REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1568, DECRETO LEGISLATIVO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El Reglamento del régimen de la propiedad horizontal, en adelante el Reglamento, tiene por objeto desarrollar las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal, en adelante el Decreto Legislativo.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad garantizar una adecuada aplicación del régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones y los complejos inmobiliarios compuestos por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes.

TÍTULO II
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I
GENERALIDADES DEL RÉGIMEN

Artículo 4.- Constitución del régimen de la propiedad horizontal

4.1. La constitución voluntaria del régimen de la propiedad horizontal se entiende producida con el otorgamiento del Reglamento Interno realizado por cualquiera de los sujetos contemplados en el numeral 32.2 del artículo 32 del Decreto Legislativo.

4.2. La propiedad horizontal de hecho se origina cuando se verifica cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 8 del Decreto Legislativo.

Artículo 5.- Prehorizontalidad y predeclaratoria de edificación

5.1. Para constituir la prehorizontalidad, el propietario o persona con derecho a edificar debe solicitar ante la Municipalidad respectiva la predeclaratoria de edificación de acuerdo a las modalidades de aprobación contempladas en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y modificatorias; o extenderla mediante escritura pública si así conviniese a su derecho. La denominación de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva incluidas en la preindependización, considera las numeraciones que la municipalidad asigne de conformidad con el artículo 71 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; o, a falta de asignación municipal, las señaladas provisionalmente en el prereglamento interno.

5.2. Para la predeclaratoria de edificación, el propietario o persona con derecho a edificar presenta a la Municipalidad respectiva:

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

a) La sección del FUE correspondiente al Anexo C - Predeclaratoria de Edificación debidamente suscrito y por triplicado, consignando en el rubro 5, “Anotaciones Adicionales para Uso Múltiple” los datos del pago efectuado por derecho de tramitación: número de recibo, fecha de pago y monto.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, presenta los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 61.1 del artículo 61 del Reglamento de la Ley Nº 29090, según corresponda.

c) Copia de los planos de ubicación y localización y de la especialidad de Arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

5.3 El prereglamento interno y las preindependizaciones se anotarán preventivamente en mérito al documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado del plano de preindependización. El Registrador, al extender la anotación preventiva del prereglamento interno, procederá a extender las preindependizaciones.

5.4 Los contratos de transferencia de las futuras unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva son susceptibles de anotación preventiva en las partidas registrales preindependizadas. Una vez anotado el primer contrato procede la anotación de la cesión de posición contractual, la cesión de derechos, los embargos y otras medidas cautelares. Estas anotaciones se mantienen hasta el vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de edificación.

Artículo 6.- Extensión de los actos de disposición de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

La transferencia y el gravamen de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye sus partes integrantes y bienes accesorios, conforme a los artículos 887, 888 y 889 del Código Civil; la participación sobre los bienes comunes y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que correspondan, los que son inseparables de la misma.

Artículo 7.- Usos de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pueden destinarse a los usos permisibles y compatibles que estén definidos en la normativa urbanística vigente, salvo las prohibiciones y limitaciones que expresamente se establezcan en el Reglamento Interno y/o en el manual de convivencia. La proporcionalidad y razonabilidad de estas últimas no son materia de calificación registral.

Artículo 8.- Condición jurídica del terreno compartido horizontalmente

En el caso de edificaciones conformadas por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de un solo piso o que, de contar con más de uno, pertenecen a un mismo propietario y los pisos superiores se proyectan verticalmente sobre el terreno, este tiene la condición jurídica de bien común, salvo los terrenos que provengan del régimen de independización y copropiedad, los cuales mantienen su condición jurídica de propiedad exclusiva en cuanto al área ocupada por las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva hasta su adecuación al régimen de la propiedad horizontal.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

CAPÍTULO II
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO

Artículo 9.- Aplicación del régimen de la Propiedad Horizontal de hecho

9.1 Se genera propiedad horizontal de hecho cuando, sin haberse otorgado Reglamento Interno que asigne porcentajes de participación de los bienes comunes:

a) La edificación tiene unidades inmobiliarias sin independizar que conforme a su naturaleza o destino se encuentran concebidos para un aprovechamiento autónomo e independiente, en la que comparten bienes y servicios comunes, en la que, por lo menos una de ellas ha sido transferida a propietario distinto, incluyendo la propiedad superficiaria de la unidad inmobiliaria.

b) La edificación tiene unidades inmobiliarias independizadas que comparten bienes comunes respecto de los cuales se han mantenido a nombre del titular del predio matriz o se ha constituido derechos distintos como servidumbre, uso, copropiedad, entre otros derechos que permitan su uso y disfrute común.

9.2 La regularización de la propiedad horizontal de hecho en cualquiera de las situaciones descritas en los literales precedentes, se sujeta a la regulación establecida en los artículos 9 y 10 del presente Reglamento.

Artículo 10.- Reglas de convivencia entre los titulares

Sin perjuicio de la inmediata exigibilidad de los derechos y obligaciones que emanan del artículo 9 del Decreto Legislativo, los propietarios de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, de convenir a su derecho, pueden aprobar reglas de convivencia que precisen la adecuada aplicación de dichos derechos y obligaciones. Para tal efecto, se requiere el voto conforme de más del 50% de los propietarios, computados por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Artículo 11.- Presidente provisional en la Propiedad horizontal de hecho

11.1 En las edificaciones en las que existe la propiedad horizontal de hecho, los propietarios eligen un presidente provisional que ejecute y/o viabilice el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto Legislativo y, de ser el caso, las reglas de convivencia que se aprueben conforme al artículo precedente.

11.2 Para efectos de la elección del presidente provisional se toma en cuenta a los propietarios que cuenten, según el caso, con inscripción registral o título de propiedad que conste en instrumento público o como mínimo instrumento privado con firmas certificadas notarialmente. El acuerdo se puede adoptar sin necesidad de convocatoria cuando más del 50% de propietarios computados por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva suscriban el documento en que consta la elección. Alternativamente, el 25% de propietarios computados por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva podrán convocar a sesión para dicha elección, en cuyo caso se procede a la elección con más del 50% de los propietarios concurrentes, computados por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

11.3 Dicho nombramiento consta en un libro de actas, que podrá ser llevado también en hojas sueltas, cuya apertura no requiere intervención notarial, siendo efectuada exclusivamente por el presidente provisional, no siendo susceptible de inscripción registral. Para acreditar su condición de presidente provisional es suficiente la certificación notarial de la reproducción del acta respectiva.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

11.4 La designación del presidente provisional es por un periodo determinado que se establezca en su elección, y en tanto no se proceda con la regularización al régimen de la propiedad horizontal previsto en el Decreto Legislativo y el presente Reglamento.

Corresponde al presidente provisional la administración de la propiedad horizontal de hecho, salvo que los propietarios elijan adicionalmente un administrador, especificando las funciones que a éste le corresponda.

Artículo 12.- Regularización de la propiedad horizontal en edificaciones con unidades inmobiliarias sin independizar

12.1 Los propietarios que representan más del 10% de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, con título de propiedad que conste en instrumento público o instrumento privado con firmas certificadas notarialmente, pueden convocar a sesión a fin de aprobar la regularización de la propiedad horizontal de hecho. Para tal efecto se cursarán cartas notariales de convocatorias dirigidas a cada una de las unidades inmobiliarias con una anticipación no menor de cinco días hábiles, consignando como destinatario a los titulares que se hubiesen podido identificar, o a falta de identificación, consignando simplemente la denominación “titular de la unidad inmobiliaria” que corresponda. Quienes suscriben la convocatoria asumen la plena responsabilidad respecto a la verificación de las titularidades dominiales y de la existencia de las unidades inmobiliarias.

12.2 El acuerdo de regularización debe ser aprobado por los propietarios que representan más del 50% de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva integrantes de la edificación, quienes suscriben un acta, en la que consta la aprobación del acuerdo de regularización, incluyendo la aprobación del texto del Reglamento Interno, independización, así como la regularización de la edificación, cuando corresponda y la designación del/de los propietario(s) que certificarán su firma notarialmente para formalizar el acuerdo de regularización y el otorgamiento del Reglamento Interno.

