en que, en la propiedad horizontal, el Registro de Predios, además de publicitar debidamente las características del predio matriz y sus independizaciones, también informa y legitima frente a terceros, la actuación de los representantes de la Junta de Propietarios, para ello, con una simple previsión de una técnica registral más adecuada, se lograría el correcto ordenamiento y publicidad de su existencia y representación.

El presente Decreto Legislativo precisa además que la Junta de Propietarios podrá aprobar acuerdos que constituyan actos inscribibles, los cuales serán regulados en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Asimismo, se debe tener en cuenta que dependiendo del tipo de acuerdos se requerirá ciertas formalidades para cumplir con el quórum requerido, las mismas que podrán ser establecidas por el Reglamento Interno y supletoriamente por el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

La actual propuesta busca apartarse de la generalidad que establece el actual Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado con el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en cuyo literal j) del artículo 153 dispone que el reglamento interno debe contener obligatoriamente cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir. Es por ello que, el Decreto Legislativo dispone la obligatoriedad de aprobar un Manual de Convivencia⁹, sin contravenir disposiciones legales ni afectar derechos fundamentales, toda vez que el reglamento interno, si bien busca regular las reglas de convivencia, pero termina siendo muy general cuando se otorga apenas se culmina la edificación, incluso a veces ni siquiera existen otros/as propietarios/as o una pluralidad de estos/estas que permita advertir sus hábitos o modos de vida con relevancia jurídica en las relaciones sociales, de tal manera que las reglas de convivencia que se aprueben en el manual sean más ajustadas a sus realidades; por lo que, con lo normado se busca regular situaciones más específicas como el tratamiento de mascotas, horarios de uso de salones multiusos, entre otros que a la larga además evitará conflictos entre los/las propietarios/as.

En esa misma línea, existe también la necesidad de aprobar manuales de usos por ejemplo de sistemas de incendios, aire acondicionado, entre otros o de protocolos para emergencias o desastres que podrían evitar o disminuir peligros que atenten contra la seguridad de los ocupantes de la edificación o de esta misma, razón por la cual el presente proyecto regula la obligatoriedad de que la

⁹ El Manual de Convivencia es un texto que establece, de forma clara y sencilla, las reglas de conducta para los residentes de las edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal, a fin de tener un funcionamiento integral, ordenado, armónico y eficiente de dichas edificaciones, cuyo cumplimiento es obligatorio para los propietarios, inquilinos, dependientes y toda persona que labore directa o indirectamente en el edificio, con lo cual se garantizará los derechos de los mismos.

Junta de Propietarios apruebe este otro tipo de instrumentos que, no podrían estar comprendidos dentro del Reglamento Interno dada la generalidad de dicho instrumento pero que al mismo tiempo no deben contravenir el mismo, ni lo dispuesto en el Decreto Legislativo o su Reglamento. Cabe resaltar que, por su naturaleza, los Manuales de Convivencia y los Protocolos son instrumentos o documentos no inscribibles en Registros Públicos (SUNARP).

Asimismo, el proyecto normativo recoge lo que la Directiva N.º 009-2008-SUNARP-SN establece en cuanto a la facultad que tiene la Junta de Propietarios de adquirir bienes inmuebles y muebles, en este último caso se hace la precisión de muebles registrables, toda vez que la adquisición de otro tipo de bienes para el cuidado y mantenimiento de la edificación es propio de los fines de la Junta de Propietarios o de la gestión ordinaria y hasta diaria que efectúa aquella para administrar o dar mantenimiento y mejoramiento a la edificación, por ejemplo la reparación o reemplazo de cámaras de seguridad u otro mobiliario de beneficio a todos los propietarios. Al respecto, cabe precisar asimismo que, por ser actos que importan el uso de los recursos de todos los propietarios, es el/la Presidente/a el que debe autorizar al/a la administrador/a, en su calidad de ejecutor, a efectuar las contrataciones de bienes o adquisición de servicios que resulten útiles para todos los propietarios.

Ahora bien, si es factible que la Junta de Propietarios pueda adquirir bienes fuera de la gestión ordinaria de administración, también será factible que pueda disponer de los mismos; el caso más común es aquel en el que la adquisición del bien es como consecuencia de un remate a un/a propietario/a deudor/a de cuotas o una dación en pago, en ambos casos, a la Junta de Propietarios no necesariamente le pueda favorecer tener el bien inscrito a su favor sino que para sus intereses resultara más beneficioso transferirlo, para lo cual deberá tenerse la aprobación del más del 50% de los porcentajes de participación en los bienes comunes, porcentaje prudente para facilitar la transferencia sin restar importancia a la transcendencia del hecho. Sin perjuicio de lo anterior, y solo en el caso de los bienes muebles registrables, se dispone que el reglamento interno exija un porcentaje menor o tan sólo se autorice al/a la presidente/a de la Junta de Propietarios a efectuar dicha transferencia, toda vez que en el caso de los bienes muebles registrables, como vehículos podría ser más rápida la transferencia en comparación a un bien inmueble, por lo que exigir mayoría sería retrasar dicha transferencia y por consiguiente que la Junta de Propietarios no cumpla sus fines.

Un supuesto distinto es que la Junta de Propietarios decida adquirir un bien para ponerlo a disposición de todos los propietarios, esto es, adquirir para destinarlo a un bien común para lo cual se exige la mayoría prevista en el anterior párrafo; sin embargo, con posterioridad le podría interesar a la Junta de Propietarios disponer de los mismos, para lo cual, al haber tenido la condición de común, se tendrá que aplicar las reglas previstas en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo.

23. Presidente/a de la Junta de Propietarios

Luego de ser elegido el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, éste se registra en el rubro especial de la partida matriz del Registro de Predios, debiendo continuar en funciones hasta que se inscriba el/la nuevo/a presidente/a. En el caso que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tengan a un/a único/a propietario/a, este/a se desempeña como presidente/a de la Junta de Propietarios de la edificación.

Resulta oportuno mencionar que la calidad de presidente/a de la Junta de Propietarios podrá obtenerse siempre que sea propietario/a de alguna unidad inmobiliaria; por lo que la obligatoriedad que el/la presidente/a continúe en



funciones hasta que se inscriba un nuevo/a presidente/a sólo dejaría de aplicarse si el mismo deje de ser propietario/a.

Asimismo, el/la presidente/a de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación, de conformidad con lo estipulado en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil. También, el/la presidente/a de la Junta de Propietarios representa a la Junta de Propietarios en todos los aspectos relacionados a la convivencia en la edificación, dejando al Reglamento del presente Decreto Legislativo la regulación de sus funciones y atribuciones.

24. Sesiones de la Junta de Propietarios

El Tribunal Registral de Trujillo, mediante la Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-T, atendió la interrogante de si era posible aplicar a las Juntas de Propietarios el mismo criterio de las sesiones virtuales que utilizaban las Juntas de Accionistas según las medidas dispuestas por el Decreto de Urgencia N° 100-2020 (actualmente derogado), aprobado en virtud del Estado de Emergencia Nacional por el COVID-19; en la que se concluyó que la Junta de Propietarios si podía sesionar de manera virtual a pesar de no ser una persona jurídica y aún cuando su reglamento interno haya omitido pronunciarse respecto a dicha modalidad considerando que dada la coyuntura de emergencia sanitaria las personas se habían visto afectadas en ejercer con normalidad su derecho a reunirse, por lo que al igual que en otros casos, se aplicó a las Juntas de Propietarios, aspectos regulados expresamente para las personas jurídicas.

A la fecha, si bien el Decreto de Urgencia N° 100-2020 ha sido derogado por la Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31194, Ley que modifica el artículo 21-A de la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, a fin de regular las sesiones no presenciales y el ejercicio de los derechos de voz y voto no presenciales en las sociedades y dicta otras disposiciones, es claro advertir que se sigue manteniendo la posibilidad que los órganos de las sociedades puedan realizar sesiones no presenciales con la misma validez que las sesiones presenciales.

En tal sentido, teniendo como referencia el pronunciamiento del Tribunal Registral, según lo expuesto en los párrafos anteriores, el proyecto normativo recoge la permisibilidad de llevar a cabo sesiones de Juntas de Propietarios en la modalidad presencial o virtual, máxime si la normativa vigente aplicable al Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Propiedad Horizontal) actualmente faculta a acreditar la convocatoria mediante correo electrónico, con lo que se puede advertir la flexibilidad de adecuar los medios tecnológicos al desarrollo y buen funcionamiento de las edificaciones que forman parte de un Régimen de Propiedad Horizontal.

Para la aplicación de la presente disposición se precisa que, los requisitos y formalidades y/o procedimientos establecidos en el Reglamento del Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de la Propiedad Horizontal es de aplicación supletoria a lo que pueda disponer el Reglamento Interno de la edificación.

25. Régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios

En los últimos años se han detectado casos de conflictos y problemas de convivencia entre los/as propietarios/as y/o poseedores/as de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de las edificaciones; siendo que muchas veces cuando la Junta de Propietarios requiere imponer medidas contra aquellos que no respetan las obligaciones y/o prohibiciones establecidas en el reglamento interno, se encuentra impedida de hacerlo por carecer de base legal para sancionar a quienes infrinjan dichas normas de convivencia.



En tal sentido, el Decreto Legislativo dispone que la Junta de Propietarios puede establecer en el Manual de Convivencia un régimen sancionador contra los/as propietarios/as o poseedores/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que incurran en la comisión de las infracciones tipificadas en el referido manual. La sanción que se imponga no exime de la obligación o responsabilidad de reponer o reparar la situación alterada por la conducta infractora del/de la propietario/a o poseedor/a.

El Reglamento del presente Decreto Legislativo establecerá las condiciones mínimas del régimen sancionador que será aplicado por la Junta de Propietarios y será de obligatorio cumplimiento por los/as propietarios/as y/o poseedores/as de la edificación.

Así pues, es importante considerar, entre otros, los siguientes principios:

Sobre el **Principio de Taxatividad o Tipicidad**, el Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 00535-2009-PA/TC Lima (Caso Rodolfo Luis Oroya Gallo) – en su fundamento 33 señala que, *“(...) el principio de taxatividad o de tipicidad representa “una de las manifestaciones o concreciones del principio de legalidad respecto de los límites que se imponen al legislador penal o administrativo, a efectos de que las prohibiciones que definen sanciones, sean éstas penales o administrativas, estén redactadas con un nivel de precisión suficiente que permita a cualquier ciudadano de formación básica, comprender sin dificultad lo que se está proscribiendo bajo amenaza de sanción en una determinada disposición legal. Asimismo, el Tribunal Constitucional en el mismo expediente, en el fundamento 38, ha establecido que, “(...) en un estado de derecho, la taxatividad de la norma es un principio aplicable a todas las instituciones, sean estas públicas o privadas (...)”.*

En lo que se refiere al **Principio del Debido Proceso**, en el Expediente N° 04289-2004-PA/TC, el mismo Tribunal señaló que *“el debido proceso, como principio constitucional, está concebido como el cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos. Vale decir, que cualquier actuación u omisión de los órganos estatales dentro de un proceso, sea este administrativo — como en el caso de autos— o jurisdiccional, debe respetar el debido proceso legal”*, lo cual implica que los ciudadanos tenga la oportunidad de presentar descargos, medios probatorios, entre otras acciones procesales, a fin de garantizar su derecho a la defensa.

Por último, es importante mencionar que a través de la sentencia del Expediente N° 2192-2004-AA /TC, el Tribunal Constitucional señala que el **Principio de Razonabilidad o Proporcionalidad** es consustancial al Estado Social y Democrático de Derecho, y está configurado en la Constitución en sus artículos 3° y 43°, y plasmado expresamente en su artículo 200°, último párrafo.

Si bien la doctrina suele hacer distinciones entre el principio de proporcionalidad y el principio de razonabilidad, como estrategias para resolver conflictos de principios constitucionales y orientar al juzgador hacia una decisión que no sea arbitraria sino justa; puede establecerse, *prima facie*, una similitud entre ambos principios, en la medida que una decisión que se adopta en el marco de convergencia de dos principios



constitucionales, cuando no respeta el principio de proporcionalidad, no será razonable.

