

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Período Anual de Sesiones 2024-2025

ACTA DE LA QUINTASESIÓN EXTRAORDINARIA

Martes, 10 de junio de 2025

14:00 horas

Sala “Carlos Torres y Torres Lara” – 1 y en la
Plataforma virtual Microsoft Teams

Resumen de acuerdos:

- **Se aprobó por unanimidad el dictamen del proyecto de ley 7566/2023-CR, que propone la Ley que modifica el artículo 19 del Decreto Legislativo 1568.**
- **Se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta de la sesión, para ejecutar los acuerdos tomados.**

En Lima, en la sala “Carlos Torres y Torres Lara” – 1 del edificio Víctor Raúl Haya de la Torre del Congreso de la República y, a través de la plataforma virtual *Microsoft Teams*, el martes 10 de junio de 2025 se reunieron los integrantes de la comisión de Vivienda y Construcción bajo la **presidencia** de la congresista Mery Infantes Castañeda, quien dio la bienvenida a los señores congresistas y dispuso la verificación del quórum para iniciar la sesión.

Se contó con la **asistencia** de los congresistas miembros titulares: Germán Tacuri Valdivia, María Acuña Peralta, Guido Bellido Ugarte, José Cueto Aservi, Miguel Ciccía Vásquez, Digna Calle Lobatón, Edhit Julón Irigoín, Jhaec Espinoza Vargas, Jeny López Morales, Pedro Martínez Talavera, Silvia Monteza Facho, Martha Moyano Delgado, Kelly Portalatino Ávalos, Edgar Tello Montes y María Zeta Chunga. Y del congresista accesitario Luis Cordero Jon Tay.

Con licencia la congresista Rosselli Amuruz Dulanto; con dispensa la congresista Norma Yarrow Lumbreras.

También se contó con la presencia del congresista Alfredo Pariona Sinche.

Con el quórum reglamentario, siendo las catorce horas y veinte minutos, la **presidenta** inició la Quinta Sesión Extraordinaria de la comisión de Vivienda y Construcción del Período Anual de Sesiones 2024 – 025.

I. ORDEN DEL DÍA

1. **Debate y votación del predictamen recaído en el proyecto de ley 7566/2023-CR, que propone la Ley que modifica el artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del régimen de la propiedad horizontal.**

La presidenta dio inicio al debate del predictamen del proyecto de ley. Antes la presidenta pidió a la secretaria técnica dar lectura a los principales alcances del predictamen.

Interviene la secretaria técnica:

El régimen de la propiedad horizontal constituye una moderna forma legal de propiedad. En ella, cada propietario posee una o más unidades inmobiliarias (departamentos, estacionamientos, oficinas, depósitos, etc.) dentro de un edificio (centro comercial, galería, complejo, u otro) donde comparten servicios y la propiedad de área comunes con otros propietarios.

El Decreto Legislativo 1568 establece el nuevo marco legal para el régimen de la propiedad horizontal, moderniza conceptos y fija nuevas disposiciones para los acuerdos tomados por los integrantes de la Junta de Propietarios, entre otras disposiciones.

Cabe precisar que la primera Disposición Complementaria Final de dicha norma establece que este entrará en vigor a los ciento ochenta días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento, el que debía haberse aprobado a los ciento ochenta días calendario siguientes, a partir de la publicación del Decreto Legislativo. A la fecha, únicamente se ha publicado el Proyecto de Reglamento para recibir aportes.

La iniciativa legislativa considera sustancial las propuestas de modificación al no existir norma específica que regule el supuesto en el que la Junta de Propietarios deniegue la solicitud de ejecución de obras en propiedad individual que supuestamente afectan la propiedad en común. Tal denegación, sin una explicación sustentada, podría considerarse como un acto arbitrario. Por ello, la orientación de la reforma propuesta es mejorar la redacción del numeral 19.2.