12.3 El título inscribible está constituido por la copia certificada del acta que se refiere el numeral precedente, conteniendo la firma certificada notarialmente por el/los propietario(s) designado(s) para tal efecto, acompañada de los siguientes documentos:

a) El texto del Reglamento Interno con firma certificada notarialmente del/ de (los) propietario(s) designado(s), salvo que el mismo se encuentre inserto en el acta respectiva.

b) Memoria descriptiva y plano de independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, suscritos por el/los propietario(s) designado(s), y autorizados por un Verificador de Regularización, quien certifica su firma ante notario.

c) La declaración jurada con firmas certificadas notarialmente del/ de los propietario(s) designado(s), declarando que los intervinientes son identificados como titulares dominiales de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva de la edificación**.**

d) Los demás documentos que la SUNARP establezca para la inscripción de dichos actos.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

Artículo 13.- Regularización de la propiedad horizontal de hecho en edificaciones con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas

13.1 El mismo procedimiento previsto en el artículo precedente es aplicable a las unidades inmobiliarias independizadas de un predio matriz, que cuenten o no con Reglamento Interno, pero que comparten bienes comunes respecto de los cuales se han mantenido a nombre del titular del predio matriz o se ha constituido derechos distintos como servidumbre, uso, copropiedad, entre otros derechos que permitan su uso y disfrute común, para lo cual es suficiente el título inscribible conformado por los documentos señalados en los literales a), c) y d) de dicho artículo.

13.2 Para el presente trámite, se debe tener en cuenta las siguientes particularidades:

a) Se podrán excluir únicamente las unidades inmobiliarias que cuentan en su partida registral con nuevas edificaciones, que no compartan las áreas comunes, siempre y cuando reúnan a la fecha de la nueva edificación o a la actualidad, la condición de predio urbano independiente. Esta situación se acredita con la correspondiente certificación municipal.

b) El Reglamento Interno, la junta de propietarios, así como los actos posteriores, se inscriben en la partida matriz de la que se independizaron las unidades inmobiliarias.

c) Se debe dejar constancia en la partida matriz y en las partidas independizadas que los derechos atribuidos originalmente a los titulares de las unidades inmobiliarias sobre las áreas comunes han sido sustituidos por los porcentajes de participación derivados de la propiedad horizontal.

CAPÍTULO III
DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN

Artículo 14.- Extinción total del régimen de la propiedad horizontal

El régimen de la propiedad horizontal se extingue por las siguientes causales:

a) Por demolición o destrucción de la edificación o de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, excepto las edificaciones que con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo se hayan sometido al régimen de independización y copropiedad, en cuyo caso la propiedad exclusiva se determina en función del suelo, subsistiendo dicho régimen hasta su adecuación al régimen de la propiedad horizontal.

b) Por declaración del propietario, cuando todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva corresponden al mismo.

c) Por acuerdo unánime de los titulares de todas las unidades inmobiliarias, generando la unificación de todas ellas con las áreas comunes y manteniendo los porcentajes del Reglamento Interno inscrito en calidad de copropiedad, salvo pacto distinto entre las partes, contenido en escritura pública.

En todos los supuestos anteriores se procede a la cancelación y cierre de las partidas registrales de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

Artículo 15.- Extinción parcial del régimen de la propiedad horizontal

Procede la extinción parcial del régimen de la propiedad horizontal por exclusión de terrenos que correspondan a áreas comunes o a una o más unidades inmobiliarias que no comparten bienes comunes, en mérito a la subdivisión aprobada mediante resolución municipal o declaratoria de edificación en vía de regularización, debiéndose contar para ello con el acuerdo de desafectación con el voto aprobatorio de los propietarios que representen el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando el área a segregarse tiene la condición de bien común.

b) Cuando la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de propiedad exclusiva que es(son) objeto de segregación está(n) levantada(s) sobre suelo propio y, además, sea(n) funcionalmente independiente(s) al no compartir bienes comunes, tal como sucede en las edificaciones de un solo piso, o que, de contar con más de un piso, pertenecen a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten al suelo dentro del plano vertical del perímetro superficial.

c) Cuando la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de propiedad exclusiva que son objeto de segregación está(n) levantada(s) sobre suelo común, tal como sucede en las edificaciones con pisos superpuestos, y que además, sea(n) funcionalmente independiente(s) al no compartir bienes comunes con otras edificaciones conformantes del predio matriz, debiendo la autoridad municipal verificar que tanto las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva excluidas y las que permanezcan dentro del régimen mantengan el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Artículo 16.- Efectos de la extinción total o parcial del régimen de la propiedad horizontal

16.1 En caso del supuesto señalado en el literal a) del artículo 14 del presente Reglamento, se genera un régimen de copropiedad sobre el terreno en el que se encontraba construida la edificación, a favor de los titulares de las unidades inmobiliarias, en función al porcentaje de participación que tenían durante el régimen, salvo pacto contrario unánime, que debe constar en escritura pública.

16.2 En caso del supuesto señalado en el literal b) del artículo 14 del presente Reglamento, se reunifican todas las unidades inmobiliarias en la partida matriz a favor del único propietario.

16.3 En caso del supuesto señalado en el literal c) del artículo 14 del presente Reglamento, se reunifican todas las unidades inmobiliarias en la partida matriz con las áreas comunes y se generan un régimen de copropiedad sobre el predio a favor de los titulares, en función al porcentaje de participación que tenía durante el régimen, salvo pacto en contrario, que debe constar en escritura pública.

16.4 Las cargas y gravámenes de las unidades inmobiliarias conformantes de la edificación con régimen de la propiedad horizontal se trasladan a la partida resultante de la reunificación. En caso existan pluralidad de acreedores con afectación del rango, el traslado se efectúa mediante escritura pública, con intervención de los acreedores.

16.5 En los supuestos de extinción parcial, regulados en el artículo 15 del presente Reglamento, se cancelan las partidas de las unidades inmobiliarias materia de

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

desafectación, y se deja constancia en la partida matriz de la reducción o eliminación de las áreas comunes excluidas.

Artículo 17.- Título inscribible de la extinción del régimen de la propiedad horizontal

17.1 La extinción del régimen en el supuesto señalado en el literal a) del artículo 14 del presente Reglamento, se inscribe en mérito a los documentos que sustentan la demolición o destrucción de la edificación. En caso de demolición, se requiere la intervención de todos los propietarios en la firma del formulario correspondiente, o mediante ratificación posterior en documento privado con firmas certificadas notarialmente.

17.2 La extinción del régimen en el supuesto del literal b) del artículo 14 del presente Reglamento, se inscribe en mérito a documento privado con firmas certificadas por notario.

17.3 La extinción del régimen en el supuesto señalado en el literal c) del artículo 14 del presente Reglamento, se inscribe en mérito a la copia certificada del acta de la sesión de la Junta de Propietarios que contenga el acuerdo de extinción del régimen por todos los propietarios.

17.4 Para la inscripción registral, en el caso de la extinción parcial prevista en el artículo 15 del presente Reglamento, además del Formulario Único de Edificación, se requiere copia certificada notarialmente del acuerdo de desafectación del terreno correspondiente a las unidades inmobiliarias a excluir, cuando el suelo sea común; o a las áreas comunes a excluir, el cual debe ser aprobado por los propietarios que representen el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, incluyendo la modificación de los porcentajes de participación de las unidades inmobiliarias que se mantienen en el régimen de la propiedad horizontal.

TÍTULO III
REGLAMENTO INTERNO

Artículo 18.- Contenido mínimo del Reglamento Interno

18.1 El Reglamento Interno debe contener, como mínimo, la siguiente información:

a) La identificación del predio matriz sobre el que está construida la edificación y la relación de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, linderos, medidas perimétricas, uso al que están destinadas cada una de ellas, así como la denominación o numeración, de corresponder.

b) Relación y descripción de los bienes comunes de la edificación, el área ocupada, uso y, de ser el caso, los que califiquen como indisponibles por voluntad del otorgante del Reglamento Interno. La calificación de indisponibles sólo es válida si el otorgante a su vez establece que la desafectación de los mismos solo es posible si se cuenta con el acuerdo unánime de los propietarios.

c) Los derechos, obligaciones, limitaciones y prohibiciones. Las limitaciones y prohibiciones al aprovechamiento de los bienes comunes y de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva deben ser razonables y proporcionales, teniendo en cuenta la zonificación, las características físicas y el destino ordinario de la edificación. La razonabilidad y proporcionalidad de tales restricciones no está sujeta a calificación registral.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

d) La relación de los servicios comunes obligatorios.

e) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por el otorgante del Reglamento Interno.

f) Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales son iguales a los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto.

g) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

h) Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios.

18.2 El Reglamento Interno también puede contener cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir, tales como reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros; servicios comunes adicionales; entre otros, los cuales deben estar sujetos a lo señalado en el literal c) del presente artículo.

