

## Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal

### DECRETO LEGISLATIVO Nº 1568

**Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PDF.**

**NOTA:** Esta Exposición de Motivos no ha sido publicada en el diario oficial "El Peruano". A solicitud del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, ha sido enviada por la Secretaría del Consejo de Ministros del Despacho Presidencial, mediante Oficio Nº 000830-2023-DP/SCM de fecha 20 de junio de 2023.

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante la Ley Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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, guardianía 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 guardianía, 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 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 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 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.

**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 veintitrés.

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