La Comisión considera —en concordancia con las opiniones recibidas— que agregar en la redacción del artículo 19 la frase:

“En caso la Junta de Propietarios deniegue la solicitud del propietario para la ejecución de obras en su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, debe sustentar técnicamente las razones por las que el proyecto edificatorio altera la arquitectura —que comprende la fachada, la volumetría y el estilo—, la funcionalidad o el uso de la edificación, bajo sanción de nulidad del acuerdo de denegación, quedando facultado el propietario para impugnar judicialmente el acuerdo. El Reglamento del presente Decreto Legislativo desarrolla el supuesto de denegatoria de la Junta de Propietarios.”, es importante y conveniente dado que posibilitaría que la Junta de Propietarios —en aras de una dirección transparente y de evitar los conflictos— responda por la denegatoria de autorización. Es decir, brinde una respuesta sustentada técnicamente, que consigne las razones por las cuales la obra que se pretende llevar a cabo afectaría la arquitectura, que integra la fachada, la volumetría y el estilo, además de la funcionalidad y el uso de la edificación en su conjunto.

Sobre el aspecto de “acreditar el perjuicio para la edificación y los propietarios” se considera que resulta excesivo, puesto que se requería de análisis específicos, que tal vez no se hallen al alcance de la Junta de Propietarios. Sobre este punto, el Sector Vivienda opina que basta con que se acredite que las obras alteran la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo, la funcionalidad y/o el uso de la edificación, sin necesidad de justificar la potencial generación de daños y perjuicios a la edificación y/o propietarios. En ese sentido, la Comisión acepta la propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de agregar al texto la sanción de nulidad en caso de que no se cumpla con sustentar la denegatoria como un derecho del propietario.

Por lo expuesto, se plantea la aprobación del proyecto de ley, con el texto sustitutorio consignado en el predictamen.

Luego, **la presidenta** indicó que concedía la palabra a los congresistas que deseen intervenir, así como a al autor del proyecto. Intervinieron los congresistas:

Luis Cordero como autor del proyecto dijo que este proyecto que propone modificar el artículo 19 del Decreto Legislativo 1568, tiene como objetivo garantizar los derechos de propiedad de las unidades inmobiliarias exclusiva en edificaciones sujetas a este régimen. Agregó que este derecho es constitucionalmente protegido, también un derecho esencial

de la libertad personal y económica y este derecho es inviolable y el Estado lo garantiza y lo ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley.

Sin embargo, agregó que en muchos edificios sujetos a la propiedad horizontal se evidencia que existen vacíos normativos, que permiten abusos por algunas juntas de propietarios e imponen restricciones arbitrarias. Este proyecto de ley dijo, responde a una necesidad urgente de la modificación de este artículo. Finalizada su intervención exhortó a los congresistas votar a favor del predictamen en debate.

Martínez Talavera, pidió que se pida el debate en el pleno del Congreso el dictamen del proyecto de ley 9511, aprobado por unanimidad hace aproximadamente 3 semanas, que será para beneficio de los posesionarios desde hace 20 años de las tierras de Majes en Arequipa.

La presidenta señaló al congresista Martínez que el equipo técnico de la comisión ha tomado nota del pedido y que se tomará en cuenta.

Al no haber más intervenciones, la presidenta pidió a la secretaria técnica la consulta de los votos sobre el predictamen.

Votaron a favor del predictamen del proyecto de ley 7566/2023-CR los congresistas: Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Bellido Ugarte, Calle Lobatón, Ciccía Vásquez, Cueto Aservi, López Morales, Espinoza Vargas, Julón Irigoín, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Tello Montes y Zeta Chunga. Con 16 votos el dictamen **fue aprobado por unanimidad de los presentes.**

La presidenta manifestó estar de acuerdo con la aprobación por unanimidad el dictamen recaído en el proyecto de ley, y pasó al siguiente punto de la agenda.

2. Debate y votación del predictamen recaído en el proyecto de ley 9842/2024-CR, que propone la Ley que revierte inmueble a favor del Estado "Universidad Nacional de Huancavelica" para el funcionamiento del centro de aplicación piloto de la facultad de ciencias de la educación, que fuera adjudicado mediante la Ley 11958 al Club Social Deportivo Obrero de Huancavelica.