18.3 El Reglamento Interno se adecua al contenido mínimo que regula el presente Reglamento el cual rige de manera supletoria ante los vacíos que el Reglamento Interno presente.

18.4 La Junta de Propietarios tiene facultad para interpretar los alcances del Reglamento Interno en caso de ambigüedad, imprecisión, contradicción o vacío, debiendo aprobarse con la misma votación requerida para modificar la disposición materia de interpretación.

Artículo 19.- Aprobación de Reglamento Interno General

19.1 El Reglamento Interno General debe aprobarse como acto previo o simultáneo a la inscripción de los Reglamentos Internos de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del artículo 33 del Decreto Legislativo, los cuales deben encontrarse necesariamente dentro de un mismo predio matriz donde existen bienes y servicios comunes generales.

19.2 Además de lo dispuesto en el numeral 33.2 del artículo 33 del Decreto Legislativo, cuando la pluralidad de Reglamentos Internos se otorgue en el acto de modificación del Reglamento Interno primigenio, el Reglamento Interno General puede ser aprobado por los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno primigenio disponga una mayoría diferente.

Artículo 20.- Pluralidad de Reglamentos Internos en edificaciones a ejecutarse por **etapas**

20.1 El Reglamento Interno General fija los porcentajes provisionales de participación sobre los bienes comunes de cada etapa y puede contener el o los criterios finales de asignación de porcentajes a los cuales se sujeta las áreas o sectores en la medida que se vayan ejecutando las siguientes etapas del proyecto.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

A falta de dicha previsión, el criterio provisional previsto para la distribución de los porcentajes de participación entre las unidades inmobiliarias de la etapa ejecutada en primer lugar, se irá haciendo extensivo a las siguientes etapas ejecutadas hasta la conclusión del proyecto.

20.2 Conforme se vayan ejecutando las distintas etapas, el promotor debe unilateralmente ajustar los porcentajes de participación de todas las unidades inmobiliarias hasta la culminación de la última etapa en que debe efectuar el ajuste final de los porcentajes.

TÍTULO IV
BIENES, SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Artículo 21. - Bienes comunes indisponibles por naturaleza

De los bienes comunes descritos en el artículo 12 del Decreto Legislativo, los que no son susceptibles de asignación de propiedad exclusiva ni desafectación, dada su naturaleza común, sin admitir pacto o acuerdo en contrario, son los siguientes:

a) El terreno sobre el que se ubica el área ocupada por la edificación; salvo cuando sobre el mismo se haya constituido derecho de superficie.
b) La fachada, los cimientos, sobrecimientos, columnas, paramentos, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que sirvan a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
c) Los pasajes, pasadizos, escaleras y áreas que comuniquen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva entre sí, y a estas con otras áreas comunes y/o con el exterior.
d) Las áreas destinadas a la instalación de equipos que sirven a más de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
e) Los ascensores, elevadores y montacargas que sirven a más de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
f) Los sistemas de instalaciones para agua, desagüe, electricidad, gas, eliminación de basura y otros servicios en la parte que no estén destinadas exclusivamente a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
g) Los patios, pozos de luz, ductos de ventilación o de instalaciones que no estén destinados exclusivamente a una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
h) Todos aquellos imprescindibles para mantener la edificación en condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad universal, habitabilidad, adecuación al entorno y protección al medioambiente, conforme a las exigencias técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas complementarias.

Artículo 22.- Participación sobre los bienes comunes

22.1 En el régimen de la propiedad horizontal la participación sobre los bienes comunes es un derecho inherente a la titularidad de cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva por lo que no es susceptible de disposición por separado.

22.2 La asignación de los porcentajes sobre los bienes comunes se establece en el Reglamento Interno, atendiendo a criterios como el área ocupada de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, el futuro volumen edificatorio, entre otros criterios razonables. La razonabilidad y aplicación de dichos criterios no son materia de calificación registral.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

Artículo 23.- Disfrute de los bienes comunes

23.1 La Junta de Propietarios puede constituir usufructo, arrendamiento, cesión en uso u otorgar otros derechos que no impliquen la transferencia de los bienes comunes, pero que generen una contraprestación a favor de la misma. Para ello se requiere el voto de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, sin considerar a los propietarios inhábiles ni a los que no tienen derecho inscrito, salvo que el Reglamento Interno disponga una mayoría diferente.

23.2 Los actos de disfrute de los bienes comunes no deben desnaturalizar ni obstaculizar el normal funcionamiento de la edificación.

23.3 La constitución de los derechos para el aprovechamiento de los bienes comunes no exonera al beneficiario de cumplir con la obligación de solicitar las autorizaciones, permisos y licencias ante la autoridad competente de acuerdo a la legislación de la materia, de ser necesario.

Artículo 24.- Destino de los recursos obtenidos por el aprovechamiento de los bienes comunes

24.1 Los recursos obtenidos por el disfrute y la transferencia onerosa de los bienes comunes, previa desafectación de estos últimos, deben destinarse a las siguientes finalidades, bajo responsabilidad del Presidente, la Junta Directiva y/o la Administración, según corresponda:

a) La ejecución de trabajos y obras de conservación, refacción, rehabilitación y mejoramiento de los bienes comunes de la edificación.
b) El pago de los servicios comunes señalados en el artículo 13 del Decreto Legislativo y los dispuestos en el Reglamento Interno.
c) El cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas por la Junta de Propietarios frente a terceros para el cumplimiento de su finalidad.
d) El pago de la responsabilidad civil que le fuera imputada a la Junta de Propietarios como sujeto de derecho.
e) Otras finalidades de naturaleza similar a las anteriormente señaladas o que coadyuven a la administración, conservación y mejoramiento de los bienes y servicios comunes, y a las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores.

24.2 Para garantizar que los recursos obtenidos por el disfrute y la transferencia onerosa de los bienes comunes, previa desafectación de los mismos, se destinen al cumplimiento de las finalidades señaladas en los literales precedentes, la Junta de Propietarios puede constituir un fideicomiso de inversión o de garantía, u otras alternativas que aseguren el destino de los recursos, con el voto aprobatorio de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, sin considerar a los propietarios inhábiles ni a los que no tienen derecho inscrito, salvo que el Reglamento Interno disponga una mayoría diferente.

Artículo 25.- Obras en bienes comunes

25.1. Las obras que se ejecuten en bienes comunes no requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios si están destinadas a su conservación o reparación. En cambio, sí requieren dicha autorización con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, si tales obras están destinadas

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso o mejoramiento con nuevas obras y/o instalaciones.

25.2 Para inscribir la modificación física de los bienes comunes, no se requiere acreditar la autorización de la Junta de Propietarios, la cual es verificada en cualquier caso en el procedimiento de otorgamiento de licencia de edificación. Sin embargo, sí se requiere de dicha acreditación para la declaratoria de la edificación en los bienes comunes en vía de regularización ante Registros Públicos, debiendo contarse con la aprobación por mayoría simple.

25.3 No se requiere la autorización expresa de la Junta de Propietarios para las obras que se ejecuten en los bienes comunes en cumplimiento del deber urbanístico de conservación conforme al artículo 38 del presente Reglamento.

Artículo 26.- Independización de bienes comunes desafectados

La desafectación de los bienes comunes determina que la titularidad es asumida por la Junta de Propietarios, en cuyo caso se puede independizar el bien desafectado sin asignarle un porcentaje de participación sobre los bienes comunes en tanto no sea transferido. La independización requiere autorización municipal en caso la desafectación implique un acto de subdivisión del predio matriz respecto de un área no ocupada por la edificación.

Artículo 27.- Participación sobre los gastos comunes

Son gastos comunes los siguientes:

a) Todos los originados por el mantenimiento e implementación de los bienes y servicios comunes indicados en los artículos 12 y 13 del Decreto Legislativo, así como los destinados a solventar las cargas, responsabilidades y, en general, cualquier gasto que no sea susceptible de individualización.

b) Cualquier otro gasto extraordinario acordado por la Junta de Propietarios.

Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes se sujetan a los mismos criterios establecidos para la participación sobre los bienes comunes, salvo que en el Reglamento Interno se adopten criterios distintos. La razonabilidad y aplicación de cualquier criterio distinto no son materia de calificación registral.