En este sentido, el principio de razonabilidad parece sugerir una valoración respecto del resultado del razonamiento del juzgador expresado en su decisión, mientras que el procedimiento para llegar a este resultado sería la aplicación del principio de proporcionalidad con sus tres subprincipios: de adecuación, de necesidad y de proporcionalidad en sentido estricto o ponderación.

El principio de proporcionalidad ha sido invocado en más de una ocasión por el Tribunal, ya sea para establecer la legitimidad de los fines de actuación del legislador en relación con los objetivos propuestos por una determinada norma cuya constitucionalidad se impugna (Exp. N.º 0016-2002-AI/TC), ya sea para establecer la idoneidad y necesidad de medidas implementadas por el Poder Ejecutivo a través de un Decreto de Urgencia (Exp. N.º 0008-2003-AI/TC), o también con ocasión de la restricción de derechos fundamentales en el marco del proceso penal (Exp. N.º 0376-2003-HC/TC). No obstante, este Colegiado no ha tenido ocasión de desarrollar este principio aplicándolo al control de la potestad sancionadora de la Administración, ámbito donde precisamente surgió, como control de las potestades discrecionales de la Administración.

En efecto, es en el seno de la actuación de la Administración donde el principio de proporcionalidad cobra especial relevancia, debido a los márgenes de discreción con que inevitablemente actúa la Administración para atender las demandas de una sociedad en constante cambio, pero también, debido a la presencia de cláusulas generales e indeterminadas como el interés general o el bien común, que deben ser compatibilizados con otras cláusulas o principios igualmente abiertos a la interpretación, como son los derechos fundamentales o la propia dignidad de las personas. Como bien nos recuerda López González, "En la tensión permanente entre Poder y Libertad que protagoniza el desenvolvimiento del Derecho Público y por ello también el del Derecho Administrativo, el Estado de Derecho a través de la consagración que formula el principio de legalidad y de la garantía y protección de los derechos fundamentales, exige un uso jurídico proporcionado del poder, a fin de satisfacer los intereses generales con la menos e indispensable restricción de las libertades".

Es importante señalar que si bien estos Principios están previstos en para el ejercicio de la potestad sancionadora desde el aparato estatal, también deben ser aplicados en procedimientos llevados a cabo entre privados que tenga como finalidad la imposición de una sanción, esto se debe a que dichos principios tienen su origen en la Constitución, por lo que son de cumplimiento obligatorio para todos, ámbito público y privado por igual. Ello se desprende de lo señalado por el mismo Tribunal Constitucional en la sentencia del expediente N° 01981-2011-PA/TC:

"5. Como ha tenido oportunidad de establecer este Tribunal en más de una oportunidad, el derecho al debido proceso previsto por el artículo 139.3º de la Constitución Política del Perú, aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa e incluso entre particulares, supone el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos y conflictos entre privados, a fin de que las personas estén en condiciones de



defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlos.

6. El fundamento principal por el que se habla de un debido procedimiento entre privados encuentra sustento en el hecho de que tanto los particulares como la jurisdicción están indiscutiblemente vinculados a la Carta Magna, de modo que si un ente privado resuelve sobre asuntos de interés de uno de sus integrantes, y lo hace mediante procedimientos internos, no existe razón alguna para desconocer las categorías invocables ante el órgano jurisdiccional."

Por último, es importante que tanto la redacción de infracciones y sanciones como su aplicación respeten las garantías que toda persona debe tener y que se encuentran comprendidas dentro de los principios desarrollados por el Tribunal Constitucional descritos anteriormente, y que estarán previstos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

26. Junta General de Propietarios

Se establecen los lineamientos básicos del funcionamiento de la Junta General de Propietarios, la cual reúne a los/as presidentes/as de las áreas o sectores determinables de una edificación compleja que existe en el predio matriz, eligiendo entre ellos a su presidente/a, quien se encarga de los asuntos que afecten a la edificación en su conjunto; asimismo, cuenta con un reglamento interno general.

La conformación y funciones de la Junta General de Propietarios, de sus órganos de administración, así como los mecanismos de coordinación entre las Juntas de Propietarios y otros aspectos relacionados serán regulados en el Reglamento Interno General.

27. El/la administrador/a

El cargo de administrador/a de la edificación puede ser ejercido por cualquier propietario/a o una persona natural o jurídica, para gestionar el adecuado funcionamiento y la conservación de los bienes y servicios comunes, nombrado por la Junta de Propietarios, por un plazo determinado que puede ser renovado, sin perjuicio de su eventual remoción por la misma Junta de Propietarios.

Dada la situación actual de los múltiples proyectos y edificios es importante establecer con el carácter de obligatorio que toda edificación, cuente con un/una administrador/a, sin importar el número de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o de propietarios/as. En caso que la Junta de Propietarios no nombre a un/una administrador/a se presume que sus funciones están a cargo del/de la presidente/a de la Junta de Propietarios, salvo acuerdo en contrario por la misma Junta de Propietarios. Asimismo, se ha considerado necesario en el proyecto de decreto legislativo, aclarar y normar las responsabilidades y actuaciones para cumplir y ejecutar las labores de la administración del condominio, edificio o comunidad, así como la conservación, limpieza y mantenimiento de las áreas y servicios comunes; sin perjuicio que el reglamento interno o el Reglamento del presente Decreto de Legislativo y establezca otras funciones afines.

Mediante esta disposición normativa se impone al/a la administrador/a la obligación de realizar, con el consentimiento del/de la propietario/a o poseedor/a, visitas de inspección a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las permitidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes, a las que se suman, por medio de una interpretación sistemática, los deberes de mantenimiento y conservación regulados en el Reglamento Nacional de Edificaciones; y, como correlato, se impone el deber del poseedor de facilitar tales visitas de inspección, las cuales tienen como objeto verificar el uso y estado físico del predio. Se



Menciona al poseedor –en su acepción lata de sujeto que de hecho realiza para sí actos de aprovechamiento sobre un bien, a fin de satisfacer necesidades propias– en el entendido de que no siempre el/la propietario/a es el/la poseedor/a inmediato/a, sino que este/esta puede ser además el/la usuario/a, usufructuario/a, arrendatario/a y cualquier otra persona titular que ejerza una o más facultades derivadas de la propiedad.

El fundamento de esta norma es la función social de la propiedad que, de acuerdo a la doctrina jurisprudencia del Tribunal Constitucional, se desprende de la interpretación del artículo 70 de la Constitución, en virtud de la cual la propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley”. Así, el máximo intérprete de la Constitución ha conceptualizado esta categoría jurídica con relevancia socioeconómica en los siguientes términos:

11. Esta función social explica la doble dimensión del derecho de propiedad y determina que, además del compromiso del Estado de proteger la propiedad privada y las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un **conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la Nación.**

12. En consecuencia, el contenido constitucionalmente protegido del derecho de propiedad no puede determinarse únicamente bajo la óptica de los intereses particulares, como lo enfocan los demandantes, sino que debe tomarse en cuenta, necesariamente, **el derecho de propiedad en su dimensión de función social.**¹⁰ (Resaltado nuestro)

La función social de la propiedad es la expresión jurídica de los cambios en los postulados políticos, económicos y sociales, propugnados en distintos momentos de la historia para configurar la relación entre el Estado y los ciudadanos. Podría decirse que dicho concepto es uno de los productos dogmáticos del devenir del constitucionalismo moderno, por cuanto su aparición en los textos jurídicos coincide con el tránsito del Estado Liberal al Estado Social de Derecho, de la defensa de las libertades omnímodas a la reivindicación de los derechos sociales. Es evidente, por tanto, que la propiedad como institución jurídica ha tenido y sigue teniendo una notable utilidad política; y esto es así, porque un sistema jurídico de propiedad es, a decir de Jeremy Waldron, un conjunto de reglas que organizan el acceso y control de los bienes y recursos capaces de satisfacer necesidades humanas¹¹, por lo que la formulación de dicho sistema en base a principios y valores fundados en determinada corriente ideológica, es determinante para la configuración de las estructuras sociales y el rol que debe cumplir el Estado. Dicho en otras palabras, **el contenido de la propiedad depende de la función que se le atribuya en el sistema jurídico-político de un Estado.**

Sobre la base de la doctrina, la función social de la propiedad legítima al/a la administrador/a de realizar visitas de inspección a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con el propósito de **tutelar el interés colectivo de los demás residentes de la edificación**, quienes pueden verse vulnerados por inmisiones provenientes de otros/as propietarios/as y demás poseedores/as, tales como ruidos molestos, olores desagradables, entre otros. Por tanto, es claro que la inspección practicada por el/la administrador/a persigue el cumplimiento de un fin constitucionalmente legítimo como la buena convivencia en una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal donde convergen diversos intereses particulares que, por lo mismo, requieren ser armonizados bajo el axioma de que en un sistema democrático el interés privado cede frente al interés general.



¹⁰ Sentencia del Tribunal Constitucional 06251-2013-PA- F.J. 11 y 12.

¹¹ Waldron, J. (1988). The right to private property. Oxfordshire: Clarendon Paperbacks, p. 12.

Ahora bien, cabe enfatizar en la compatibilidad de la norma legal propuesta y los preceptos constitucionales, pues la autorización del poseedor efectivo no deja de ser un requisito ineludible para la ejecución de las visitas de inspección. Si bien la función social de la propiedad legitima la imposición de limitaciones al ejercicio de las facultades derivadas de la propiedad, tales restricciones deben guardar armonía con el resto de derechos fundamentales reconocidos explícita e implícitamente en la Constitución y los tratados de derechos humanos. Uno de tales derechos es la inviolabilidad del domicilio reconocido en el numeral 9 del artículo 2 de la Constitución Política, según el cual "nadie puede ingresar en él ni efectuar investigaciones o registros sin autorización de la persona que lo habita o sin mandato judicial, salvo flagrante delito o muy grave peligro de su perpetración. Las excepciones por motivos de sanidad o de grave riesgo son reguladas por ley".

Del tenor de este enunciado se colige que un elemento del contenido constitucionalmente protegido de la inviolabilidad del domicilio es la autorización de quien habita en él, cuyo aspecto teleológico no radica en la propiedad o tenencia del espacio físico que alberga a la persona, sino su intimidad y vida privada. Así lo ha señalado el Tribunal Constitucional en su doctrina jurisprudencial:

El derecho a la inviolabilidad del domicilio en una acepción específica encarna el espacio físico y limitado que la propia persona elige para domiciliar, quedando facultado para poder excluir a otros de dicho ámbito impidiendo o prohibiendo la entrada en él; en un concepto de alcance más amplio, *"la inviolabilidad de domicilio encuentra su asentamiento preferente, no exclusivo, en la vida privada de las personas (...) no se refiere, pues, a la protección de la propiedad, posesión u otros derechos reales, sino a la necesidad de preservar el carácter privado e íntimo"* de lo que en él hay de emanación de la persona. **Sin embargo, es claro que la intromisión al espacio físico e íntimo (domicilio) con el consentimiento del titular de éste derecho, lo legitima.**

Tal como señala dicha Norma Fundamental, existe la posibilidad de controlar el ingreso a un domicilio, sin embargo "ello no significa la vulneración del derecho, sino una fórmula constitucional que limita el ámbito de la inviolabilidad de domicilio"¹², pues, **no es un derecho absoluto, como no lo es ninguno de los derechos fundamentales**, pudiendo ceder ante los supuestos descritos en la misma ley, siempre que el recorte que aquél haya de experimentar sea: justificada en una resolución judicial debidamente motivada o, **necesario para lograr un fin constitucionalmente legítimo**, proporcionado para alcanzarlo y respetuoso del contenido esencial del derecho.¹³

En síntesis, la constitucionalidad de esta propuesta normativa se confirma con la autorización que otorga el/la propietario/a (o cualquier poseedor/a) al momento de las visitas de inspección, motivado además por el hecho de formar parte de una comunidad, lo cual implica inexorablemente la asunción de deberes que redundan en el respeto de los derechos fundamentales de las demás personas.