La presidenta señaló que se dará inicio al debate de no aprobación del predictamen recaído 9842/2024-CR, asimismo, dijo que se le cederá la palabra al congresista Alfredo Pariona Sinche, culminada la lectura sobre los principales alcances del predictamen que pidió a la secretaria técnica efectuar.

Intervino la secretaria técnica:

El proyecto de dictamen plantea la no aprobación de la iniciativa atendiendo a las siguientes razones:

- La Constitución Política del Perú establece en el artículo 70 que "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.
- El procedimiento expropiatorio a que se refiere la Constitución se desarrolla en el numeral 24.1 del artículo 24 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192.

- Respecto de la reversión de predios estatales transferidos a favor de entidades públicas, la legislación de la materia señala que en ese caso cuando la entidad pública adquirente no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio.
- Asimismo, sobre la reversión de predios transferidos a particulares, como en el presente caso, para la reversión de predios transferidos por el Estado o por una entidad a favor de particulares se aplican las disposiciones que regulan la reversión administrativa, **debiendo necesariamente haberse estipulado en el título de transferencia, o, previsto en la norma que dispuso la transferencia, la sanción de reversión.** Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio.
- Por tanto, **no se puede imponer por ley al club beneficiario la obligación de devolver el bien, que no está prevista en la ley por medio de la cual adquirió el inmueble.**
- **Imponer su devolución mediante una ley sería afectar el derecho constitucional a la propiedad.** Adicionalmente, el Minedu señala que la finalidad para el cual se pretende revertir también ha sido observada por el sector por cuanto no corresponde a las universidades - según la Ley 30220- iniciar procesos o actividades ligados a la Educación Básica Regular.
- Finalmente, sobre el predio en mención, se aprecia del asiento D0001 de la partida 02001468 del Registro de Predios de la oficina registral de Huancavelica, que el predio se encuentra afectado con una garantía hipotecaria en favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa S.A. hasta por la suma de US\$. 93,109.00 dólares americanos, es decir, la Caja Municipal ha garantizado un préstamo con la propiedad que se pretende afectar. Tal inscripción de la hipoteca está basada en el principio de la buena fe registral, porque como se ha señalado, no existe prohibición para poder afectar mediante una garantía dicho predio respecto del cual el Club puede ejercer todos los atributos inherentes a la propiedad.
- Atendiendo a las razones señaladas, se propone la no aprobación del proyecto de ley.

Culminada con la lectura sobre los alcances del predictamen, **la presidenta** cedió la palabra a los congresistas que deseaban intervenir. Intervino el congresista Alfredo Pariona Sinche.

El congresista Pariona realizó algunas observaciones al predictamen del proyecto de ley 9842, pidió a la presidenta ir a cuarto intermedio para un mejor análisis de las opiniones técnicas a favor del proyecto de ley, sobre todo la de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

La presidenta dispuso pasar al cuarto intermedio del predictamen para evaluar observaciones realizadas por el congresista Pariona.

Al no haber más intervenciones, pasó al siguiente punto de la agenda.

3. Sustentación del proyecto de ley 4484/2022-CR, que propone la Ley que restituye el respeto a la institución del derecho de propiedad del predio a favor del Club Central Social y Deportivo de Huánuco, que fuera legalmente adquirido con anterioridad, a cargo del congresista Segundo Montalvo.

La presidenta cedió el uso de la palabra al congresista Segundo Montalvo, quien no pudo sustentar por problemas de conexión.

La **presidenta** continuó con el último punto de la agenda.

4. Presentación de los representantes de la Presidencia del Consejo de Ministros para que sustenten el proyecto de ley de 11280/2024-PE, que propone la LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE LOS PREDIOS Y BIENES INMUEBLES DEL SECTOR SALUD DESTINADOS A ESTABLECIMIENTOS DE SALUD PÚBLICOS.

La **presidenta** indicó que el proyecto de ley presentado por el Poder Ejecutivo ha ingresado a la comisión con carácter de urgencia, al amparo de lo establecido por el artículo 105 de la Constitución Política. En este sentido, dijo que se va a recibir los informes correspondientes que sustentarán los funcionarios designados por la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) quienes se encontraban presentes en la sesión.