Cuando los porcentajes de participación sobre los gastos comunes sean distintos a los de participación sobre los bienes comunes o se contemplen supuestos de exención en algunos de ellos, la modificación de dichas estipulaciones requiere de la misma mayoría que la establecida para modificar los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

Artículo 28.- Servicios comunes adicionales

Los servicios comunes que se adicionen a los señalados en el artículo 13 del Decreto Legislativo, deben ser aprobados mediante una modificación del Reglamento Interno mediante una modificación del mismo, con el voto aprobatorio de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los gastos comunes.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

TÍTULO V
DERECHO DE SOBREELEVACIÓN

Artículo 29.- Alcances del Derecho de sobreelevación

El ejercicio del derecho de sobreelevación está condicionado a la existencia de un piso o azotea que sirva de soporte a la nueva edificación. La titularidad del derecho de sobreelevación corresponde al propietario del piso o azotea de la edificación existente o a algún tercero que haya adquirido dicho derecho sobre niveles distintos.

Artículo 30.- Reserva del derecho de sobreedificación

30.1 El derecho de sobreedificación puede reservarse a favor del/de los propietario/s del último piso independizado como tal, en cuyo caso, recae sobre la proyección del área y linderos inscritos de dicho piso o sobre parte del mismo.

30.2 El derecho de sobreedificación puede reservarse a favor del propietario de la azotea independizada como tal y que cuente con acceso a través de una escalera común, en cuyo caso, recae sobre el área y linderos de la azotea independizada.

30.3 El derecho de sobreedificación en los aires ubicados sobre aires independizados puede reservarse a favor del titular del predio matriz, sin independizarse aún cuando los aires independizados cuenten únicamente con proyección de escalera de acceso.

El derecho de sobreedificación, referido en los numerales precedentes, no genera asignación de porcentajes de participación sobre los bienes comunes ni en los gastos; sin perjuicio del porcentaje que pueda estar asignado de manera provisional o definitiva al propietario mencionado en los numerales 30.1 y 30.2 del presente artículo.

Artículo 31.- Constitución del derecho de sobreedificación

31.1 El derecho de sobreedificación se constituye mediante la declaración del propietario constructor en el acto de otorgamiento del Reglamento Interno o por acuerdo de la Junta de Propietarios a través del cual se modifica el Reglamento Interno con la aprobación del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

31.2 En el caso que, el derecho de sobreedificación se haya constituido únicamente en el título de adquisición de alguna unidad inmobiliaria otorgado por el promotor y sin referencia alguna en el Reglamento Interno, el titular podrá solicitar a la Junta de Propietarios la modificación del Reglamento Interno y en su caso la independización de los aires sobre los cuales se asiente dicho derecho, para lo cual se requiere de la aprobación del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

Artículo 32.- Título inscribible del derecho de sobreedificación

32.1 El título inscribible en el caso que sea el promotor inmobiliario quien constituya el derecho de sobreedificación es el mismo que contiene el Reglamento Interno y en el caso que sea la junta de propietarios quien constituya el derecho y designe al titular del mismo se presenta copia certificada del acta de junta de propietarios. En ambos casos, para efectos de calificación registral se entiende que la declaración del otorgante acredita que el derecho constituido no afecta la estructura de la edificación ni perjudica su seguridad y funcionamiento debiendo adjuntarse un

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha del acto el mismo que debe acreditar la mayor altura que puede tener la edificación.

32.2 El Registrador Público anota el derecho de sobreedificación en el rubro F) denominado “Otros” de la partida registral que corresponda. La anotación tiene vigencia indefinida

Artículo 33.- Cesión del derecho de sobreedificación

33.1 En los casos de los numerales 30.1 y 30.2 del artículo 30 del presente Reglamento, el derecho de sobreedificación se cede a favor del adquirente de la azotea o pisos independizados como consecuencia de la transferencia de la propiedad de estos últimos, salvo que el transferente se reserve los aires ubicados sobre aires independizados. En este último caso, se deja constancia de dicha reserva en la partida relacionada con la partida matriz, que para los fines se aperture, en la cual se anota también las cesiones a favor de terceros del derecho de sobreedificación reservado.

33.2 En el caso del numeral 30.3 del artículo 30 del presente Reglamento, la cesión se anota en la partida relacionada con la partida matriz, que para los fines se aperture.

33.3 El derecho de sobreedificación puede ser materia de actos jurídicos tales como permuta, cesión, entre otros que se encuentren previstos por la normativa vigente.

Artículo 34.- Modificación de la condición de azoteas y aires

34.1 El Reglamento Interno, que haya indicado expresamente que los aires o azoteas tienen la condición de bien común, es modificable con la aprobación del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno inscrito exija mayoría superior o unanimidad. En estos casos para atribuir los aires o azoteas en propiedad a favor de un tercero y asignarle a su vez el derecho de sobreedificación, se observarán las disposiciones del artículo 14 del Decreto Legislativo y las del presente Reglamento.

34.2 El Reglamento Interno que no haya indicado expresamente la condición de los aires o azoteas no obstante que los propietarios consienten en la condición exclusiva de la misma, será rectificable mediante el reconocimiento unánime de todos los propietarios de la edificación, debiendo determinarse si se le asignará el derecho de sobreelevación a quien resulte titular de dichos aires o azoteas. La copia certificada del acta de la sesión de la Junta de Propietarios da mérito a la inscripción registral de la modificación del Reglamento Interno, de la independización y la titularidad de los aires reconocidos como exclusivos.

Artículo 35.- Derecho de subedificación

Todo lo regulado en el presente título es aplicable en lo que resulte pertinente respecto al derecho de subedificación.

TÍTULO VI
EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACUMULACIÓN O INDEPENDIZACIÓN

Artículo 36.- Ejecución de obras en áreas con derecho de sobreedificación.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

36.1 La ejecución de las obras en área reservada con derecho de sobreedificación se sujeta a los parámetros urbanísticos y edificatorios, no afectando la estructura de la edificación existente ni poniendo en riesgo la seguridad y funcionamiento de la edificación o edificaciones colindantes.

36.2 Cuando en el otorgamiento del Reglamento Interno se haya definido los porcentajes de participación del área reservada con derecho de sobreedificación no se requiere que, para la ejecución de las obras, el titular de dicho derecho acredite nuevamente la aprobación por parte de la Junta de Propietarios. En caso el derecho de sobreelevación conste en la partida matriz, para la ejecución de las obras se requiere el acuerdo adoptado con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

36.3 Lo referido en el presente Título no aplica para edificaciones en áreas reservadas para construcción por etapas.

Artículo 37.- Ejecución de obras sobre la edificación

37.1 Para iniciar la ejecución de obras de ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que alteren la arquitectura, que comprende la fachada, la volumetría y el estilo; la funcionalidad y el uso de la edificación; así como las obras sobre las áreas en las que recae el derecho de sobreelevación, previamente a la tramitación de la licencia de edificación ante la municipalidad, el propietario de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva debe solicitar la aprobación de la Junta de Propietarios, presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al presidente de la Junta de Propietarios.
b) Título que acredite el derecho de propiedad o derecho a edificar.
c) Declaración jurada sobre la no afectación de derechos de los demás propietarios, bajo responsabilidad.

37.2 La Junta de Propietarios, instalada en sesión extraordinaria, debe atender la solicitud en un plazo de quince días hábiles, contado a partir del día siguiente de su presentación. Transcurrido dicho plazo, sin que exista comunicación con la respuesta de la Junta de Propietarios, el propietario de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva o quien tenga derecho a edificar, iniciará el trámite de la licencia de edificación ante la municipalidad correspondiente, presentando el cargo de la solicitud inicial y el cargo de la comunicación del interesado a la Junta de Propietarios dejando constancia del plazo transcurrido sin respuesta.

37.3 En el caso que las obras de ampliación, remodelación y/o demolición parcial de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva no alteren la arquitectura, la funcionalidad y el uso de la edificación, para la tramitación de la licencia de edificación respectiva no se requiere la aprobación previa de la Junta de Propietarios, siendo suficiente, para iniciar el trámite de aprobación del proyecto, presentar una comunicación escrita al presidente de la Junta de Propietarios sobre el particular.

37.4 El órgano o profesional encargado de la aprobación técnica del proyecto debe verificar que se cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo precedente.

Artículo 38.- Ejecución de obras para el cumplimiento del deber urbanístico de conservación

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

38.1 Tienen carácter obligatorio y no requieren acuerdo previo de la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del Reglamento Interno, y sean impuestas por la Administración Pública o el Poder Judicial, los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber urbanístico de conservación de la edificación, sus elementos estructurales, servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer las condiciones legales de seguridad, funcionalidad, accesibilidad universal, ornato, sostenibilidad y cualesquiera otras derivadas de la imposición de dicho deber, las cuales son especificadas técnicamente en la orden de ejecución de obras que emita la autoridad administrativa o en la resolución judicial respectiva.