En suma, como consecuencia de las funciones y responsabilidades del/de la administrador/a se está garantizando la seguridad y un adecuado funcionamiento de las edificaciones, que se encuentran sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal. Esto se ve reflejado en problemas reales, tal como se ha podido plasmar en la Resolución N° 0324-2020/SPC-INDECOPI, de la Sala Especializada en

¹² Sentencia del Tribunal Constitucional 06165-2005-PHC/TC.

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional 07455-2005-HC/TC; F.J. 5.



Protección al Consumidor de INDECOPI; entre otras resoluciones. El/la administrador/a deberá cumplir con las funciones que se establezcan en el Reglamento Interno o en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Asimismo, para un adecuado funcionamiento de la administración se ha creado un Registro de Administradores.

28. Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios

El Decreto Legislativo trata de poner fin a una larga discusión respecto a las impugnaciones de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios debido a que, al no estar legislativamente definido, generaba pronunciamientos discrepantes en sede jurisdiccional. Para tales efectos, se ha decidido la aplicación supletoria de las disposiciones sobre impugnaciones judiciales o arbitrales de los acuerdos de las Asambleas Generales de Asociados, reguladas por el artículo 92 del Código Civil, que ha sido precisado por la doctrina jurisprudencial contenida en el Quinto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia. Ello, además de generar seguridad jurídica sobre su tramitación, implica plazos de caducidad reducidos favorables para que las decisiones de la Junta de Propietarios adquieran pronta estabilidad y se reduzcan los conflictos vinculados con ellas.

29. Cobranza de las cuotas

Uno de los problemas que más enfrentan los/as propietarios/as de una edificación que comparte bienes y servicios comunes es el incumplimiento de las cuotas de mantenimiento, respecto a lo cual la Ley N° 27157 dispuso en su artículo 50 que los instrumentos impagos por cuotas ordinarias y extraordinarias serían títulos ejecutivos, es decir, serían pasibles de ser ejecutados vía proceso de ejecución previsto por el Código Procesal Civil; sin embargo, dicha medida resultó insuficiente para revertir los incumplimientos debido a la carga procesal que continuamente tienen los despachos judiciales.

Frente a dicha situación, se ha previsto que, además de considerar títulos ejecutivos a los instrumentos impagos, se adopten medidas efectivas para tal fin, recogiendo en el proyecto normativo la posibilidad de extender un asiento en la partida registral conteniendo una carga por el incumplimiento de las cuotas de mantenimiento, similar a lo que sucede con el incumplimiento de parámetros urbanísticos, que amerita la inscripción de una carga técnica, con lo cual el/la propietario/a de una unidad inmobiliaria que adeuda cuotas de mantenimiento tendrá con la inscripción de dicha carga una partida registral en la que al encontrarse publicitada una situación de incumplimiento podría perjudicar al/a la propietario/a deudor/a en una evaluación crediticia; sin embargo, dicho perjuicio se encuentra justificado por cuanto la imposición de la carga registral tiene como finalidad desincentivar los incumplimientos de las cuotas de mantenimiento.

A mayor abundamiento, **el sujeto obligado a pagar las cuotas de mantenimiento es el/la propietario/a y no quien ejerce efectivamente la posesión**, en el entendido de que aquel no siempre ejerce actos posesorios sobre el bien. La noción de posesión está definida en el artículo 896 del Código Civil como la persona que "ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad", es decir, el sujeto que usa, disfruta y, en general, se sirve del bien motivado por un interés propio de aprovechamiento económico y con vocación de permanencia o cierta estabilidad, generando así una apariencia de titularidad, motivo por el cual tales poseedores podrían ser el usuario, usufructuario, arrendatario y todo aquel que, si bien no tenga la propiedad, en mérito a un título convencional o legal ostente la posibilidad física de detentar la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva en cualquier momento. Es así que, estos poseedores no



son los sujetos pasivos en la relación jurídica obligacional respecto de las cuotas de mantenimiento, sino el/la propietario/a de la unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Para comprender la razón por la que se impone esta deuda al/a la propietario/a y no a cualquier otro/a poseedor/a, es necesario conocer la finalidad de las referidas cuotas. Las cuotas de mantenimiento son la base de la actividad en un condominio. Sin estos gastos necesarios no es posible hacer la limpieza, pagar la luz y el mantenimiento de las áreas comunes, conservar el inmueble en buen estado, arreglar desperfectos o dar mantenimiento a toda la infraestructura. Todos estos beneficios redundan en última instancia a los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias, considerando que los derechos reales menores –aquellos desmembrados de la propiedad– tienen un carácter temporal, pues al término del plazo contractual surge la obligación de restituir el bien al/la titular de dominio. Así, la distribución de la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento que contractualmente puedan establecer el/la propietario/a y el/la poseedor/a inmediato/a de la unidad inmobiliaria, solo tiene efectos entre las partes, no siendo vinculante a la Junta de Propietarios, por lo que en la hipótesis de que el/la poseedor/a inmediato/a incumpla pagar dichas cuotas por haberlo pactado así con el/la propietario/a, este/esta no deja de ser el sujeto obligado frente a la Junta de Propietarios.

En consecuencia, si el sujeto pasivo de la relación jurídica obligacional entablada con la Junta de Propietarios respecto de las cuotas de mantenimiento **es únicamente el/la propietario/a**, en base al principio de responsabilidad patrimonial universal, responde por las deudas contraídas con su patrimonio (bienes y derechos) presente y futuro. Doctrinariamente se sostiene que este principio del derecho civil patrimonial “viene íntimamente ligado al derecho de crédito que atribuye a su titular, el acreedor, el poder de exigir al deudor el cumplimiento satisfactorio de una obligación que contrajo” ¹⁴[1]. Bajo esta premisa, resulta válida la constitución de una carga en la partida registral del inmueble del/de la propietario/a moroso/a, por cuanto es quien responde con su patrimonio.

Los procedimientos para la inscripción y levantamiento de dicha carga técnica, así como la formalidad de los recibos de cuotas de mantenimiento serán establecidos en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Asimismo, se dispone inscribir medidas cautelares en la partida registral correspondiente a la unidad inmobiliaria que da lugar a la cobranza, sin perjuicio de la inclusión de los/as propietarios/as deudores/as en el Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, que para tal fin se crea y que permitirá el reporte respectivo a la Central de Riesgos de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, restringiendo con ello el acceso de los deudores reportados por deudas de cuotas de mantenimiento, a créditos financieros.

30. Solución de controversias

Para dar solución a cualquier controversia que pudiese suscitar entre propietarios/as, y/o Junta de Propietarios, se puede recurrir a un proceso judicial o arbitral, para lo cual será obligatorio recurrir previamente a la conciliación

¹⁴ Jori Brussotto, A., y Lineros Quitero, C. La responsabilidad patrimonial universal. En Big Data Juris. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad., p. 1. file:///C:/Users/mvcs_dgprvu_vbvv/Downloads/la-responsabilidad-patrimonial-universal.pdf.

extrajudicial; esto a fin de resolver muchos de los conflictos que hoy existen en los edificios y que no comprometen derechos fundamentales, sino que se centran en su mayoría en conflictos comerciales o de pagos por servicios de agua, luz y administración de los edificios.

En este apartado, ante la controversia de propietarios/as, poseedores/as y/o Junta de Propietarios, es pertinente recurrir a mecanismos eficaces y expeditivos: para tales efectos, se promueve el uso de mecanismos alternativos de solución como la mediación, la conciliación y el arbitraje; sin perjuicio de recurrir a la vía ordinaria como es el Poder Judicial.

31. El Reglamento interno

El Decreto Legislativo mantiene la tradición normativa, en nuestro medio, de considerar comprendidos dentro del mismo acto formal a lo que en doctrina se identifica como dos actos distintos: i) el acto constitutivo del régimen (acto dispositivo, de carácter unilateral o plurilateral, dependiendo del número de partes intervinientes, por el que se afecta formalmente a la edificación o edificaciones a las regulaciones de la propiedad horizontal); y, ii) el acto regulador del régimen concreto aplicable a la edificación o edificaciones sometidas o reglamento interno propiamente dicho (acto normativo, siempre unilateral, complejo – por los temas de derechos reales, obligacionales y de organización que se desarrollan – y con vocación de eficacia general frente a terceros). Nótese que el acto constitutivo ha perdido, bajo los términos del proyecto de Decreto Legislativo, la importancia e intensidad configurativa que tenía bajo los anteriores regímenes de propiedad horizontal, se trata propiamente de un acto formalizador, por cuanto aún sin el mismo, por lo menos, se tiene la aplicación del Régimen de la Propiedad Horizontal de hecho.

Otro aspecto a resaltar es la consideración del reglamento interno como “instrumento legal obligatorio” para denotar, desde la perspectiva interna, que en los casos en los que el régimen es obligatorio o, por lo menos, está concebido para serlo, descartándose cualquier posibilidad de hacer uso de otras instituciones jurídicas (figuras asociativas, derechos reales sobre bienes ajenos, limitaciones convencionales, etc.) y, desde la perspectiva externa, excluir el uso de este instrumento para regular realidades inmobiliarias distintas a las que se encuentran sujetas al régimen.

El literal a) del numeral 32.2 del artículo 32 del proyecto normativo, de modo semejante al artículo 39 de la Ley N° 27157, legitima expresamente al promotor inmobiliario, con titularidad inscrita en el Registro de Predios, para aprobar el reglamento interno. Resulta preciso indicar que, según la Norma G.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, se le define al Promotor Inmobiliario como la persona natural o jurídica que ejecuta la obra, administra, promueve y comercializa una edificación para su posterior venta o alquiler a terceros. Esta autorización legal salva la objeción conceptual, conforme a la cual, usualmente, cuando el promotor otorga el reglamento interno las unidades ya no le pertenecen, porque con la verificación de su existencia (culminación de la edificación) el dominio de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas pasa automáticamente a los compradores. Esta legitimación es concordante con la obligación que tiene todo vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad a favor del comprador (artículo 1549 del Código Civil) y por ello el literal comentado señala que tal acción es la que permitirá el acceso al Registro de los actos inscribibles, entre ellos, la compraventa a favor de los terceros.

El literal b) del numeral 32.2 del citado artículo, está referido al supuesto de constitución voluntaria por parte del/de la propietario/a único/a del suelo y



edificación (puede tratarse, también, de unos copropietarios) y por parte del/de la titular de la propiedad superficiaria, esto es, por aquel que goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo, según lo define el artículo 1030 del Código Civil.

El literal c) del numeral 32.2 del artículo 32, se ocupa de un supuesto de regularización de un régimen que resulta obligatorio tanto porque nos encontramos con los compradores de quien dejó de cumplir con su obligación de perfeccionar la transferencia, pero también están inmersos todos los supuestos de edificaciones preexistentes en donde para la conservación de lo común se ha venido aplicando hasta la fecha otras regulaciones diferentes.

Cabe precisar que, en el artículo se señalan los actores que tienen la facultad para otorgar un Reglamento Interno, la cual se ejercerá dependiendo del momento en el que dichos actores ostenten la titularidad de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, no pudiendo concurrir entre ellos.

Finalmente, considerando la trascendencia del reglamento interno y lo que significa para las relaciones de convivencia de los/as propietarios/as, se considera necesario regular un contenido mínimo del mismo, lo cual será desarrollado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

32. Pluralidad de reglamentos internos

La pluralidad de reglamentos internos es una realidad muy propia de las edificaciones de nuestro tiempo, sea porque el diseño, desde su origen, contempla sectores con características o destinos determinados; o, porque simplemente existen áreas determinables; o, incluso, porque se diseña la edificación por etapas, lo que conforme a la legislación actual presupone la independencia de cada una en su ejecución y funcionamiento.

Además del supuesto de edificación por etapas desarrollado en el siguiente numeral, en los demás casos se ha permitido un amplio juego de la autonomía privada para identificar las etapas, bajo la única condición que compartan, entre los sectores, como mínimo un bien común, que podría ser el suelo sobre el que se levanta el edificio o conjunto edificatorio o, incluso, el derecho de superficie sobre el suelo.