Se presentaron los señores Eleazar Torres Ibáñez, director ejecutivo de la Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) y la doctora Elva Deledesma Moreno, especialista en inversiones, ambos del Ministerio de Salud. La **presidenta** les dio la bienvenida y les indicó que podían iniciar con la sustentación.

El señor Torres Ibáñez dijo que a nivel nacional el tema de inversión pública es un problema, y que existen muchas deficiencias en infraestructura y equipamiento en los establecimientos de salud, así como también existen predios de los establecimientos de salud que no cuentan con saneamiento físico – legal.

Por ejemplo, continuó, en la Direcciones de Salud (DIRIS) de Lima, más del 60% de los establecimientos y hospitales de salud no cuentan con saneamiento físico – legal y, en las regiones, en las distintas Gerencias Regionales de Salud (GERESAS) y Direcciones Regionales de Salud (DIREAS) a nivel nacional, el 80% no cuentan con saneamiento físico – legal.

Esta situación representa una traba, porque el Estado a través del Ministerio de Salud (MINS) no puede realizar inversión pública en los establecimientos de salud, porque el marco legal exige que para hacer gastos de inversión se debe tener saneada la propiedad.

Esta propuesta legislativa indicó ha pasado por las diferentes instancias del Ejecutivo que la PCM ha validado. Ha sido evaluada por los ministerios de: Economía y Finanzas, Vivienda, Construcción y Saneamiento, Mujer y Poblaciones Vulnerables, Justicia y Derechos Humanos, y viene del Consejo de Ministros.

La doctora Deledesma expuso sobre los beneficios que esta propuesta legislativa de la Ley de Saneamiento físico – legal y formalización de los predios de los bienes inmuebles del sector salud destinados a establecimientos de salud públicos. La iniciativa busca simplificar el proceso especial de saneamiento físico – legal de predios y bienes inmuebles estatales ocupados por establecimientos de salud.

Al respecto, señaló que la propuesta señala que esta debería ser en 6 etapas y no en 7 como señala la norma vigente, que para los actos de administración se considera que pueden ser cesión, afectación, datos, servidumbres para su anotación definitiva, el plazo que se ha estimado en el proyecto de ley es de 4 meses. La Superintendencia Nacional de Registros

Públicos (SUNARP) debe de dar la prioridad preferente para la atención de la calificación de los bienes de 10 días de presentada la solicitud.

Dado que los proyectos de inversión en salud ameritan una necesidad de tiempos más cortos para su atención, también lo que se busca es formalizar los actos posesorios de los establecimientos de salud preexistentes en las zonas de comunidades andinas y campesinas.

Asimismo, se prevé que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), las municipalidades y otros puedan proporcionar al sector salud información técnica y además legal que poseen en sus plataformas de manera gratuita en un plazo de 7 días. Estos requerimientos podrán ser atendidos con la finalidad de realizar el saneamiento físico – legal de un sector que lo necesita señaló.

La presidenta agradeció a los funcionarios del MINSA, indicó a la vez que pudieran participar en una mesa de trabajo sobre el tema, y preguntó si algún congresista deseaba participar sobre la exposición de los funcionarios.

Intervinieron los congresistas: Martínez Talavera e Infantes Castañeda a favor de la iniciativa legislativa.

La presidenta pidió la autorización a los congresistas para ejecutar los acuerdos adoptados en la presente sesión, y consultó la aprobación del acta con dispensa de su lectura. No hubo expresiones en contra. La aprobación del acta con dispensa de su lectura para ejecutar los acuerdos fue aprobada por unanimidad.

Siendo las catorce horas y cuarentaicinco minutos la **presidenta** levantó la sesión.

ROSSELLI AMURUZ DULANTO
Presidenta

GERMÁN TACURI VALDIVIA
secretario

Forma parte del acta la transcripción de la versión grabada de la sesión que obra en la plataforma de sesiones virtuales Microsoft Teams, elaborada por el Área de Transcripciones del Congreso de la República.