38.2 Los propietarios y, de ser el caso, poseedores que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad administrativa o judicial responden individualmente por las sanciones que se les pueda imponer.

38.3 Lo dispuesto en los numerales precedentes no perjudica el derecho de los propietarios de evaluar y aprobar el presupuesto que la Administración proponga ante la Junta de Propietarios instalada en sesiones para solventar los gastos de conservación, cuya aprobación requiere del voto de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

Artículo 39.- Acumulación o independización

39.1 Los propietarios pueden acumular o independizar sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. Las variaciones en el área de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva resultantes, implica la recomposición de los porcentajes señalados en el Reglamento Interno, el cual se modifica en mérito al documento privado con firmas certificadas por notario, otorgado unilateralmente por el propietario o, en su defecto, por el Presidente de la Junta de Propietarios; además, de ser dicha recomposición el resultado de una modificación edificatoria, se inscribe conjuntamente con la declaratoria de la misma.

39.2 En caso de acumulación o independización, la recomposición de los porcentajes de participación se hará sumando o distribuyendo los porcentajes que correspondían a las unidades originales en la misma forma y proporción en que éstas fueron acumuladas o independizadas, según sea el caso.

TÍTULO VII

JUNTA DE PROPIETARIOS

CAPÍTULO I

JUNTA DE PROPIETARIOS COMO SUJETO DE DERECHO

Artículo 40.- Finalidad de la Junta de Propietarios

40.1 La Junta de Propietarios es un sujeto de derecho que celebra actos de adquisición, gestión y disposición de bienes y servicios, con la finalidad exclusiva de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, así como de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, optimizando el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes y velando por el ejercicio regular de los atributos del derecho de propiedad predial. El Reglamento Interno puede especificar las actuaciones conducentes al cumplimiento de esta finalidad sin desnaturalizarla o transgredirla.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

40.2 La misma subjetividad relativa ostenta la Junta General de Propietarios constituida conforme a los artículos 27 y 33 del Decreto Legislativo, únicamente respecto de los asuntos que conciernen a los bienes y servicios comunes generales de toda edificación.

Artículo 41.- Actos jurídicos de la Junta de Propietarios

41.1 Salvo las limitaciones específicamente establecidas en el Reglamento Interno, en el ejercicio de la gestión ordinaria de los bienes comunes, el Administrador o la persona designada por el Presidente de la Junta de Propietarios para tal función, debe realizar los actos indispensables para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los mismos, siendo innecesaria la aprobación previa de la Junta de Propietarios, siempre que tales actos no involucren la adquisición y/o disposición de bienes inmuebles y/o muebles registrables, ni la desafectación, transferencia, gravamen o cancelación de gravamen sobre los bienes comunes.

41.2 La Junta de Propietarios puede adquirir o disponer de bienes inmuebles y muebles registrables con la finalidad exclusiva de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, y de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores. Para tal caso, se debe contar con la aprobación de los propietarios que representen más del 50% de los porcentaje de participación sobre los bienes comunes, salvo que se trate de bienes previamente desafectados, en cuyo caso, para disponer de los mismos, se requiere la aprobación de los propietarios que representen no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, o una mayoría superior o unanimidad si así lo establece el Reglamento Interno, conforme al numeral 14.1 del artículo 14 del Decreto Legislativo.

41.3 Para la adquisición y transferencia de bienes muebles registrables, se puede establecer en el Reglamento Interno un porcentaje menor de aprobación o autorizarse directamente al Presidente de la Junta de Propietarios a realizar dichos actos.

41.4 No se requiere autorización previa alguna en el caso de la adjudicación o dación en pago de bienes a favor de la Junta de Propietarios, como consecuencia de las acciones judiciales y/o extrajudiciales seguidas para el cobro de cuotas de mantenimiento.

41.5 El Manual de Convivencia que la Junta de propietarios aprueba, tiene naturaleza de acto jurídico en tanto, vincula a los propietarios y poseedores, inclusive a los que se integren con posterioridad a su aprobación, para el aprovechamiento óptimo de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, y de los bienes y servicios comunes. La Presidencia y la Administración deben publicitar dicho manual a través de medios físicos y/o virtuales, y están obligados a entregar a los propietarios o titulares de cualquier derecho al interior de la edificación, siendo su responsabilidad velar por que la información que se entrega es la vigente.

41.6 Para el otorgamiento o modificación del Manual de Convivencia se debe contar con la aprobación de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

41.7 En caso surjan dudas respecto a los alcances de los acuerdos de la Junta de Propietarios, ésta se encuentra facultada a interpretarlos, sin perjuicio de que las instancias registrales, al momento de la calificación, utilicen los métodos de interpretación del acto jurídico y del contrato estipulados en el Código Civil.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

Artículo 42.- Actos jurídicos inscribibles del régimen de la propiedad horizontal

Son inscribibles los siguientes actos relacionados al régimen de la propiedad horizontal:

a) El otorgamiento y la modificación del Reglamento Interno.
b) La desafectación, transferencia y gravamen de los bienes comunes.
c) La cesión en uso, comodato, usufructo y arrendamiento de los bienes comunes.
d) La modificación de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.
e) La declaratoria de edificación, modificación, ampliación, remodelación y demolición de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, así como de los bienes comunes.
f) La adquisición de bienes inmuebles y muebles registrables.
g) La constitución y transferencia del derecho de sobreelevación.
h) Independización o reserva de aires
i) Las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
j) La elección, remoción, revocatoria y sustitución del Presidente, la Junta Directiva y el Administrador.
k) Otros actos que tengan naturaleza jurídica similar a los anteriormente señalados y cuya inscripción registral resulte necesaria para proteger el derecho de los titulares y garantizar la actuación segura de los terceros, en concordancia con el artículo 2019 del Código Civil.

Artículo 43.- Nulidad de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios por extralimitación de su finalidad

43.1 Son nulos los acuerdos y actos adoptados y celebrados por la Junta de Propietarios que no se circunscriben a la finalidad de administrar, conservar y mejorar la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, así como de propiciar las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios y poseedores, aunque cuenten con la aprobación de la mayoría necesaria.

43.2 Los propietarios responden frente a la Junta de Propietarios por los daños y perjuicios que ésta experimente como consecuencia de los acuerdos adoptados con su voto aprobatorio y en virtud de los cuales se pudiera haber autorizado la celebración de actos que extralimitan su finalidad.

43.3 La nulidad de los acuerdos y actos de la Junta de Propietarios por extralimitación de su finalidad, se sujeta al plazo de prescripción previsto en el numeral 1 del artículo 2001 del Código Civil, y no afecta a los terceros de buena fe protegidos por la legislación civil.

Artículo 44.- Ineficacia de los actos celebrados por el falso representante de la Junta de Propietarios

44.1 El acto celebrado por el representante que, aunque se enmarque dentro de la finalidad de la Junta de Propietarios, exceda los límites de las facultades que se le hubiere conferido o las transgrede, es ineficaz con relación a la referida Junta de Propietarios.

44.2 De igual manera, es ineficaz respecto a la Junta de Propietarios, el acto celebrado por persona que no está autorizada para ejercer su representación, aunque lo celebre en nombre de ella.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

44.3 La declaración judicial de ineficacia de los actos de la Junta de Propietarios en los supuestos previstos en los numerales 44.1 y 44.2 del presente artículo, no es oponible frente a terceros de buena fe.

Artículo 45.- Responsabilidad patrimonial de la Junta de Propietarios

45.1 La Junta de Propietarios responde con su patrimonio por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas con alguno de sus miembros o con terceros. Los propietarios responden subsidiaria y solidariamente por tales obligaciones luego que el acreedor haya agotado las acciones legales de cobro y su crédito se mantenga parcial o totalmente insatisfecho o no esté suficientemente garantizado, sin perjuicio de ser emplazados y de las medidas cautelares que se puedan adoptar para asegurar la efectividad de su responsabilidad.

45.2 La Junta General de Propietarios responde con su patrimonio por las obligaciones, de fuente voluntaria o legal, contraídas con alguno de sus miembros o terceros, en relación a los bienes y servicios comunes generales. Las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del artículo 33 del Decreto Legislativo, así como los respectivos propietarios, responden subsidiaria y solidariamente por tales obligaciones, luego que el acreedor haya agotado las acciones legales de cobro y su crédito se mantenga parcial o totalmente insatisfecho o no esté suficientemente garantizado, sin perjuicio de emplazar a la Junta General de Propietarios y de las medidas cautelares que se puedan adoptar para asegurar la efectividad de su responsabilidad.