La pluralidad reglamentaria, en los dos primeros supuestos aludidos en el primer párrafo del presente numeral y que se encuentran regulados en el artículo 34, es una posibilidad puesta a disposición de la parte otorgante. No siempre la sectorización requerirá de una estructura organizativa tan compleja. Es por ello que el proyecto de Decreto Legislativo sólo señala que “es posible otorgar más de un Reglamento Interno”, toda vez que en muchos casos la sectorización sólo es requerida a efectos de organizar la distribución de ciertos gastos comunes o el goce de algunos bienes comunes que sólo conciernen a un grupo de unidades de propiedad exclusiva y el tema se puede resolver en el mismo y único reglamento de la edificación o conjunto de edificaciones. Sin embargo, si se decide tener dos o más reglamentos para dos o más sectores, si resulta imprescindible – para efectos de la regulación de los bienes comunes generales que los deben cohesionar – el otorgar un reglamento interno general.

El proyecto normativo precisa que esta configuración compleja de la regulación de una edificación puede adoptarse al otorgarse el acto constitutivo del régimen o con posterioridad. De esta manera, una edificación que surgió como única podría, en función a la problemática advertida durante su funcionamiento, ser sectorizada y ser objeto de una pluralidad de reglamentos internos. El Reglamento del Decreto Legislativo deberá precisar, respecto a este segundo caso, el procedimiento a



observar para aprobar un reglamento interno general y crear los reglamentos internos para los sectores.

33. Pluralidad de reglamentos internos en edificaciones a ejecutarse por etapas

La edificación por etapas no ha sido un fenómeno ajeno a nuestra práctica inmobiliaria, pero su regulación urbanística ha sido – hasta antes del actual Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – bastante limitada.

Las “áreas reservadas para futura edificación” que nuestra práctica registral también reconoció y que adquirieron presencia en el derecho positivo a través del artículo 89 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente (aprobado en el año 2013), sí están concebidas para el desarrollo por etapas de los procesos edificatorios propios de nuestro tiempo, el artículo en mención trata de la posibilidad de independizar áreas previstas para las futuras etapas con el otorgamiento del reglamento interno general.

34. Refrendo del Decreto Legislativo

Finalmente, dentro de los artículos del proyecto normativo, se establece que el Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal será refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

35. Disposiciones Complementarias Finales

La Primera Disposición Complementaria Final estipula que el presente Decreto Legislativo entrará en vigencia a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento. Esto tiene por finalidad contribuir a la adecuación al nuevo marco normativo por parte de los actores involucrados, y a su implementación.

Asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Final señala que mediante Decreto Supremo con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de su publicación.

En la Tercera Disposición Complementaria Final se regula la creación del Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, cuyo responsable designado proporciona a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones el acceso al reporte de los/as propietarios/as y/o poseedores/as deudores/as, a efectos que registre su deuda en la Central de Riesgos de dicha institución. La creación de dicho registro responde a la necesidad de generar publicidad del comportamiento o situaciones jurídico económicas de los/as propietarios/as y/o poseedores/as de las unidades inmobiliarias, a fin que los agentes en el mercado puedan contar con autonomía contractual y tomar decisiones de manera informada; esto frente al problema de incumplimientos de pagos de servicios y de mantenimiento. Abundemos sobre la conveniencia de la creación de este Registro.

Conforme al artículo 30 del proyecto normativo del Régimen de Propiedad Horizontal, los recibos impagos de cuotas de mantenimiento constituyen títulos ejecutivos que, por tal razón, contienen una obligación susceptible de ser cobrada en la vía del proceso único de ejecución regulado en el Código Procesal Civil. Dentro de esta regulación se encuentra el artículo 692-A, el cual fue modificado en el 2014 por la Ley 30201, que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en los siguientes términos: “si al expedirse el auto que resuelve la contradicción y



manda llevar adelante la ejecución en primera instancia, el ejecutante desconoce la existencia de bienes de propiedad del deudor, aquel solicitará que se requiera a este para que dentro del quinto día señale uno o más bienes libres de gravamen o bienes parcialmente gravados, a efectos que, con su realización, se cumpla el mandato de pago, **bajo apercibimiento establecido por el juez, de declarársele deudor judicial moroso e inscribirse dicho estado en el Registro de Deudores Judiciales Moroso, a solicitud del ejecutante**". Es decir, la inscripción en este registro está supeditada a la previa emisión del auto final en un proceso único de ejecución.

En atención a ello, actualmente ya es posible inscribir a los poseedores de cuotas de mantenimiento en un registro cuya información luego es reportada a la Central de Riesgo de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), tal como lo prescribe el artículo 7 del Reglamento de la Ley 30201, aprobado por Decreto Supremo 011-2014-JUS. Por tanto, si para el presente proyecto normativo se establece que sea un requisito para la inscripción en el Registro propuesto, la emisión de un mandato ejecutivo o un auto final, no se brindaría una solución diferente a los mecanismos existentes para la cobranza de las cuotas de mantenimiento, considerando que estas acreencias se instrumentalizan en títulos ejecutivos y, por ende, son pasibles de ser ejecutadas en un proceso único de ejecución.

La creación de Registros Administrativos donde se publiciten diversas deudas no solo está prevista para cumplir fines informativos, sino que principalmente busca proteger el crédito incentivando a los deudores a cumplir sus obligaciones a través de una suerte de "sanción social"; es decir, mediante la publicidad de esta información se genera una reacción de la sociedad frente a un comportamiento negativo como lo es el incumplimiento de las acreencias contraídas voluntariamente. Una de estas reacciones es la calificación negativa que realizan las instituciones financieras al evaluar la capacidad de pago de los consumidores financieros al momento de que estos solicitan algún tipo de crédito. No obstante, la utilidad de esta Central de Riesgo no se circunscribe al sistema financiero, pues cualquier persona natural o jurídica puede valerse de ella para tomar decisiones informadas al momento de decidir si vincularse o no contractualmente con otras personas para el intercambio de bienes y servicios.

Aunado a ello, el registro cumple fines estadísticos sobre el cumplimiento de las responsabilidades, específicamente el pago de las cuotas de los/as propietarios/as y/o poseedores/as que viven en condominios; lo cual genera ventajas en la obtención de datos a bajo costo, incentiva el pago de los/as propietarios/as morosos/as y garantiza el derecho a la información para la toma de decisiones. Bajo este entendimiento, para que el Registro propuesto incentive a los/as propietarios/as de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad horizontal, el cumplimiento de sus obligaciones asumidas en mérito a este régimen, resulta indispensable establecer un mecanismo que desjudicialice la cobranza de las cuotas de mantenimiento al ser este un costoso medio de solución de conflictos debido al excesivo letargo de la administración de justicia.

Por otro lado, con la finalidad de tutelar los intereses de los deudores inscritos en el Registro, se dispone en el numeral 30.2 del artículo 30 del proyecto normativo que los recibos impagos de cuotas de mantenimiento deben cumplir las formalidades que serán detalladas en el Reglamento, lo cual es de suma relevancia dada la naturaleza de título ejecutivo que tienen estos documentos. Por consiguiente, la inscripción de los deudores en el Registro propuesto supone un previo control de legalidad (verificación del cumplimiento de las formalidades de ley) por parte del responsable designado por el MVCS.



Por otro lado, debemos precisar que la gestión de la información contenida en el Registro de Deudores propuesto, que abarca no sólo los criterios en base a los cuales las Juntas de Propietarios alimentarán la base de datos, sino también todo lo concerniente al procedimiento de inscripción y cancelación, a la documentación requerida y sus formalidades, al contenido de las inscripciones sin infringir el régimen de protección de datos personales, las obligaciones del responsable del Registro, entre otros aspectos, son asuntos que serán especificados en el reglamento respectivo, el cual será formulado en estricta observancia de la limitación impuesta por el artículo 118, inciso 8, de la Constitución Política a la facultad normativa del Poder Ejecutivo consistente en “reglamentar las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas”.

Al respecto, cabe recordar que es obligación del Poder Ejecutivo aplicar las normas jurídicas (función ejecutiva); para hacerlo, necesita dictar disposiciones de carácter general referidas a procedimientos, formas de actuación de las personas, precisión sobre deberes y derechos, entre otras cuestiones. El cauce normativo establecido por la Constitución para tal actividad es el reglamento, que es una norma de detalle y especificación mediante la cual se viabiliza la aplicación de normas jurídicas de rango jerárquico superior.¹⁵ En otros términos, el reglamento es el producto de la función normativa del Poder Ejecutivo a través del cual –entre otras cosas– se regulan procedimientos que canalizan la aplicación de normas de rango legal en la realidad material.¹⁶ Es por ello que –a decir del Tribunal Constitucional– la relación entre la ley y su reglamento se rige por el principio de complementariedad, en virtud del cual un hecho se encuentra regido parcialmente por una ley que requiere completarse con un reglamento, para cubrir o llenar la regulación de manera integral.¹⁷

Por tanto, vía reglamento se describirá el supuesto de hecho que faculta a las Juntas de Propietarios a solicitar la inscripción de los/as propietarios/as deudores/as, a fin de completar la regulación iniciada en la ley.

Adicionalmente, en dicha Disposición Complementaria se dispone la creación del Registro de Administradores de edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal, cuyas modalidades y organización se regula en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Del mismo modo el registro de administradores cumple fines estadísticos, sobre todo para institucionalizar a los administradores, quienes podrán asumir de forma profesional y competitiva la gestión y administración de los edificios o condominios; teniendo en cuenta que, en la actualidad existen sanciones administrativas a algunos proveedores que actúan como Administradores de Condominios o Edificios que incumplen la normativa de derechos de consumidor, para lo cual será muy útil tener este Registro de Administradores de edificaciones.

El funcionamiento de dichos registros está a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Además, en el reglamento del proyecto normativo se establecen las disposiciones sobre el procedimiento para la administración del Registro de Deudores.

Según la Cuarta Disposición Complementaria Final se regula el supuesto referido a edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, a las cuales se refiere el Capítulo IV de la Norma Técnica TH.010, Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional Edificaciones, aprobado

¹⁵ Rubio Correa, M. (1999). Estudio de la Constitución Política de 1993. Tomo IV. Fondo Editorial de la PUCP, primera edición, pp. 331 y 332.

¹⁶ Rubio Correa, M. (2009). El sistema jurídico. Introducción al derecho. Fondo Editorial de la PUCP, décima edición, pp. 143-146.

¹⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 047-2004-AI/TC; F.J. 54.

por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que comparten bienes comunes, se regula que están sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal y deben aprobar su Reglamento Interno en la forma establecida en el artículo 32 del proyecto de Decreto Legislativo.

Al respecto, las edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, se encontraban previstas en el antiguo Reglamento Nacional de Construcciones (RNC), en el que se diferenciaba el régimen jurídico aplicable a cada una de ellas:

- i) En el caso de las habilitaciones tipo club, la propiedad del íntegro del terreno pertenecía al club (asociación civil) creado por el promotor quien, luego de vender el 90% de las "acciones autorizadas" o al cumplirse cuatro (4) años desde el inicio de las ventas, entregaba la administración del club a los socios (artículo II-VII-6.11), en tanto que estos adquirían "el derecho a construir las unidades de vivienda correspondientes a cada acción", en las ubicaciones y conforme al anteproyecto aprobado (artículo II-VII-4.3). Era posible individualizar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de vivienda en la partida matriz sin dar lugar a la independización del terreno y se podían hipotecar las mismas (artículo II-VII-6), con todo lo cual se entendía que la condición de socio era un presupuesto del derecho de edificar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de vivienda (se trata en realidad de un derecho de superficie) y, por consiguiente, se justifican las regulaciones – inherentes al derecho de libre asociación – en virtud de las cuales para adquirir una unidad de vivienda al interior del club se debe adquirir previamente la condición de socio del mismo.
- ii) En el caso de las habilitaciones temporales o vacacionales si bien se establecía que los adquirentes de las ubicaciones podían individualizar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de vivienda en la partida matriz y registrar su dominio sobre las mismas, pero sin dar lugar a la independización de los terrenos (artículo II-VIII-5.1), lo cierto es que el régimen aplicable a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva era el de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo II-VIII-5.4), con lo cual se entendía que, a diferencia de la habilitación tipo club, nos encontrábamos frente a una estructura organizativa puramente patrimonial. Con posterioridad al Reglamento Nacional de Construcciones se dictó el Decreto Ley N° 22112 que consagró (a diferencia de su antecesora, la Ley N° 10726) la aplicabilidad del Régimen de la Propiedad Horizontal a realidades edificatorias distintas a los tradicionales edificios en altura, que podían estar constituidas, en general, "por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños", lo que permitió considerar para los condominios y otras realidades semejantes la posibilidad que el terreno sobre el que se edifica cada vivienda no sea parte del terreno común, sino que se independice respecto de la partida matriz y forme parte de la propiedad individual de cada titular de la respectiva unidad.

