
Ley que regula el Régimen de la Propiedad Horizontal

Perú – Legal Flash

Junio 2023



El día 28 de mayo de 2023 se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo 1568, Ley que regula el Régimen de la Propiedad Horizontal.

La Ley entrará en vigencia a los ciento ochenta (180) días calendarios siguientes a la publicación de su Reglamento, el cual deberá publicarse en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario desde la publicación de la Ley.

Dentro de las principales novedades se encuentra la posibilidad de que los propietarios impugnen los acuerdos de las Juntas de Propietarios por la vía arbitral, según lo que establezca el Reglamento. Asimismo, la Ley le otorga la categoría de sujeto de derecho a las Juntas de Propietarios, y precisa que sus actos son inscribibles en Registros Públicos.

Por último, se precisa que, ante la existencia de propietarios morosos en el pago de las cuotas de mantenimiento, se podrá inscribir una carga en la partida registral de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, según lo que establezca el Reglamento.



Principales disposiciones

Una de las principales disposiciones de la Ley es la posibilidad de acudir a un proceso arbitral para resolver las controversias relacionadas al régimen de propiedad horizontal suscitadas entre propietarios y/o la Junta de Propietarios (artículo 31). Asimismo, la Ley establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados a través de la vía judicial o arbitral, aplicándose supletoriamente lo dispuesto en el artículo 92 del Código Civil referido a la impugnación judicial de acuerdos (artículo 29). Cabe precisar que la impugnación no suspende la ejecución del acuerdo.

A continuación, precisamos otros artículos relevantes de la Ley:

› **Definición de propiedad horizontal (artículo 4):**

Se establece que 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.

› **Ámbito de aplicación del régimen de propiedad horizontal (artículos 5 y 6):**

El régimen de propiedad horizontal es aplicable cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a distintos propietarios y, en el caso que las unidades inmobiliarias correspondan a un solo propietario, este régimen es facultativo.

Cabe señalar que el régimen será aplicable únicamente cuando las edificaciones se encuentren terminadas y cuenten con su respectiva autorización emitida por la Municipalidad.

› **Definición del derecho de sobreelevación (artículo 16):**

El actual Código Civil no define el derecho de sobreelevación; sin embargo, la Ley establece que éste 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, siempre que se cumplan con determinados requisitos legales y se cuente con la aprobación de la Junta de Propietarios.

› **Las azoteas y aires son bienes comunes (artículo 18):**

Las azoteas y aires tendrán la calidad de bienes comunes, salvo disposición contraria establecida en el Reglamento Interno. De esta forma, si un vecino quiere modificar la azotea o ser propietario de los aires, deberá acudir a la Junta de Propietarios.



› **Obras que requieren la autorización de la Junta de Propietarios (artículo 19):**

La ejecución de obras 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 requiere la aprobación de la Junta de Propietarios para obtener la licencia de edificación respectiva. En el caso que los referidos proyectos no alteren dichas características, sólo se requiere obtener la licencia de edificación respectiva.

› **Junta de Propietarios, oficialmente un sujeto de derecho (artículo 21):**

El ordenamiento jurídico peruano no reconocía la condición de sujeto de derecho a la Junta de Propietarios, sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley se establece que la Junta de Propietarios es un sujeto de derecho. Esto implica que la Junta de Propietarios podrá ser titular de derechos y obligaciones.

› **Un nuevo régimen sancionador (artículos 23 y 26):**

La Junta de Propietarios puede aprobar manuales de convivencia no inscribibles y de cumplimiento obligatorio, en los que establezca un régimen sancionador, según lo que establezca el Reglamento. Solo se podrá sancionar por la comisión de las infracciones tipificadas en dicho manual.

› **Es obligatorio contar con un administrador (artículo 28):**

Toda edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal deberá contar con un administrador. Para ello, se crea un Registro de Administradoras de Edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal. En caso de no contar con un administrador, se presume que sus funciones están a cargo del presidente de la Junta de Propietarios, salvo acuerdo en contrario de la Junta de Propietarios.

› **Un nuevo registro para publicitar a los deudores (artículo 30):**

Para solucionar la problemática de los vecinos que no pagan sus cuotas de mantenimiento, se contempla la posibilidad de extender una carga en la partida registral de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Para ello, se crea un Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes.

Los artículos antes señalados serán desarrollados por el correspondiente Reglamento el cual deberá publicarse en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario desde la publicación de la Ley.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas. En caso de no disponer de ninguno, puede contactar con nuestros abogados expertos en la materia.

Contactos:



Domingo Rivarola

+51 1 350 9010

domingo.rivarola@cuatrecasas.com



Laia Valdespino

+51 1 350 9010

laia.valdespino@cuatrecasas.com



Rodrigo Pérez Devoto

+51 1 350 9010

rodrigo.perezdevoto@cuatrecasas.com

©2023 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