Artículo 46.- Obligación de la Junta de Propietarios ante emergencias

En casos de emergencias sanitarias, desastres naturales o cualquier acontecimiento que ponga en riesgo la vida de las personas o la integridad de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, la Junta de Propietarios tiene la obligación de acatar las restricciones impuestas por las autoridades competentes y cumplir los requerimientos que se efectúen con el propósito de prevenir y remediar los daños generados por tales acontecimientos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles.

Artículo 47.- Deber de la Junta de Propietarios de brindar información

La Junta de Propietarios a través de su Presidente y/o Administrador brinda información a los potenciales adquirentes de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva respecto a aspectos propios de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, tales como manuales de uso y protocolo, estado físico de los bienes y servicios comunes, la situación financiera de la referida Junta relacionada a su capacidad para cumplir sus obligaciones, entre otros.

Artículo 48.- Órganos de gobierno esenciales

Los órganos de gobierno esenciales para el funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal, son los siguientes:

1. La Junta de Propietarios instalada en sesiones
2. La Presidencia.
3. La Administración.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

CAPÍTULO II

LA JUNTA DE PROPIETARIOS INSTALADA EN SESIONES

Artículo 49.- Sesiones de la Junta de Propietarios

49.1 La Junta de Propietarios, en su calidad de máximo órgano de gobierno de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, se reúne en sesiones ordinarias y extraordinarias debidamente convocadas e instaladas para la adopción de acuerdos sobre los asuntos programados previamente en la agenda respectiva.

49.2 Todos los propietarios y demás poseedores, incluso los que no tienen derecho inscrito, los que no hubieren participado en la sesión y los que hayan manifestado discrepancia, están sometidos a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

Artículo 50.- Clases de sesiones

50.1 La sesión ordinaria de la Junta de Propietarios se lleva a cabo obligatoriamente por lo menos una vez al año dentro de los seis primeros meses posteriores a la constitución de la Junta de Propietarios, pudiéndose tratar los siguientes asuntos detallados de manera enunciativa:

a) Evaluación de la administración, conservación y mejoramiento de los bienes y servicios comunes.
b) Evaluación del cálculo del porcentaje de participación sobre los gastos comunes.
c) Evaluación del cumplimiento de pago de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes.
d) Atención de los reclamos de los propietarios y poseedores por el uso inadecuado de los bienes y servicios comunes, así como de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
e) Aprobación o modificación del manual de convivencia, manual de uso, protocolos y, de ser el caso, el régimen sancionador.
f) Evaluación del ejercicio de las funciones del Presidente, la Junta Directiva y la Administración.
g) Evaluación y aprobación de los estados financieros y demás resultados económicos del ejercicio anual anterior, para lo cual la Junta de Propietarios puede contratar un servicio de auditoría.
h) Cualquier otro tema necesario para que la consecución de los fines de la Junta de Propietarios sea mejor en comparación al año anterior.

50.2 La sesión extraordinaria de la Junta de Propietarios se lleva a cabo cuando el Presidente o, de ser el caso, la Junta Directiva lo estime conveniente, o en mérito a la solicitud de los propietarios que representen el 25% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes. En la sesión extraordinaria se puede tratar los siguientes asuntos, detallados de manera enunciativa:

a) Autorización para la desafectación, transferencia y/o gravamen de los bienes comunes.
b) Autorización para la ejecución de obras en los bienes comunes, excepto las que estén destinadas a su conservación y/o reparación, conforme al numeral 25.1 del artículo 25 del presente Reglamento.
c) Modificación de los porcentajes de participación sobre los bienes y gastos comunes, y, consecuentemente, del Reglamento Interno.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

d) Aprobación de las medidas de fiscalización y supervisión de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva ante denuncias de inmisiones que rebasen el margen de tolerancia recíproca entre propietarios y poseedores.
e) Aplicación de sanciones en segunda instancia a los propietarios y, de ser el caso, los poseedores que cometan las infracciones tipificadas en el Manual de Convivencia.
f) Remoción y sustitución del Presidente, de la Junta Directiva y/o del Administrador.
g) Elección de un nuevo Presidente por haberse incurrido en cualquiera de las causales de extinción previstas en el artículo 60 del presente Reglamento.
h) Autorización para disponer la investigación y auditorías de los estados financieros y, en general, de las funciones desempeñadas por el Presidente, la Junta Directiva y/o el Administrador.
i) Cualquier otro motivo circunstancial, coyuntural y/o urgente que sea necesario para la consecución de los fines de la Junta de Propietarios.

Artículo 51.- Domicilio para la notificación de las convocatorias, los acuerdos y demás actos de la Junta de Propietarios

51.1 El propietario debe señalar ante la Presidencia o, de ser el caso, la Junta Directiva un domicilio físico y/o electrónico para la notificación de la convocatoria, los acuerdos y demás actos de la Junta de Propietarios.

51.2 Se presume que el domicilio físico del propietario es el mismo donde se encuentra la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, salvo prueba en contrario. El propietario puede señalar un domicilio distinto al de la unidad inmobiliaria con la condición de que se encuentre dentro de la provincia donde esté ubicada la edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal. En caso el propietario señale un domicilio físico fuera del ámbito provincial, se considera domicilio válido para las notificaciones el domicilio donde se encuentra la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

51.3 El propietario puede cambiar de domicilio físico y/o electrónico para efectos de la notificación señalada en el numeral 51.1 del presente artículo, siendo que para el caso del domicilio físico éste debe encontrarse dentro de la provincia donde esté ubicada la edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal. El propietario debe comunicar indubitablemente dicho cambio a la Presidencia o, de ser el caso, a la Junta Directiva, pudiendo oponer a éstas su nuevo domicilio siempre que la comunicación conste en documento fehaciente de fecha anterior al acto de notificación.

51.4 La notificación se entiende realizada y surte todos sus efectos cuando se efectúa en el domicilio físico o electrónico, alternativamente, siendo que para la primera se requiere cargo de recepción, mientras que para la segunda no se requiere acuse de recibo.

Artículo 52.- Convocatoria

52.1 La Junta de Propietarios es convocada a sesión por el Presidente o el facultado según el Reglamento Interno, la cual debe efectuarse a los propietarios hábiles e inhábiles con derecho inscrito, con una anticipación no menor a cinco días calendario mediante comunicación física y/o electrónica que permita dejar constancia de su entrega; sin perjuicio que puedan publicarse avisos en las vitrinas, pizarras u otros sitios visibles que al efecto pueda mantener la Administración, así como en la plataforma web, de ser el caso. La comunicación y avisos contienen el nombre de la(s) persona(s) que convoca(n); el día, hora, lugar y clase de la sesión; la agenda a tratar y si corresponde a la primera o segunda convocatoria.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

52.2 La convocatoria a sesión de Junta de Propietarios puede efectuarse a instancia de un solo propietario hábil o inhábil y con derecho inscrito, cuando el Presidente o el facultado según el Reglamento Interno, no la haya efectuado dentro de los seis primeros meses del año de acuerdo al numeral 50.1 del artículo 50 del presente Reglamento, para lo cual debe solicitarlo notarialmente.

52.3 La convocatoria a Junta de Propietarios también puede efectuarse a solicitud de los propietarios que representen como mínimo el 25% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, sin considerar a los propietarios inhábiles ni a los que no tienen derecho inscrito, a través del Notario de la provincia donde se encuentra ubicada la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, sólo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el Presidente deniega o no efectúa la convocatoria a sesión extraordinaria dentro del plazo de cinco días calendario de solicitada.

b) Cuando ocurra alguna de las causales de extinción del cargo del Presidente previstas en los literales b), c) y d) del numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento.

52.4 Al tramitar la convocatoria a solicitud de los propietarios conforme al numeral precedente, el Notario verifica el cumplimiento de los supuestos descritos en los literales precedentes, y en caso no sea verificable alguno de los supuestos, requerirá la declaración jurada suscrita por los propietarios que reúnan el 25% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, para la certificación del acta, que contenga los acuerdos aprobados.

52.5 En los supuestos del numeral 52.3 del presente artículo, la constancia de la convocatoria la realiza el Presidente o quien esté autorizado por la propia Junta de Propietarios.