El vigente Reglamento Nacional de Edificaciones en el Capítulo IV de la Norma TH.010, Habilitaciones Residenciales regula ambos tipos de habilitación, club y temporal o vacacional, sin establecer diferencia en la estructuración legal de una y otra, por el contrario, el artículo 30 de la citada norma señala que *"en estas Habilitaciones se podrá independizar las áreas destinadas a las viviendas como área de propiedad exclusiva, estableciéndose condominio sobre las áreas recreativas y sociales de uso común, así como el área libre de uso común"*. Esto significa en términos prácticos que, en ambas habilitaciones es posible aplicar el Régimen de la Propiedad Horizontal; es por ello que se hace referencia a ambas habilitaciones a efectos de dejar expresa constancia que este es un supuesto en



el que si bien se prevé el desarrollo de futuras viviendas conforme a un anteproyecto que fija la distribución de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de las áreas comunes, así como los parámetros aplicables a las construcciones (artículo 27 de la Norma TH.010, Habilitaciones Residenciales del RNE), lo cierto es que se facilita el acceso a la publicidad registral del Régimen de la Propiedad Horizontal con la sola inscripción de la recepción de las obras de la habilitación urbana.

Asimismo, en el caso de las habilitaciones para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional en las que exista, efectivamente, una asociación que es la propietaria del predio matriz, sin perjuicio de la ejecución de la habilitación urbana, la estructura legal de tipo no patrimonial que ella presupone se puede mantener, siempre que lo que se constituya a favor de los asociados sea sólo un derecho de superficie sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y, por consiguiente, el club siga siendo el/la propietario/a único/a de dichas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de las áreas comunes (será, además, el/la único/a integrante de la Junta de Propietarios), de forma tal que la constitución del régimen sea para el/ella meramente facultativa. Esto permitirá la apertura de partidas para cada unidad inmobiliaria, con cargo a las cuales se generarán las partidas especiales en las que se inscribirá la titularidad del derecho de superficie de los asociados, las declaratorias de fábrica o de edificación de las viviendas que edifiquen sobre las mismas y los demás actos que se practiquen o afecten a su propiedad superficiaria, de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

La Quinta Disposición Complementaria Final referida a la adecuación al Régimen de la Propiedad Horizontal, señala de manera concordante con lo previsto en la CPP y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil que consagran la denominada teoría de los hechos cumplidos, conforme a la cual, si bien la nueva norma no tiene fuerza ni efectos retroactivos porque no puede reconfigurar o recalificar hechos pasados, sea en su configuración o en sus efectos ya devengados, lo cierto es que sí puede aplicarse a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes sin que ello pueda ser considerado como lesivo a los derechos adquiridos. Esto es necesario en el ámbito de los derechos reales, en general, y de la propiedad, en particular, porque se trata de derechos que responden a un régimen en el que prima lo estatutario y no lo pactado, al menos en lo que se refiere a sus alcances frente a terceros; por consiguiente, es coherente con el principio constitucional de igualdad ante la ley que el ejercicio de tales derechos se ciña a la Ley N° 27157 y su Reglamento cuyo Texto Único Ordenado se aprobó mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, y que no se pueda aceptar que la plenitud de la eficacia de esta pueda quedar condicionada a algún acto de voluntad del/de la propietario/a.

En ese sentido, la referida disposición rompe con el régimen de "sujeción" (Tercera Disposición Transitoria del Decreto Ley N° 22112) o de "adecuación" (Tercera Disposición Final de la Ley N° 27157) previsto en las leyes anteriores respecto de los regímenes preexistentes a la nueva norma, el mismo que en la práctica no se llevaba a cabo y generaba regímenes paralelos de regulación de la misma realidad dominial que sólo se unificaban cuando se tenía que tomar algún acuerdo que suponía la necesidad de practicar una inscripción. Para mayor precisión se anticipa que esta aplicación inmediata tiene lugar respecto de los regímenes precedentes en los que todo el terreno matriz es un bien común, como cuando existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con terrenos de propiedad exclusiva que comparten bienes y áreas comunes.

En suma, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo, los reglamentos internos preexistentes no se extinguen, pero en todos aquellos



extremos que resulten contradictorios con la normativa imperativa instaurada por la nueva norma, debe prevalecer esta última. En tal sentido, se deberá verificar la adecuación de la presente norma a fin que los/as propietarios/as de edificaciones previas y nuevas ejerzan sus derechos de acuerdo a ésta, lo cual se llevará a cabo en la oportunidad que se presente al Registro de Predios la solicitud de inscripción de algún acto que modifique los reglamentos preexistentes al Decreto Legislativo.

La Sexta Disposición Complementaria Final, sobre la adecuación normativa, establece que la SUNARP adecúa sus normas respectivas al presente Decreto Legislativo y establece las disposiciones necesarias para su implementación y cumplimiento; esto a fin de tener un marco normativo coherente y claro para su estudio y aplicación.

Finalmente, la Séptima Disposición Complementaria Final, sobre el financiamiento, establece que el financiamiento de los dispuesto en el Decreto Legislativo se financiará con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

36. Única Disposición Complementaria Derogatoria.

Al respecto, se propone la derogación del artículo 13, el Título III y la Tercera Disposición Final de 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; así como, del numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo, vale decir, al día siguiente de la publicación de su Reglamento.

V. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS DE LA NORMA

La presente norma es resultado de la elaboración de un Análisis de Impacto Regulatorio (AIR) Ex Ante, por lo que el detalle de la evaluación de impactos de las alternativas de solución puede encontrarse en el Informe AIR Ex Ante, que obra adjunto en el expediente del proyecto normativo.

Sin perjuicio de ello, a modo de resumen, se presenta el Cuadro Breve de Impactos, en el cual se ha identificado los impactos de las alternativas de solución (positivos y negativos/fuertes y débiles), conforme al Anexo I "Guía para Taxonomía de Impactos" del Manual para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado por Resolución Ministerial N° 151-2021-PCM:

Cuadro breve de impactos

Impacto	Propietarios/ Poseedores	Junta de Propietarios	Promotores Inmobiliarios	Empresas Administradoras	Administración Pública	Otros
Alternativa 1 (Opción Cero)						
Económicos	Cero	Cero	Cero	Cero	No aplica	--
Sociales	Cero	Cero	Cero	Cero	No aplica	--
Ambientales	No aplica	No aplica	No aplica	No Aplica	No aplica	--
Alternativa 2 (Opción Regulatoria)						
Económicos	Positivo/fuerte	Positivo/fuerte	Negativo/débil	Positivo/Fuerte	Negativo/débil	--
Sociales	Positivo/ Fuerte	Positivo/fuerte	No aplica	Positivo/Fuerte	No aplica	--
Ambientales	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	--

*Se deben listar los impactos económicos, sociales y ambientales (positivos y negativos/fuertes y débiles) considerando como guía la taxonomía de impactos del Anexo I, pudiéndose considerar otros impactos no incluidos en dicha taxonomía, de ser necesario.



Ahora bien, siendo que, como resultado del AIR Ex Ante, la opción regulatoria ha sido seleccionada como la mejor alternativa de solución al problema público; a continuación, se presenta el análisis de impactos de la norma:

- a) En el caso de los/as **propietarios/as, poseedores/as y Junta de Propietarios** ellos/as se verán beneficiados/as por el hecho de que la propuesta regulatoria contemplaría mecanismos (desarrollados en la siguiente sección de "Evaluación y comparación de las alternativas") que reduzcan las situaciones de conflictos entre ellos o, en caso de que ocurran, que no tengan que recurrir a instancias administrativas y/o judiciales, lo cual implica un ahorro en tiempo y dinero.

Así pues, si bien dichos mecanismos podrían implicar costos en tiempo y/o dinero (elaboración del Reglamento Interno, derechos notariales, entre otros), estos se verían superados por los beneficios señalados en el párrafo anterior, por lo que se concluye que el impacto económico sería positivo y fuerte.

Asimismo, la reducción de los escenarios de conflictividad a través de mecanismos establecidos en una norma pero que no requieran la intervención de una entidad estatal, coadyuvan a contribuir en el aumento de paz y tranquilidad entre estos actores, lo cual puede considerarse como un impacto social positivo fuerte.

- b) Las **Empresas Administradoras** se verán beneficiadas con la implementación del Registro de Empresas Administradoras, entre otras disposiciones prevista en la Propuesta Regulatoria, ya que el mismo facilitará la información a las Juntas de Propietarios sobre las empresas administradoras formalizadas en el mercado, lo cual coadyuvará a un mayor flujo de transacciones entre ambos actores, siendo este un impacto económico positivo fuerte. Asimismo, en términos generales, al contemplar la propuesta regulatoria distintos mecanismos para prevenir y solucionar los posibles conflictos entre vecinos, éste también resulta en un impacto social positivo fuerte.

- c) En lo que se refiere a la **Administración Pública**, la propuesta regulatoria dispone la creación de un Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios, así como un Registro de Administradores de Edificaciones, los cuales estarán a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, generando costos que no serían altos, toda vez que la información sería proporcionada por las propias Juntas de Propietarios en el caso del primer registro, y en cuanto al segundo registro la información se obtendría de los administradores que estén formalizados.

Cabe precisar que estos registros cumplirán roles estadísticos e informativos sobre el cumplimiento de las responsabilidades, específicamente del pago de las cuotas de propietarios/as y/o poseedores/as, así como, la institucionalización de los administradores de edificaciones, garantizando así el libre acceso a la información pública referida a estos temas.

Para la implementación de dichos registros se considerará la interoperabilidad con registros y/o plataformas de otras entidades públicas, como la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, entre otros, considerando la interacción que puedan requerirse entre



ellas, así como, el requerimiento y detalle de la información a generar y/o reportar.

Por otro lado, el proceso de implementación y operatividad de dichos registros será a partir del año 2025, contando con la vigencia del Reglamento del presente Decreto Legislativo; además, de acuerdo a un análisis de funcionalidad se identifica que dichos registros podrán ser operados por las unidades de organización correspondientes al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, sin generar costos adicionales.

Por otro lado, el proceso de implementación y operatividad de dichos registros será a partir del año 2025, contando con la vigencia del Reglamento del presente Decreto Legislativo; además, de acuerdo a las competencias y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se identifica que dichos registros podrán ser operados por sus unidades de organización, sin generar costos adicionales.

En tal sentido, la implementación del Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal se financiará con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la que se iniciará en el año 2025, para lo cual se priorizarán los recursos necesarios en las fases de Programación Multianual y Formulación Presupuestaria, por lo que no se demandará recursos adicionales al Tesoro Público.

En conclusión, el impacto económico sería negativo pero débil.

De otro lado, no se verifica que exista algún tipo de impacto social sobre la **Administración Pública**, como consecuencia de implementarse la opción regulatoria.

Finalmente, es importante mencionar que no se detecta que vaya a existir algún impacto ambiental, como resultado de la implementación de la **Alternativa 2 (Opción Regulatoria)**.

