

Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal

El 28 de mayo de 2023, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, el Decreto Legislativo No. 1568 "Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal" (en adelante, el "Decreto").

El Decreto tiene por objeto regular el régimen de la propiedad horizontal en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes.

Las principales disposiciones del Decreto son las siguientes:

<p>Propiedad horizontal de hecho (arts. 8 y 9)</p>	<p>Se regula un nuevo supuesto de propiedad horizontal, la propiedad horizontal de hecho, la misma que se origina cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La edificación reúna las características para estar sujeta al régimen de la propiedad horizontal y se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un propietario distinto. b) Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que compartan bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derechos con diferente denominación. <p>Los propietarios 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.</p>
<p>Derecho de sobreelevación (art. 16)</p>	<p>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.</p> <p>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>
<p>Cobranza de las cuotas (art. 30)</p>	<p>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, conforme a los procedimientos que se regularán en el Reglamento del Decreto.</p>
<p>Registro de deudores y Registro de administradores (Tercera Disposición Complementaria Final)</p>	<p>Se dispone la creación de los siguientes registros a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 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. (ii) Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, cuyas modalidades y organización se regula en el Reglamento del Decreto.
<p>Derogación (Disposición Complementaria Derogatoria)</p>	<p>Se procede a 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 Decreto.</p>

En un plazo máximo de 180 días calendarios, a partir del día de la publicación del Decreto, el Ministerio de Vivienda aprobará el Reglamento del Decreto.

El Decreto entra en vigencia a los 180 días calendario siguientes a la publicación de su Reglamento.

Alfredo Chan
aca@prcp.com.pe
SOCIO
[VER PERFIL](#)

Roberto Gutierrez
rgm@prcp.com.pe
ASOCIADO
[VER PERFIL](#)