52.6 Si la sesión ordinaria o extraordinaria debidamente convocada no se celebra en la fecha prevista, cabe su realización en segunda convocatoria en la misma forma dentro de los tres días calendario computados desde el día siguiente a la fecha de la sesión no celebrada, salvo que el Reglamento Interno disponga un plazo distinto, incluyendo la posibilidad de que se lleve a cabo el mismo día en diferente hora.

Artículo 53.- Quórum e instalación de sesiones

53.1 Para la instalación válida de las sesiones de la Junta de Propietarios, se requiere la concurrencia, en primera convocatoria, de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes. En segunda convocatoria, basta la concurrencia de cualquier número de propietarios. El Reglamento Interno puede disponer un quórum diferente para ambas convocatorias; no obstante, en cualquier caso, el mismo se determina en base a los propietarios con derecho inscrito.

53.2 Para la modificación del Reglamento Interno se requiere la asistencia, en ambas convocatorias, de los propietarios que representen el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes. El Reglamento Interno solo puede disponer un quórum mayor o exigir Junta Universal siempre sobre la base de los propietarios con derecho inscrito.

53.3 Las sesiones de la Junta de Propietarios se desarrollan en las instalaciones de la misma edificación; no obstante, pueden realizarse en lugar diferente según lo regulado en el Reglamento Interno, en cuyo caso, para su instalación en segunda

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

convocatoria, deben concurrir los propietarios que representen no menos del 25% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

53.4 Además de las sesiones presenciales, se pueden realizar sesiones virtuales o mixtas de Junta de Propietarios mediante plataforma web que permita su desarrollo, identificación, concurrencia, participación y votación de los propietarios concurrentes.

Artículo 54.- Actuación, habilidad y votación

54.1 Los propietarios pueden intervenir en las sesiones de la Junta de Propietarios por sí mismos o mediante representantes, de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno. La representación debe conferirse mediante poder simple y con carácter especial para cada sesión, salvo que se trate de actos de transferencia o gravamen en cuyo caso se requiere que el poder se otorgue mediante escritura pública.

54.2 En los casos de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva sujetas a copropiedad, sociedad de gananciales u otro tipo de comunidad de bienes, según se trate de acuerdos referidos a actos de gestión ordinaria o de disposición, son de aplicación el Código Civil y demás normativa vigente que regula la actuación individual o conjunta de sus miembros para su participación válida en las sesiones de la Junta de Propietarios.

54.3 Los propietarios se encuentran inhabilitados cuando:

a) Incumplen con pagar tres o más cuotas ordinarias, sucesivas o no; o al menos una cuota extraordinaria, a la fecha de la convocatoria. Para tales fines, los pagos parciales de las cuotas también califican como incumplimiento.
b) Son sancionados con la inhabilitación conforme al régimen sancionador establecido en el Manual de Convivencia, siempre que haya adquirido firmeza tras haberse agotado las instancias internas de la Junta de Propietarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 del presente Reglamento.

El Presidente o, de ser el caso, la Junta Directiva comunica al propietario su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesa, para efectos de la sesión inmediatamente posterior, con la cancelación total de la deuda o el cumplimiento de la sanción.

54.4 Los propietarios inhabilitados pueden actuar en las sesiones de la Junta de Propietarios sólo con derecho a voz; sin embargo, son considerados para el cómputo del quórum y tienen legitimidad para impugnar los acuerdos adoptados siempre que manifiesten su discrepancia en la misma sesión.

54.5 Las mayorías para los acuerdos de la Junta de Propietarios se determinan en base a los votos de los propietarios hábiles y con derecho inscrito.

54.6 El ejercicio del derecho de voto virtual, en sesiones virtuales o mixtas, se puede realizar a través de firma digital, medios electrónicos u otros de naturaleza similar, o por medio escrito con firma certificada por notario.

Artículo 55.- Notificación de los acuerdos a los propietarios no concurrentes

55.1 Todos los acuerdos de la Junta de Propietarios deben ser notificados por el Presidente o por el Administrador o por la Junta Directiva en caso se haya optado por constituirla, a los propietarios hábiles e inhábiles no concurrentes, mediante la remisión de la copia certificada notarialmente del acta al domicilio físico y/o electrónico que aquellos hayan señalado ante la Presidencia o la Junta Directiva en caso se haya optado

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

por constituirla. La notificación surte sus efectos siempre que se efectúe conforme a las reglas sobre el domicilio previstas en el artículo 51 del presente Reglamento.

55.2 Los propietarios hábiles e inhábiles, con o sin derecho inscrito, y los poseedores, quedan vinculados a los acuerdos de la Junta de Propietarios desde la fecha de su adopción, sin perjuicio de su notificación y de la discrepancia que los propietarios no concurrentes puedan formular en ejercicio de las libertades de opinión y expresión.

Artículo 56.- Contenido, forma y custodio del acta

56.1 En el acta de cada sesión en cualquiera de sus modalidades, debe contener como mínimo la siguiente información:

a) El lugar, la fecha y la hora de la sesión llevada a cabo, y si se trata de primera o segunda convocatoria.

b) La relación de propietarios y poseedores participantes o de sus representantes, con indicación de sus porcentajes de participación sobre los bienes comunes en el caso de los primeros, y si tienen la condición de hábil o inhábil.

c) El nombre del Presidente de la Junta de Propietarios y del secretario designado para la sesión.

d) Los asuntos de la agenda.

e) Un breve resumen del debate, en especial de las opiniones contrarias al acuerdo propuesto.

f) La forma y el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.

56.2 El acta es firmada por el Presidente y el Secretario designado, o por las personas designadas para tal efecto. El Reglamento Interno puede contener reglas que faciliten la suscripción del acta.

56.3 Las actas de las sesiones de la Junta de Propietarios deben ser adheridas en el libro de actas el cual permanece en custodia del Presidente o el Administrador por el plazo que dure su mandato. Las actas físicas pueden estar almacenadas adicionalmente en medios electrónicos u otros de naturaleza similar que garanticen la conservación del soporte, así como la autenticidad y legitimidad de los acuerdos adoptados.

CAPÍTULO III
PRESIDENCIA

Artículo 57.- Presidencia

57.1 La Presidencia es el órgano encargado de la dirección y representación legal de la Junta de Propietarios en su relación con terceros, convocando y presidiendo las sesiones ordinarias y extraordinarias, y canalizando las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.

57.2 El Reglamento Interno puede disponer la constitución de una Junta Directiva cuando la Junta de Propietarios lo estime conveniente para una mejor dirección de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, regulando su composición, funciones y responsabilidades. La Junta Directiva está conformada como mínimo por el Presidente de la Junta de Propietarios, un Tesorero y un Secretario, pudiendo preverse

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

otros cargos obligatorios o facultativos de acuerdo a lo que disponga la Junta de Propietarios al momento de la elección.

Artículo 58.- Elección del Presidente

58.1 En el caso que exista pluralidad de propietarios, al momento de otorgar el Reglamento Interno, estos designan, entre los integrantes de la Junta de Propietarios, al Presidente de la misma con el voto de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes. El mismo porcentaje de participación se requiere para una nueva elección del Presidente, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior.

58.2 En el caso que todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tengan el mismo propietario, este se desempeña como presidente de la Junta de Propietarios hasta la integración de otro u otros, en cuyo caso debe procederse conforme al numeral precedente.

58.3 El ejercicio de la representación del Presidente no requiere de inscripción previa; sin embargo, cuando hay un Presidente inscrito, éste continúa en funciones hasta la elección e inscripción de uno nuevo, de conformidad con el numeral 24.2 del artículo 24 del Decreto Legislativo.

58.4 El Presidente que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo, tenga mandato vencido, recobra sus funciones hasta que la Junta de Propietarios proceda a la elección e inscripción de uno nuevo, o lo ratifique en el cargo, debiendo también inscribirse este acuerdo.