VI. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Los incisos 1 y 22 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú (CPP) señalan que toda persona tiene derecho a la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar; asimismo, las personas tienen derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida, lo cual se refiere, de forma intrínseca, a gozar de una vivienda digna.

Por otro lado, el inciso 16 del artículo 2 de la CPP reconoce que "toda persona tiene derecho a la propiedad", y su artículo 70 indica que la misma se "ejerce en armonía con el bien común", lo que comúnmente se conoce como "función social de la propiedad", lo cual significa que el derecho individual de la propiedad deberá respetar al derecho de propiedad de los demás individuos y el proyecto de Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal permitirá garantizar dicha función social, al promover el libre, armonioso y equilibrado ejercicio de los bienes de propiedad exclusiva y común, evitando conflictos entre vecinos y facilitando su intervención en el tráfico jurídico y económico que su pudieran presentar.

El marco jurídico del Régimen de la Propiedad Horizontal permitirá otorgar predictibilidad y seguridad jurídica para el adecuado ejercicio del derecho de propiedad exclusiva y propiedad común, tales como la solución de conflictos entre vecinos y la simplificación en el tráfico jurídico y económico que pudieran



presentarse (la identificación de bienes y servicios comunes, la inscripción de la Junta de Propietarios, el otorgamiento del reglamento interno, cobranza de cuotas, desafectación y disposición de bienes de propiedad común, entre otras).

Sobre el principio de seguridad jurídica, el Tribunal Constitucional en el fundamento 14 de la Sentencia recaída en el Expediente N° 00010-2014-PI/TC, señala que "(...) Mediante dicho principio se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, los individuos al desarrollarse e interactuar en la vida comunitaria (...)". Lo cual implica asegurar la predictibilidad jurídica en las relaciones jurídicas que implique el presente Régimen. Por otro lado, el artículo 958 del Código Civil, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295 establece que "la propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia", es decir permite su regulación a través de normas legales especiales, tales como una Ley o un Decreto Legislativo.

Al respecto, Francisco Avendaño Arana comentando el artículo 958 del Código Civil (Código Civil Comentado tomo V, Gaceta Jurídica), dispone que: "La propiedad horizontal se ha desarrollado rápidamente en los últimos tiempos. Se trata de una institución jurídica cambiante que posee gran vitalidad. Por ello el Código Civil no la regula, remitiéndose a la legislación de la materia". Sobre la definición de Régimen de la Propiedad Horizontal, se trata de una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio (propiedad) de los diferentes pisos, unidades, departamentos o locales en que se divide cada edificio, modalidad multifamiliar o centro comercial, puede pertenecer o corresponder a varias personas.

Respecto a la naturaleza jurídica del Régimen de la Propiedad Horizontal, podemos señalar que esta institución jurídica es especial y compleja, dado que no se le puede encasillar dentro de los moldes clásicos de la propiedad, copropiedad u otro derecho real. Esto debido a que existe una combinación inseparable de dos clases de propiedad, una exclusiva (piso, departamento, local, tienda, stand, etc.) y otra común (pasadizos, azotea, escaleras, ascensor, etc.), siendo esta última, junto con los servicios comunes, necesarios para el uso y disfrute de la primera. Cabe mencionar, que además de la propiedad exclusiva y la propiedad común, también existe un elemento importante de carácter subjetivo o personal, conformado por la comunidad de propietarios, siendo necesaria la coexistencia de dichos aspectos para que se configure el citado régimen y nazcan sus demás peculiaridades como son la Junta de Propietarios y el reglamento interno.

En relación a la denominación que adopta esta forma de propiedad inmueble, se advierte que se emplean diversos nombres, tales como "propiedad por departamentos", "propiedad de casas por pisos", o simplemente "propiedad de pisos", "división horizontal de la propiedad edificada", "dominio horizontal", entre otros; sin embargo, se considera como denominación correcta la de "Régimen de la Propiedad Horizontal", debido, a la existencia de diversas propiedades horizontalmente superpuestas unas a otras, la cual no solo encierra a la existencia de varios departamentos en cada piso de un edificio, sino que permite incluir a distintos tipos de inmuebles que cumplen con dicha condición, tales como, las viviendas que conforman un chalet o una quinta, varios locales dentro de un centro comercial o galería, etc.

Este régimen se caracteriza también por presentar los siguientes elementos: a) La unidad inmobiliaria o edificación (edificios, quintas con varios chalets o casas, centros comerciales u otros bienes que cuenten con propiedad exclusiva y propiedad común); b) La unidad inmobiliaria debe estar dividida en varias secciones inmobiliarias (integradas por bienes de propiedad exclusiva y bienes y servicios comunes); c) Las secciones inmobiliarias deben pertenecer a



propietarios/as distintos/as (por lo menos dos o más); d) El reglamento interno (es el acto jurídico constitutivo de la propiedad horizontal, donde se acuerdan los derechos y obligaciones de los/as propietarios/as de cada inmueble exclusivo y sobre el uso de los bienes comunes); e) La Junta de Propietarios (es la organización y participación de los/as propietarios/as, donde acuerdan aspectos relacionados a la administración, mantenimiento y conservación de la edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal).

El Régimen de la Propiedad Horizontal puede abarcar los siguientes tipos de edificaciones: a) Edificios de Departamentos; b) Quintas con varios chalets o casas; c) Casas en copropiedad; d) Centros, Galerías comerciales o campos feriales; e) Cuando se anote preventivamente la predeclaratoria de una edificación y en ese mismo acto se decida acogerse al Régimen de la Propiedad Horizontal; f) Propiedad Horizontal de hecho, cuando el bien tiene las características para estar sujeto al Régimen de la Propiedad Horizontal y hayan sido ejecutadas o transferidas antes de la vigencia del presente proyecto normativo; u otras que por sus características pudieran acogerse a este régimen (esta lista es enunciativa pudiéndose incluir otros tipos de bienes).

En relación a los bienes de propiedad exclusiva, éstos se encuentran referidos a la unidad o unidades inmobiliarias de uso exclusivo de su respectivo/a o respectivos/as propietarios/as, tales como un departamento, un local o tienda comercial, estacionamiento, etc; mientras que, los bienes y servicios comunes, se refieren a los bienes y servicios de propiedad común; los bienes comunes forman parte de la estructura de la unidad inmobiliaria (edificio, centro comercial, quinta, etc.), destinadas al uso compartido de todos los propietarios de las diversas unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, tales como vías de circulación interna, patios, jardines, pasadizos, escaleras, columnas, azoteas, tragaluces, ascensores y montacargas, etc. Los servicios comunes, son los reservados para la administración, conservación, mejoramiento y reparación de los bienes comunes, pudiendo ser la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas comunes, la guardianía y portería, etc. Dichos bienes y servicios comunes cumplen la función primordial de facilitar y permitir el uso y disfrute adecuado, sustentable y armónico de cada propiedad exclusiva.

Al respecto, la Resolución N° 832-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de abril de 2014 señala que "el presupuesto principal para establecer la existencia de un régimen de la propiedad exclusiva y de propiedad común es la coexistencia de unidades inmobiliarias de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación".

En relación a la Junta de Propietarios se entiende por ésta a la unidad que agrupa a los/as propietarios/as sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal, cuya única finalidad es la de servir de soporte organizativo para la viabilidad del funcionamiento del régimen, esto es, a aspectos relacionados a la administración, mantenimiento y conservación de los bienes y servicios de uso común, así como el uso armonioso de estos con los bienes de propiedad exclusiva sin que pueda dedicarse a fines o actividades diferentes. Por su parte, el reglamento interno, es el acto jurídico constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal, mediante el cual los/as propietarios/as de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva estipulan un conjunto de normas destinadas a regular los derechos, obligaciones y otras relacionadas a la administración y gestión de los bienes y servicios comunes.

Sobre la posibilidad de dotar de personería jurídica a la Junta de Propietarios, esto es un error, dado que constituirla como una asociación u otra persona jurídica implica asumir costos y formalidades para constituirla con la inscripción en los Registros Públicos, así como contar con un libro de actas, servicios de contabilidad



u otras actividades similares, que en nuestra realidad es inaplicable, debido a que no existe el tiempo suficiente para dedicarse a dichas labores ni los recursos necesarios para financiarlos. Además, en el caso de una asociación u otra persona jurídica, un socio puede renunciar de manera espontánea, siendo necesario la simple renuncia, distinto es el caso del/de la propietario/a de una unidad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, quién no lo puede hacer, salvo que venda su propiedad y el/la nuevo/a propietario/a asuma su lugar en la Junta de Propietarios, siendo indesligable la figura del/de la propietario/a y los efectos del Régimen de Propiedad Horizontal.

Asimismo, hay que tomar en cuenta, que a diferencia de las personas jurídicas asociativas (por ejemplo), en las que es la voluntad de quienes deseen formar parte de ella lo que determina su conformación y miembros, en la Junta de Propietarios sus miembros lo son desde que adquieren la titularidad dominial de las unidades inmobiliarias y dejan de serlo cuando dicha titularidad se extingue, cualquiera sea la causa legal que genere la transferencia o extinción de su propiedad. Y mientras se tenga esa titularidad los/las propietarios/as formarán parte de la Junta y estarán sujetos a un conjunto de derechos y obligaciones, de los que no podrán sustraerse por voluntad unilateral, en tanto sean propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva conformantes de la edificación sujeta a la propiedad horizontal.

De otro lado, el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, publicó el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte temporal al 2030, la cual busca definir las prioridades y estrategias principales que orienten y articulen las acciones, esfuerzos y recursos en los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil en materia de vivienda y urbanismo con un horizonte temporal al 2030, señalando como uno de sus objetivos, el de incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social. En tal sentido, la presente normativa regulará situaciones relacionadas a aquellas edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal, a fin que éstas puedan constituir espacios adecuados de vivienda para la población.

Asimismo, se aprueba la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La citada Ley contiene principios que sustentan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y el desarrollo urbano sostenible, entre ellos tenemos al principio de igualdad, en el que se dispone que en el desarrollo urbano sostenible y el acceso a la vivienda social se tienen en cuenta el principio de igualdad y no discriminación entendida como valoración de las diferencias, por lo que en esa misma línea el proyecto de Decreto Legislativo de la Propiedad Horizontal coadyuvará no sólo a la generación de más viviendas sino a que éstas provean condiciones adecuadas de habitabilidad reflejadas en relaciones armoniosas e igualitarias entre los/as propietarios/as o residentes de una edificación constituida bajo este régimen.

En ese sentido, conforme a los argumentos antes señalados, el presente proyecto normativo tiene respaldo constitucional y legal, debido a que se busca garantizar el respeto a la función social del ejercicio del derecho individual de la propiedad, la seguridad jurídica, velar por el adecuado ejercicio de los bienes del Régimen de



la Propiedad Horizontal y cumplir con lo establecido en el Código Civil, el cual permite regular la citada materia por norma especial, debido a la naturaleza jurídica y económica cambiante de dicha institución jurídica.

Así pues, el presente Decreto legislativo dispone la aprobación del Régimen de la Propiedad Horizontal derogando el artículo 13, el Título III de 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, el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, esto con la finalidad de dotar de un marco legal seguro destinado a regular de forma independiente el Régimen de la Propiedad Horizontal en el territorio nacional.

Por último, corresponde señalar que la aprobación de la propuesta legislativa no impacta negativamente en el alcance y eficacia de otras normas del ordenamiento jurídico, sino que actualiza y mejora el marco jurídico vigente, al regular los vacíos legales que existen, esto por la generación de nuevas situaciones legales y económicas surgidas por las transformaciones constantes del mercado que exigen la adaptación necesaria del marco jurídico actual.



**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
FINALES**

PRIMERA. Transferencia progresiva del ejercicio de la función de solución de reclamos

La implementación de la función de solución de reclamos en segunda instancia, prevista en el numeral 2 del artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, se lleva a cabo de manera progresiva. Para tal fin, la Sunass verifica que el Área Técnica Municipal cumpla con las condiciones y disposiciones que establezca el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento.

