

Aprueban Ley que modifica la Ley 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

El 9 de julio de 2021 se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ley 31264 (la "Ley"), que modifica la Ley 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, para responder ante emergencias sanitarias y similares. De esta forma, se establecen disposiciones complementarias que deberán ser consideradas en los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común a fin de tener una respuesta solidaria y rápida ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria.

Las principales disposiciones de la Ley son las siguientes:

<p>Bienes comunes (Art. 40)</p>	<p>Se modifica el literal j) incluyendo como parte de los bienes comunes a los extintores, botiquines, productos y utensilios utilizados en los procesos de limpieza, desinfección y esterilización y todos aquellos bienes destinados a la respuesta ante una emergencia sanitaria o desastres.</p>
<p>Contenido del Reglamento Interno (Art. 42)</p>	<p>Se incorpora el literal f) al artículo 42 de la Ley 27157, estableciéndose que los reglamentos internos deben contener obligatoriamente:</p> <p>"Un protocolo ante emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la unidad inmobiliaria, en concordancia con las disposiciones establecidas por la autoridad de defensa civil o sanitaria, el que debe ser difundido de manera obligatoria por la Junta de Propietarios a los residentes de la unidad inmobiliaria, como a los que trabajan en ella. El promotor o constructor o, en su caso, los propietarios pueden optar por asumir el "Modelo de Protocolo ante Emergencias", que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo".</p>

**Obligaciones de la
Junta de Propietarios
ante emergencias
(Art. 51)**

Se incorpora el artículo 51 a la Ley 27157, el mismo que establece que en los casos descritos en el literal f) del artículo 42 de la Ley 27157, la Junta de Propietarios tiene la obligación de realizar las siguientes acciones:

1. Presentar su protocolo ante emergencias a las entidades competentes que así lo determinen.
2. Colaborar con las autoridades en el cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la emergencia.
3. Publicitar las normas de seguridad y recomendaciones oficiales de las entidades del Estado vinculadas a la emergencia.
4. Permitir a las autoridades el uso de los bienes comunes dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ante la necesidad por la emergencia sanitaria o desastre.
5. Mantener un registro de la población vulnerable que habita en la unidad inmobiliaria. Los datos personales se registran con el consentimiento previo de sus titulares, manteniendo la confidencialidad de los mismos.
6. Organizar a los residentes de la unidad inmobiliaria para asumir las labores comunes en caso de que la administración no pueda desarrollarla.
7. Tutelar la salud y bienestar de los residentes y personal de la administración que realiza sus funciones en la unidad inmobiliaria.
8. Comunicar a las autoridades en caso de que la salud de algún residente se encuentre en riesgo o si se presume que una persona ha perdido la vida dentro de la unidad inmobiliaria.
9. Facilitar el ingreso de las autoridades competentes a la unidad inmobiliaria para la ayuda que se requiera ante la emergencia, previo consentimiento de las partes o de la mayoría de los residentes, solo en emergencias declaradas por decreto supremo.

En un plazo máximo de 30 días calendario, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo aprobará el "Modelo de Protocolo ante Emergencias". El protocolo ante emergencias puede modificarse y adaptarse de acuerdo con las necesidades de los residentes de las unidades inmobiliarias, con la aprobación de la mayoría de los residentes de la unidad inmobiliaria.

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG