

Todo sobre el nuevo Régimen de Propiedad Horizontal

Con la facultad para legislar en esta materia, concedida por la *Ley N° 31696*, el Gobierno expidió recientemente el *Decreto Legislativo 1568*, con el cual establece una nueva normativa para 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.

A fin de ilustrar a nuestros asociados y comunidad en general sobre este nuevo régimen, a continuación, damos a conocer sus principales alcances:

Definición: Se define la **propiedad horizontal**, como el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes.

Aplicación del régimen: Este será **aplicado en forma obligatoria**, cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos propietarios, y facultativamente cuando pertenecen a uno solo.

Edificaciones sujetas al régimen: Están comprendidas las edificaciones culminadas, debidamente autorizadas por la municipalidad o regularizadas conforme a las normas sobre la materia.

Anotación preventiva: Puede inscribirse la prehorizontalidad, a solicitud del propietario, cuando realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria de la edificación, el prereglamento interno y la preindependización de las unidades que la conforman

Propiedad horizontal de hecho: Se origina cuando la edificación reúne las características para estar sujeta al régimen, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria a un propietario distinto y no se cuente con un reglamento interno; o cuando existan unidades inmobiliarias que comparten bienes comunes y en sus respectivos títulos se les hubiera asignado derechos con diferente denominación.

En estos casos, los **propietarios 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. Las cuotas son iguales, salvo acuerdo en contrario.

Cabe señalar, que la edificación debe contar como mínimo con un presidente, quien puede ejercer la función de administrador.

Asimismo, la **propiedad de hecho podrá regularizarse, para lo cual los propietarios deben suscribir 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.

Bienes comunes: Son el terreno sobre el que está construida la edificación, los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de **propiedad exclusiva**, y los pasajes, pasadizos, escaleras y todas las vías de accesibilidad o circulación de uso común.

Asimismo, son bienes comunes los ascensores; la fachada de la edificación; los ambientes para servicios comunes, como portería, guardianía y otros; los jardines y sistemas e instalaciones para saneamiento, electricidad, eliminación de basura, no destinados a una unidad en particular, y los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.

También lo son los sótanos y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación; los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios y otros que señale el reglamento interno.

Servicios comunes: Lo son la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común. Incluye la reparación o reposición de los bienes comunes; los servicios de saneamiento; la administración de la edificación; la guardianía, jardinería y portería; la vigilancia y seguridad de la edificación y otros que establezca el reglamento interno.

Derecho de sobreelevación: Permite sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones

existentes, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del derecho concedido, que debe constar en el reglamento interno, o acuerdo adoptado con el voto no menor **del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.**

Azotea o aires: 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, que requiere de la aprobación de la junta de propietarios.

Ejecución de obras en la edificación: Toda obra que afecte la arquitectura, que comprenda la fachada, la volumetría, estilo, funcionalidad y uso de la edificación, requiere la aprobación de la junta de propietarios, como requisito previo para obtener la licencia de edificación.

Junta de Propietarios: Tiene por finalidad la administración, mantenimiento y mejoramiento de la edificación para conservar los bienes comunes.

- Está conformada por todos los propietarios y se constituye con el solo otorgamiento del Reglamento Interno, aunque no exista pluralidad de propietarios. Se inscribe en el rubro F) denominado "otros" de la partida del predio matriz.
- Puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables, requiriendo la aprobación de propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de

participación sobre bienes comunes.

- Sus sesiones pueden ser presenciales o virtuales. Aprueba un Manual de Convivencia, donde puede establecer un régimen de infracciones y sanciones aplicables por incumplimiento de sus disposiciones. Debe contar con un administrador elegido por la junta de propietarios, pudiendo recaer la designación en el presidente de la misma. Sus acuerdos pueden impugnarse en la vía judicial o arbitral, por los propietarios asistentes que votaron en contra, por los no concurrentes, o quienes hayan sido privados ilegítimamente de emitir su voto.

- 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, conforme al Código Procesal Civil. Las controversias que se susciten entre los propietarios y/o la junta de propietarios se resuelven en la vía judicial o arbitral.

Reglamento Interno:

- Es obligatorio.
- Regula los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de la propiedad horizontal; los acuerdos o pactos lícitos sobre su constitución o modificación, la gestión y administración de la edificación.
- Puede ser 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 los propietarios del más del 50% de las unidades inmobiliarias que cuentan con escritura pública o instrumento válido de fecha cierta que acredita su propiedad.

- El acuerdo para otorgar el reglamento interno debe constar en documento privado, con firma certificada por notario.
- Puede otorgarse más de un reglamento interno, cuando existan áreas o sectores físicamente determinables que compartan ciertas características; y dichas áreas o sectores, compartan además bienes y servicios comunes generales con todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Registros Administrativos: Crea el **Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, que reporta información a la Superintendencia Nacional de Banca, Seguros y AFP (SBS)** para su anotación en la Central de Riesgos de esta; y el Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal.

Clubes de carácter temporal o vacacional: Se refiere a las edificaciones para vivienda tipo club temporal o vacacional, conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio, con áreas recreativas y sociales, que se ubican en zonas residenciales de baja densidad, zonas de habilitación recreacional, o áreas de playa o campestres, que comparten bienes comunes, están sujetas al régimen de la propiedad horizontal.

Adecuación: Las unidades inmobiliarias que se ejecutaron o transfirieron con anterioridad a la vigencia de este Decreto

Legislativo (1568); así como, las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad, que comparten bienes y servicios comunes, deben adecuarse al régimen establecido en esta norma, en lo que resulte aplicable, en la oportunidad que se presente al Registro de Predios la solicitud de inscripción de algún acto que modifique su reglamento interno.

Derogatoria: Deroga el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, a que se refiere el *Título III de la Ley 27157*.

Vigencia: Este nuevo régimen entrará en vigencia a los 180 días calendario de la publicación del reglamento del *Decreto Legislativo 1568*.