En tanto se produzca la implementación de la referida función, la Sunass continúa ejerciendo la función de solución de reclamos en segunda instancia de los usuarios de servicios de saneamiento ante organizaciones comunales por la prestación de los servicios de saneamiento en el ámbito rural, de acuerdo con la normativa vigente.

SEGUNDA. Reglamentación

En un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Decreto Supremo adecúa el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA, a lo dispuesto en la presente norma.

TERCERA. Adecuación del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento.

El Poder Ejecutivo adecúa el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2020-VIVIENDA, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días calendarios.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

LUIS ALBERTO OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Consejo de Ministros

HANIA PÉREZ DE CUÉLLAR LUBIENSKA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2181939-5

**DECRETO LEGISLATIVO
N° 1568**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley N° 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa días calendario, la facultad de legislar sobre las materias enumeradas en el artículo 2 de la citada Ley;

Que, el literal j) del numeral 2.2 del artículo 2 del citado dispositivo, establece la facultad de actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado por el Título III de 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, a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y en general de las edificaciones;

Que, de acuerdo a la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el citado Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, entre otras materias, en vivienda;

Que, en ese contexto y considerando que existen nuevas necesidades de las viviendas multifamiliares y, en general de las edificaciones que estén bajo el régimen de la propiedad horizontal, resulta necesario actualizar el marco normativo referido al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común regulado en la citada Ley N° 27157;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en el literal j) del numeral 2.2 del artículo 2 de la Ley N° 31696, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materia de reactivación económica y modernización de la gestión del Estado.

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y
Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;
Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

**DECRETO LEGISLATIVO
DEL RÉGIMEN DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular el régimen de la propiedad horizontal en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes requieren implementar el régimen de la propiedad horizontal contribuyendo a una mejor gestión y aprovechamiento de la edificación en su conjunto.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo es de aplicación a nivel nacional sobre edificaciones en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, en las cuales es necesario implementar el régimen de la propiedad horizontal.

**CAPÍTULO II
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Artículo 4.- Definición

La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Artículo 5.- Aplicación del régimen

Cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos/as propietarios/as, el régimen de propiedad horizontal es obligatorio; y, cuando pertenecen a un/a solo/a propietario/a, el régimen es facultativo.

Artículo 6.- Edificaciones sujetas al régimen

Se encuentran sujetos al régimen de la propiedad horizontal las edificaciones culminadas que estén

debidamente autorizadas por la municipalidad y las edificaciones regularizadas conforme a la normativa de la materia y en concordancia con lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo 7.- Prehorizontalidad y predeclaratoria de edificación

7.1 La prehorizontalidad se constituye cuando a solicitud del/de la propietario/a, se anota preventivamente en la partida registral correspondiente, en un mismo acto, la predeclaratoria de la edificación, el prereglamento interno y la preindependización de las unidades inmobiliarias que la conforman, pudiendo a su vez anotarse de forma preventiva en las partidas registrales preindependizadas los contratos de transferencias de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva efectuados por el promotor inmobiliario.

7.2 El/la propietario/a puede inscribir la predeclaratoria de edificación sin constituir la prehorizontalidad, pudiendo decidir si al concluir la edificación la mantiene como una sola edificación o la somete al régimen de la propiedad horizontal.

7.3 Las anotaciones preventivas de prehorizontalidad y/o predeclaratoria de edificación, así como las transferencias efectuadas por el promotor inmobiliario, se mantienen hasta el vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de edificación.

Artículo 8.- Propiedad horizontal de hecho

Se origina la propiedad horizontal de hecho cuando:

a) La edificación reúna las características para estar sujeta al régimen de la propiedad horizontal, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un/a propietario/a distinto/a, y no cuente con un Reglamento Interno.

b) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derechos con diferente denominación.

Artículo 9.- Derechos y obligaciones en la propiedad horizontal de hecho

Los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen derecho a usar los bienes comunes, sin restringir el uso de los demás, ni alterar su destino, estando obligados a aportar las cuotas necesarias para su mantenimiento y conservación. Salvo acuerdo en contrario, las cuotas son pagadas en función a cuotas iguales por unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

Artículo 10.- Presidente/a en la propiedad horizontal de hecho

Para tomar acuerdos necesarios para el adecuado uso de los bienes comunes y funcionamiento de los servicios comunes, los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva cuentan como mínimo con un/a presidente/a, quien puede ejercer la función de administrador/a de la edificación, de acuerdo a las disposiciones reguladas en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 11.- Regularización de la propiedad horizontal de hecho

11.1 Para el acuerdo de la regularización de la propiedad horizontal de hecho, los/as propietarios/as señalados/as en el numeral 32.2 del artículo 32 del presente Decreto Legislativo, suscriben un acta que comprenda la declaratoria de edificación, el Reglamento Interno y la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, además de los requisitos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) establezca para la inscripción registral de dichos actos.

11.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula las formalidades del acuerdo de regularización y del acta referida.

CAPÍTULO III BIENES Y SERVICIOS COMUNES

Artículo 12.- Bienes comunes

Los bienes comunes son, según corresponda, los siguientes:

a) El terreno sobre el que está construida la edificación, salvo aquellos que provengan de régimen de independización y copropiedad.

b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que estos sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

c) Los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, todas las vías de accesibilidad o circulación de uso común.

d) Los ascensores y montacargas.

e) La fachada y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes que forman parte de los bienes comunes.

f) Los ambientes destinados a servicios comunes, tales como portería, guardiana y otros.

g) Los jardines y los sistemas e instalaciones destinados a los servicios de saneamiento, así como electricidad, eliminación de basura y otros que no estén destinados a una unidad en particular.

h) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.

i) Los sótanos, semisótano y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación, salvo disposición contraria en el Reglamento Interno.

j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos/as los/as propietarios/as.

k) Otros que el Reglamento Interno señale.

No se consideran bienes comunes aquellos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios como propiedad exclusiva.

Artículo 13.- Servicios comunes

13.1 Los servicios comunes son, según corresponda, los siguientes:

a) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, de las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y, en general, de cualquier otro elemento conformante de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes comunes o de sus partes.

b) Los servicios de saneamiento.

c) La administración de la edificación.

d) La guardiana, jardinería y portería.

e) La vigilancia y seguridad de la edificación.

f) Otros servicios comunes establecidos en el Reglamento Interno.

13.2 Los servicios comunes señalados en el literal a) y b) del numeral precedente son obligatorios, según corresponda, para todas las edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, así como los que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 14.- Desafectación y disposición de bienes comunes

14.1 La desafectación de bienes comunes, transferencia y/o gravamen, según corresponda son aprobados por la Junta de Propietarios con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior o exija unanimidad.

14.2 La desafectación determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietarios.

14.3 La desafectación da lugar a la modificación del Reglamento Interno.

Artículo 15.- Transferencia o gravamen de los bienes desafectados

15.1 La transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos se

formaliza mediante escritura pública, en la que se inserta en su caso, la copia certificada del acuerdo de Junta de Propietarios, otorgada por su presidente/a y/o por la persona autorizada en el acuerdo de la referida Junta, bajo sanción de nulidad.

15.2 El acuerdo debe contener la autorización específica para transferir o gravar los bienes desafectados, indicando por lo menos, el monto de la contraprestación y la forma de pago, cuando correspondan. El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece los mecanismos que garanticen la efectiva asignación de la contraprestación en beneficio de todos/as los/as propietarios/as.

15.3 El acuerdo se notifica por conducto notarial al/a los/as propietario/s/as que no asistieron a la sesión de la Junta de Propietarios, a la dirección de su unidad inmobiliaria, salvo que hubiesen señalado, ante la Junta de Propietarios, un domicilio distinto dentro del territorio nacional.

15.4 Para la inscripción de la transferencia de los bienes desafectados o la constitución de gravamen sobre los mismos, se presenta adicionalmente una declaración jurada suscrita por el/la presidente/a de la Junta de Propietarios señalando haber cumplido con la notificación prevista en el numeral anterior. Dicha declaración jurada debe tener certificación de firma ante Notario.

CAPÍTULO IV DERECHO DE SOBREELEVACIÓN

Artículo 16.- Derecho de sobreelevación

16.1 El derecho de sobreelevación es el derecho a sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho.

16.2 El número de pisos a edificarse no debe afectar la estructura de la edificación existente ni contravenir los parámetros urbanísticos y edificatorios, ni perjudicar la seguridad y funcionamiento de la edificación, ni afectar los derechos de los demás propietarios o terceros.

16.3 El derecho de sobreelevación, la independización y la modificación de independización, según corresponda, requieren la modificación del Reglamento Interno y de su inscripción. Solo en el caso que se modifiquen los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

16.4 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las disposiciones referidas a la sobreelevación.

Artículo 17.- Constancia del derecho de sobreelevación

17.1 El derecho de sobreelevación debe constar en el Reglamento Interno o en una modificación posterior, en este último caso, el acuerdo debe ser adoptado según lo previsto en el numeral 16.3 del artículo que antecede.

17.2 El derecho de sobreelevación, si no forma parte de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe constar en una partida relacionada con la partida matriz, en la que se debe indicar el futuro acceso proyectado.

Artículo 18.- Modificación de la condición de azoteas y aires

18.1 Las azoteas y los aires son bienes comunes, salvo disposición contraria establecida en el Reglamento Interno.

18.2 La modificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires implica su conversión en una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva la cual requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 del presente Decreto Legislativo. Dicha unidad tiene asignada un porcentaje de participación en los bienes comunes.

18.3 El reconocimiento y la rectificación de la condición de bien común de la azotea o de los aires a una unidad

inmobiliaria de propiedad exclusiva, requiere el acuerdo unánime de los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

CAPÍTULO V EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACUMULACIÓN O INDEPENDIZACIÓN

Artículo 19.- Aprobación para la ejecución de obras en la edificación

19.1 La ejecución de obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación para ejecutar dichas obras, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

19.2 La ejecución de obras de los proyectos de edificación para ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad; y, el uso de la edificación, previamente a obtener la licencia de edificación respectiva, requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. En el caso que los proyectos referidos no alteren dichas características, el derecho a edificar sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no puede ser limitado por la Junta de Propietarios, no requiriendo la aprobación de la misma, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva.

19.3 Los proyectos de edificación referidos en el numeral anterior, que puedan afectar la seguridad y estructura de la edificación, corresponden ser autorizados por la municipalidad respectiva de acuerdo a la normativa de la materia, sin perjuicio de poner en conocimiento a la Junta de Propietarios.

Artículo 20.- Acumulación o independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

20.1 Los/as propietarios/as pueden acumular o independizar sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y de ser el caso, procederán a inscribir, previa o conjuntamente, la modificación de la declaratoria de edificación, de acuerdo a la normativa vigente.

20.2 La modificación del Reglamento Interno, como consecuencia de la acumulación o independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, es otorgada unilateralmente por su propietario/a, siempre y cuando no afecten bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca un procedimiento diferente.

CAPÍTULO VI JUNTA DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 21.- Naturaleza de la Junta de Propietarios

La naturaleza de la Junta de Propietarios es la de ser un sujeto de derecho cuya finalidad es la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación para conservar los bienes comunes para su disfrute por parte de los/as titulares de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva materia del régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 22.- Constitución y conformación de la Junta de Propietarios

22.1 La Junta de Propietarios está conformada por todos/as los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y tiene la representación conjunta de estos.

22.2 Se constituye con el solo otorgamiento del Reglamento Interno, aunque no exista pluralidad de propietarios.

22.3 La condición de miembro de la Junta de Propietarios se adquiere o se pierde con el acto adquisitivo o extintivo de la propiedad de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, sin que sea posible la renuncia de

los/as propietarios/as, ni la liberación unilateral de sus obligaciones y deberes.

