

Gobierno aprueba nuevo régimen de la propiedad horizontal

Lima, martes 30 de mayo de 2023

Alerta Legal Regulación Municipal y Autorizaciones

DECRETO LEGISLATIVO N° 1568

¿Cuál es la finalidad de la norma?

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

¿A quiénes afecta?

A todos los propietarios y poseedores de edificaciones en las que existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparte bienes y servicios comunes, en las cuales es necesario implementar el régimen de la propiedad horizontal.

¿Cuáles sus principales novedades y modificaciones?

En tal sentido, se realizan principalmente las siguientes modificaciones:

Disposición	Modificación
Artículo 8.- Propiedad Horizontal de Hecho	<p>Se origina la propiedad horizontal de hecho cuando:</p> <p>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, y no cuente con un Reglamento Interno.</p> <p>b) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derecho con diferente denominación.</p>
Artículo 14.-	<ul style="list-style-type: none"> • 14.1 La desafectación de bienes comunes, transferencia y/o gravamen, según corresponda son

<p>Desafectación y disposición de bienes comunes</p>	<p>aprobados por la Junta de Propietario con el voto de no menos de 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior o exija unanimidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 14.2 La desafectación determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietario. • 14.3 La desafectación da lugar a la modificación del Reglamento Interno.
<p>Artículo 16.- Derecho de sobreelevación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 16.1 El derecho de sobreevaluación es el derecho sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiente la titularidad de lo edificado al titular del referido. • 16.2 El número de pisos a edificarse no deba 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.
<p>Artículo 18.- Modificación de la condición de azoteas y aires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>Artículo 19.- Aprobación para la ejecución de obras en la edificación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 19.1 La ejecución de obras 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.
<p>Artículo 20.- Acumulación o independiza ción de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Artículo 26.- Régimen sancionador aplicado por la Junta de Propietarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 26.1 La Junta de Propietarios puede establecer en el Manual de Convivencia, un régimen sancionador para los propietarios y 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Artículo 30.- Cobranza de las cuotas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 merito 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.
<p>Tercera.- Registros Administrativos a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento</p>	<p>Crease los siguientes Registros Administrativos:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

¿Cuándo entra en vigencia?

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