



RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha 28 de mayo del 2023 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Legislativo N°1568 que regula el régimen de la propiedad horizontal. La mencionada norma tiene por finalidad fomentar una adecuada convivencia entre los propietarios de las unidades inmobiliarias de una edificación.

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o edificaciones que se ejecutaron o transfirieron con anterioridad a la vigencia de esta norma; y, las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad con bienes y servicios comunes, se deberán adecuar al régimen de este Decreto Legislativo cuando presenten al Registro de Predios algún título que modifique su Reglamento Interno Vigente.

Cabe señalar que este decreto legislativo entrará en vigencia a los 180 días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.

Líneas abajo detallaremos los aspectos más importantes del Decreto Legislativo N°1568:

El régimen de la propiedad horizontal

- Cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen distintos propietarios, el régimen de propiedad horizontal es obligatorio; a diferencia de cuando pertenecen a un solo propietario dicho régimen es facultativo.
- Puede existir una prehorizontalidad siempre y cuando a solicitud del propietario se anote preventivamente en la partida registral correspondiente en un mismo acto 1) la predeclaratoria de la edificación, 2) el prereglamento interno, y 3) La preindependización de las unidades inmobiliarias que la conforman.

- El propietario 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.
- Existe una propiedad horizontal de hecho cuando 1) 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 propietario distinto y no cuente con un Reglamento Interno; o 2) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes siempre que en sus títulos se les hayan asignado derechos con diferente denominación.
- Los propietarios deberán aportar las cuotas iguales por unidad inmobiliaria para el mantenimiento.
- Los titulares de las unidades inmobiliarias tendrán mínimo un presidente, quien puede ejercer las labores de administrador de la edificación.

Bienes y servicios comunes

- Los bienes y servicios comunes son los que se encuentran establecidos en los artículos 12 y 13 de del Decreto Legislativo N°1568

Desafectación de bienes comunes

- Para la desafectación de los bienes comunes se determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietarios, por lo que esta desafectación da lugar a la modificación del reglamento interno. Dicha desafectación, su transferencia o gravamen debe ser aprobada por la Junta de Propietarios con el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento interno establezca mayoría superior o disponga que se necesite la unanimidad.
- La transferencia o gravamen de los bienes desafectados se formaliza mediante escritura pública.

Derecho de Sobreelevación

- El derecho de sobreelevación es el derecho a sobreedificar más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente -
- sin que se afecte la estructura de la edificación existente, sin contravenir los parámetros urbanísticos y edificatorios, sin perjudicar la seguridad y funcionamiento de la edificación, y sin afectar los derechos de los demás propietarios -- correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho. Este derecho debe encontrarse establecido en el Reglamento Interno.

- Para la sobreelevación, independización y modificación de independización – de ser necesario - se debe modificar el reglamento interno y su referida inscripción. De tener que modificarse los porcentajes de participación de los bienes comunes, la junta de propietarios lo aprobará con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación de los bienes comunes.

Ejecución de obras, acumulación o independización

- La ejecución de obras para las áreas en lo que respecta el derecho de sobreelevación, previamente a obtener la licencia de edificación, requiere de la aprobación de la Junta de Propietarios.
- 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 y autorización de la municipalidad. 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, debiendo únicamente obtener la licencia de edificación respectiva sin aprobación de la Junta.
- Los propietarios 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. El propietario la otorgará la modificación del Reglamento interno unilateralmente cuando no afecten los bienes comunes, salvo disposición distinta en el Reglamento Interno.

Junta de Propietarios y Administración

- La condición de miembro de la junta de propietarios se adquiere con la adquisición de la propiedad y se pierde cuando se extingue el derecho a la propiedad de la unidad inmobiliaria, sin que sea posible la renuncia ni que el propietario sea liberado de sus obligaciones.
- La junta de propietarios aprueba un manual de convivencia, para los propietarios 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 pero deben estar en concordancia con el Reglamento Interno y lo dispuesto en la presente norma y su Reglamento.

- La Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables, lo cual debe ser aprobado por los propietarios que representen el 50% del porcentaje de participación de los bienes comunes. No se requiere autorización previa en el caso de la adjudicación en pago de bienes a favor de la Junta de Propietarios por las acciones del cobro de cuotas de mantenimiento.
- Se puede realizar sesiones de juntas no presenciales, las cuales se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno y a lo dispuesto en el Reglamento del Decreto Legislativo N°1568.
- La administración puede estar a cargo de cualquier propietario o cualquier 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.

Reglamento Interno

- El reglamento interno regula las disposiciones que regulan los derechos y las obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas al régimen de propiedad horizontal, los acuerdos o pactos lícitos, así como la gestión y administración de la edificación, y es 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 de propiedad exclusiva que cuentan con escritura pública o instrumento válido de fecha cierta que acredita su propiedad respecto de las mismas.
- Se puede otorgar más de un reglamento interno cuando existan áreas o sectores físicamente determinables que compartan ciertas características; y 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.

En ese sentido, quedamos a su disposición para cualquier duda o consulta sobre el particular.



Alejandra Giurfa Chávez

Asociada

agiurfa@ellb.com.pe

www.ellb.com.pe