Artículo 23.- Actos de la Junta de Propietarios

23.1 La Junta de Propietarios y los actos relacionados con aquella se inscriben en el rubro F) denominado "Otros" de la partida del predio matriz, los cuales pueden ser materia de publicidad registral compendiosa. Los actos inscribibles de la Junta de Propietarios son regulados en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.2 La formalidad para la adopción de los acuerdos de la Junta de Propietarios, así como el quórum necesario es regulado por el Reglamento Interno y supletoriamente por el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

23.3 La Junta de Propietarios aprueba un Manual de Convivencia, para los/as propietarios/as y residentes respecto a sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, bienes y servicios comunes. Asimismo, aprueba otros manuales de uso y protocolos necesarios para la administración de la edificación materia del régimen. Los citados manuales y protocolos no son inscribibles; sin embargo, deben estar en concordancia con el Reglamento Interno y lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento.

23.4 En el ejercicio de la gestión ordinaria de los bienes comunes, el/la presidente/a de la Junta de Propietarios autoriza al/a la administrador/a o, a la persona que se designe para tales funciones, a realizar los actos necesarios para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los mismos, en concordancia con el artículo 28 del presente Decreto Legislativo.

23.5 En cumplimiento de sus fines, la Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables. Para tal caso, se debe contar con la aprobación de los/as propietarios/as que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes; salvo que, para el caso de bienes muebles registrables el Reglamento Interno establezca un porcentaje menor de aprobación o se autorice directamente al/a la presidente/a de la Junta de Propietarios. No se requiere autorización previa

alguna en el caso de la adjudicación en pago de bienes a favor de la Junta de Propietarios, como consecuencia de las acciones seguidas para el cobro de cuotas de mantenimiento.

23.6 Si al autorizar la adquisición de bienes inmuebles o muebles registrables se precisa que los mismos tendrán la condición de bienes comunes; aun cuando no se haya efectivizado dicho destino, la posterior disposición de los mismos debe observar las exigencias previstas en los artículos 14 y 15 del presente Decreto Legislativo.

Artículo 24.- Presidente/a de la Junta de Propietarios

24.1 Para el caso que exista pluralidad de propietarios, al momento de otorgar el Reglamento Interno, éstos designan, entre los integrantes de la Junta de Propietarios, al/a la presidente/a de la misma; mientras que, en el caso que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tengan al/a la mismo/a propietario/a, este/esta se desempeña como presidente/a de la Junta de Propietarios.

24.2 Una vez elegido/a el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, este/esta se registra en el rubro correspondiente de la partida matriz del Registro de Predios, debiendo continuar en funciones hasta que se inscriba el/la nuevo/a presidente/a, salvo que deje de ser integrante de la Junta de Propietarios.

24.3 El/la presidente/a representa a la Junta de Propietarios en todos los aspectos que afectan a ella, cuyas funciones y atribuciones se regulan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo. Asimismo, goza de las facultades generales y especiales de la representación señalada en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil.

Artículo 25.- Sesiones de la Junta de Propietarios

Las sesiones de Junta de Propietarios presenciales o virtuales se instalan válidamente si reúnen el quórum requerido para su funcionamiento, de acuerdo a las formalidades que establezca el Reglamento Interno y supletoriamente el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

 Normas Legales
Actualizadas

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

El Peruano

MANTENTE
INFORMADO CON
LO ÚLTIMO EN
NORMAS LEGALES

Utilice estas normas con la certeza de que
están vigentes.

NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS



INGRESA A NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

<https://diariooficial.elperuano.pe/normas/normasactualizadas>



Preguntas y comentarios: normasactualizadas@editoraperu.com.pe

Artículo 26.- Régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios

26.1 La Junta de Propietarios puede establecer en el Manual de Convivencia, un régimen sancionador para los propietarios o poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman la edificación, que incurran en la comisión de las infracciones tipificadas en el citado manual.

26.2 El Reglamento del presente Decreto Legislativo establece las condiciones mínimas del régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

Artículo 27.- Junta General de Propietarios

27.1 La Junta General de Propietarios está conformada por los/as presidentes/as de las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del artículo 33 del presente Decreto Legislativo, eligiéndose entre ellos a su presidente/a, quien se encarga de los asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

27.2 La conformación y funciones de la Junta General de Propietarios; de sus órganos de administración, así como los mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos son fijados en el Reglamento Interno General.

Artículo 28.- El/la administrador/a

28.1 Toda edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal debe contar con un/una administrador/a, cargo que puede ser ejercido por cualquier propietario/a u otra persona natural o jurídica elegida por la Junta de Propietarios, por un plazo determinado el cual puede ser renovado, sin perjuicio de su eventual remoción por la misma Junta de Propietarios. En caso de no contar con un/a administrador/a se presume que sus funciones están a cargo de el/la presidente/a de la Junta de Propietarios, salvo acuerdo en contrario dispuesto por la Junta de Propietarios.

28.2 A fin de gestionar el funcionamiento y la conservación de los bienes y servicios comunes, el/la administrador/a tiene las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza, y preservación.
- b) Cobrar y recaudar las cuotas de los gastos comunes.
- c) Llevar las cuentas de la administración y/o los libros contables.
- d) Realizar visitas a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con el consentimiento del/de la propietario/a o poseedor/a, a fin de verificar que no se realicen acciones contrarias a las permitidas en el Reglamento Interno o que afecten los servicios comunes.
- e) Dar cuenta documentada de su gestión, entregando los balances de ingresos y egresos; asimismo, poner a disposición de la Junta de Propietarios la aprobación y verificación de todos los gastos efectuados.
- f) Otras funciones que se establezcan en el Reglamento del presente Decreto Legislativo o en el Reglamento Interno.

28.3 Para el nombramiento del/de la administrador/a, la Junta de Propietarios debe observar las disposiciones que se establecen en el Reglamento Interno.

Artículo 29.- Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios

29.1 Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados a través de la vía judicial o arbitral, por aquellos propietarios asistentes que hubieran votado en contra; por los propietarios no concurrentes; o, por los propietarios que hayan sido privados ilegítimamente de emitir su voto.

29.2 La impugnación no suspende la ejecución del acuerdo de la Junta de Propietarios, sin perjuicio que el Reglamento del presente Decreto Legislativo establezca los mecanismos para la publicidad preventiva de la posible impugnación del acuerdo adoptado. Para la impugnación judicial o arbitral de acuerdos se aplica supletoriamente lo dispuesto en el artículo 92 del Código Civil.

Artículo 30.- Cobranza de las cuotas

30.1 En caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento de la edificación, se puede extender una carga en la partida registral de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, en mérito al acuerdo de la Junta de Propietarios y según los procedimientos que para su inscripción y levantamiento se regulen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

30.2 Los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover el Proceso Único de Ejecución, de conformidad con lo establecido por el Código Procesal Civil, siendo suficiente, para tales efectos, acreditar la representación procesal del/de la presidente/a de la Junta de Propietarios y presentar los recibos impagos emitidos por el/la administrador/a. La formalidad de los recibos de cuotas de mantenimiento se establece en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

30.3 Para este proceso son procedentes, las medidas cautelares, según lo regulado por la normativa vigente, sin perjuicio de la inclusión de los/las propietarios/as deudores/as en el Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, que para tal fin se crea.

Artículo 31.- Solución de controversias

Para dar solución a cualquier controversia relacionada con lo regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento que se suscite entre los propietarios y/o la Junta de Propietarios, se puede optar por la vía judicial o arbitral, según lo que establezca el reglamento del Decreto Legislativo y la normativa sobre la materia.

**CAPÍTULO VII
REGLAMENTO INTERNO**

Artículo 32.- Reglamento Interno

32.1 El Reglamento Interno es el instrumento normativo obligatorio que contiene disposiciones que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al régimen de la propiedad horizontal; los acuerdos o pactos lícitos que puedan establecerse en su constitución o modificación; así como, la gestión y administración de la edificación sobre los intereses comunes tutelados en el presente Decreto Legislativo.

32.2 Las edificaciones a las que se refiere el artículo 6 del presente Decreto Legislativo, cuentan con un Reglamento Interno otorgado por:

- a) El promotor inmobiliario, con titularidad registral sobre el predio materia del régimen de la propiedad horizontal; o,
- b) El propietario o superficiario, aun cuando no exista pluralidad de propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; o,
- c) Los propietarios del más del 50% de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con escritura pública o instrumento válido de fecha cierta que acredite su propiedad respecto de las mismas, cuyo acuerdo para otorgar el Reglamento Interno conste en documento privado con firma certificada por notario. Dicho acuerdo da lugar a la inscripción del Reglamento Interno y a la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, debiendo los propietarios presentar los títulos para la inscripción de su propiedad.

32.3 El Reglamento del presente Decreto Legislativo regula el contenido mínimo obligatorio que debe tener el Reglamento Interno.

Artículo 33.- Pluralidad de Reglamentos Internos

33.1 Se puede otorgar más de un Reglamento Interno, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Existan áreas o sectores físicamente determinables que compartan ciertas características; y,

b) Dichas áreas o sectores, además de los bienes comunes con los que cuentan, compartan bienes y servicios comunes generales con todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

33.2 La pluralidad de Reglamentos Internos puede establecerse en el acto constitutivo del régimen de la propiedad horizontal o en el acto que lo modifica, otorgándose Reglamentos Internos Propios para cada área o sector y un Reglamento Interno General para el conjunto de áreas o sectores, cuyo procedimiento para su aprobación es regulado en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

Artículo 34.- Pluralidad de Reglamentos Internos en edificaciones a ejecutarse por etapas

En el caso de edificaciones a ejecutarse por etapas, con el otorgamiento del Reglamento Interno General, se pueden independizar las áreas o sectores previstos para cada una de ellas.

Artículo 35.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Vigencia

El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.

SEGUNDA.- Reglamentación del Decreto Legislativo

Mediante Decreto Supremo, con refrendo del/de la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento se aprueba el Reglamento del presente Decreto Legislativo, en un plazo no mayor de ciento ochenta días calendario, contado a partir de la publicación del presente Decreto Legislativo.

TERCERA.- Registros Administrativos a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Créase los siguientes Registros Administrativos:

a) Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, cuyo responsable designado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento proporciona a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones el acceso al reporte de deudores, a efectos que registre su deuda en la Central de Riesgos de dicha Institución.

b) Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, cuyas modalidades y organización se regula en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

El funcionamiento de los Registros Administrativos antes señalados está a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Las disposiciones relacionadas con el procedimiento del registro de las deudas referidas se establecen en el Reglamento del presente Decreto Legislativo.

CUARTA.- Edificaciones para vivienda tipo club, temporal o vacacional

Las edificaciones para viviendas tipo club, temporal o vacacional de propiedad exclusiva, a las cuales se refiere el Capítulo IV de la Norma Técnica TH 010, Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que comparten bienes comunes, están sujetas al régimen de la propiedad horizontal y aprueban su Reglamento Interno, según lo señalado en el artículo 32 del presente Decreto Legislativo.

QUINTA.- Adecuación al régimen de la propiedad horizontal

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y/o edificaciones que se ejecutaron o transfirieron con anterioridad a la vigencia del presente Decreto

Legislativo; así como, las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad, que comparten bienes y servicios comunes, se adecuan al régimen del presente Decreto Legislativo en lo que le resulte aplicable, en la oportunidad que se presente al Registro de Predios la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

SEXTA.- Adecuación normativa

La SUNARP adecúa sus normas respectivas a lo establecido en el presente Decreto Legislativo y establece las disposiciones necesarias para su implementación y cumplimiento.

SÉPTIMA.- Financiamiento

Lo dispuesto en la presente norma se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogación

Derogar el artículo 13, el Título III y la Tercera Disposición Final de 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; y, el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veintitres.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

LUIS ALBERTO OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Consejo de Ministros

DANIEL YSAU MAURATE ROMERO
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

HANIA PÉREZ DE CUÉLLAR LUBIENSKA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2181939-6

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Supremo que declara el Estado de Emergencia en varios distritos de algunas provincias de los departamentos de Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cusco, Huancavelica, Junín, Pasco, Puno y Tacna, por peligro inminente ante déficit hídrico como consecuencia del posible Fenómeno El Niño

**DECRETO SUPREMO
N° 067-2023-PCM**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 68.5 del artículo 68 del Reglamento de la Ley N° 29664, que crea