58.5 En caso se elija a una persona jurídica como Presidente, debe designarse a un representante de aquella persona.

Artículo 59.- Funciones de la Presidencia

Son funciones de la Presidencia las siguientes:

a) Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios, presidiendo y moderándolas.
b) Defender los intereses de la Junta de Propietarios y hacer cumplir los acuerdos adoptados en las sesiones ordinarias y extraordinarias.
c) Firmar facultativamente los recibos de cuotas de mantenimiento emitidos por el Administrador.
d) Declarar potestativamente la inhabilitación de los propietarios que incumplan con pagar tres o más cuotas ordinarias de mantenimiento de bienes y servicios comunes, sucesivas o no; o al menos una cuota extraordinaria de mantenimiento de bienes y servicios comunes, comunicando dicha condición al propietario moroso; y, como consecuencia, reportarlos al Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, conforme a lo regulado en el Capítulo II del Título IX del presente Reglamento.
e) Reportar a los poseedores al Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes cuando por su título posesorio estén obligados a pagar cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes e incumplan con tres o más cuotas ordinarias de mantenimiento de bienes y servicios comunes, sucesivas o no; o al menos una cuota de extraordinaria de mantenimiento de bienes y servicios comunes.
f) Delegar al Administrador la función de reportar a los deudores morosos conforme a los literales d) y e) precedentes.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

g) Iniciar la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes en la vía del proceso de ejecución.
h) Solicitar la cancelación de la carga constituida de acuerdo al numeral 30.1 del artículo 30 del Decreto Legislativo y al presente Reglamento.
i) Representar a la Junta de Propietarios cuando ésta deba relacionarse con terceros, sean personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, y demás sujetos de derecho ajenos a la Junta.
j) Intervenir en las escrituras públicas, documentos privados y declaraciones juradas en nombre de la Junta de Propietarios, dentro de los límites de las facultades que se le confieran y de la finalidad de la referida Junta de Propietarios, señalada en el artículo 21 del Decreto Legislativo en concordancia con el artículo 40 del presente Reglamento.
k) Autorizar al Administrador u otra persona libremente designada, a realizar actos de gestión ordinaria para el ordenamiento, mantenimiento, reparación, renovación o sustitución de los bienes comunes, de conformidad con el numeral 23.4 del artículo 23 del Decreto Legislativo.
l) Custodiar los libros de actas de las sesiones de la Junta de propietarios, las convocatorias, las comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes por el plazo que dure el mandato del Presidente. En caso exista una Junta Directiva, esta obligación es asumida por el secretario. Esta función es delegable al Administrador.
m) Abrir o cerrar a nombre de la Junta de Propietarios, a sola firma, cuentas corrientes, de ahorro o de depósito a plazo fijo en cualquier entidad bancaria; depositar en ellas los fondos que correspondan a la Junta de Propietarios, girar contra ellas, cheques u órdenes de pago, hacer transferencias o disponer de los fondos en efectivo que hubiere, para cubrir con ellos los gastos y obligaciones a su cargo; con la expresa obligación de rendir cuenta documentada cuando menos una vez por año. Requiere autorización expresa de la Junta de Propietarios con el voto de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno disponga una mayoría diferente, para solicitar créditos, avances en cuenta o sobregiros, aceptar y descontar letras, pagarès o vales a la orden, así como para firmar o autorizar cualquier tipo de operación al crédito u otorgar fianzas, avales o cualquier operación que signifique compromiso, disposición o gravamen de los bienes y recursos comunes a su cargo.
n) Actuar como órgano resolutor en los procedimientos sancionadores por las infracciones tipificadas en el manual de convivencia.
o) Otras que se establezcan en el Reglamento Interno y correspondan a la naturaleza de la Presidencia.

Artículo 60- Causales de extinción del cargo de Presidente

60.1 Son causales de extinción del cargo de Presidente las siguientes:

a) Nueva elección.
b) Discapacidad física y/o mental debidamente comprobada.
c) Extinción del derecho de propiedad.
d) Fallecimiento.

60.2 Estas causales también son aplicables a los miembros de la Junta Directiva en caso la Junta de Propietarios opte por constituirla.

60.3 En relación al literal a), la continuidad de las funciones del Presidente a que hace alusión el numeral 24.2 del artículo 24 del Decreto Legislativo, se extingue sólo si los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

los bienes comunes eligen un nuevo Presidente en sesión ordinaria o extraordinaria. Esta causal de extinción puede derivarse de la remoción o revocación del Presidente o de los miembros de la Junta Directiva, para lo cual se requiere obligatoriamente que, en la misma sesión instalada para tal efecto, se proponga y elija un nuevo Presidente o nuevos miembros de la Junta Directiva, con el voto aprobatorio de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno disponga una mayoría diferente.

Artículo 61.- Vicepresidencia

La Junta de Propietarios puede elegir a un Vicepresidente, quien asume las funciones del Presidente en caso este se encuentre imposibilitado de ejercerlas por motivos temporales o por extinción en mérito a alguna de las causales previstas en los literales b), c) y d) del numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, bastando invocarlas sin necesidad de acreditarlas.

Artículo 62.- Presidencia de la Junta General de Propietarios

62.1 La Presidencia de la Junta General de Propietarios ejerce la representación legal de las Juntas de Propietarios de las áreas o sectores señalados en el numeral 33.1 del artículo 33 del Decreto Legislativo, cuando aquella se relacione con terceros por los asuntos concernientes a la totalidad del predio respecto del cual se ha otorgado el Reglamento Interno general.

62.2 Los Presidentes de las Juntas de Propietarios de las referidas áreas o sectores eligen entre ellos a un Presidente con la aprobación mediante acuerdo por mayoría simple de la cantidad de los mismos. En caso de desavenencia, dicha elección se realiza por mayoría absoluta de los propietarios de todas las áreas o sectores con Reglamento Interno propio.

62.3 Todos los aspectos referidos al cargo de Presidente de la Junta General de Propietarios se rigen por el Reglamento Interno general y, supletoriamente, por el presente Capítulo.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRACIÓN

SUBCAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 63.- Administración

La Administración es el órgano encargado de gestionar directamente el funcionamiento, la conservación y el mejoramiento de los bienes y servicios comunes; los recursos económicos que para tal efecto sea necesario; así como de los bienes propios de la Junta de Propietarios en tanto sujeto de derecho.

Artículo 64.- Elección y remoción del Administrador

64.1 El cargo de Administrador puede ser asumido por el Presidente, cualquier propietario o poseedor, o alguna otra persona natural o jurídica ajena a la Junta de Propietarios. Cuando sea asumido por una persona distinta al Presidente, su elección se realiza por la Junta de Propietarios, con el voto aprobatorio de los propietarios que representen el 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, a plazo determinado, aunque renovable, sin perjuicio de su eventual remoción por parte de la Junta de Propietarios con el voto de los propietarios que representen más del 50%

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el reglamento interno disponga una mayoría diferente para la elección y/o la remoción.

64.2 Se presume que el Presidente asume las funciones del Administrador mientras la Junta de Propietarios no realice la elección.

Artículo 65.- Funciones de la Administración

Además de lo señalado en el numeral 28.2 del artículo 28 del Decreto Legislativo, son funciones de la Administración las siguientes:

a) Emitir y firmar los recibos de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes.
b) Administrar los recursos obtenidos por el disfrute y la transferencia onerosa de los bienes comunes para el cumplimiento de las finalidades previstas en el numeral 24.1 del artículo 24 del presente Reglamento.
c) Custodiar los libros de actas de las sesiones de la Junta de Propietarios, las convocatorias, las comunicaciones y demás documentos relevantes por el plazo que dure el mandato del Administrador, cuando el Presidente le delegue esta obligación.
d) Ejecutar y/o contratar las obras de conservación, refacción, reforzamiento, restauración, rehabilitación de los bienes comunes, sin requerir la autorización previa de la Junta de Propietarios, para el cumplimiento del deber urbanístico de conservación, conforme a lo establecido en el numeral 38.1 del artículo 38 del presente Reglamento.
e) Proponer un Manual de Convivencia a la Junta de Propietarios para su evaluación, deliberación y aprobación.
f) Atender las denuncias de los propietarios y poseedores por las inmisiones que excedan el margen de tolerancia recíproca, y exhortar su cese inmediato en caso de flagrancia.
g) Actuar como órgano instructor en los procedimientos sancionadores por las infracciones tipificadas en el Manual de Convivencia.
h) Llevar un libro de ocurrencias de denuncias y reclamos que formulen los propietarios y poseedores.
i) Otras funciones que se establezcan en el reglamento interno y correspondan a la naturaleza de la Administración.

SUBCAPÍTULO II
Cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes

Artículo 66.- Obligación de pagar cuotas de mantenimiento

66.1 Las cuotas de mantenimiento de la edificación están destinadas a solventar los gastos necesarios para la conservación y mejoramiento de la edificación sujeta al régimen de la propiedad horizontal, sus bienes y servicios comunes, cargas, gravámenes y demás responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

66.2 La obligación de pagar las cuotas de mantenimiento de la edificación se origina en el momento de la adquisición de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, aunque su derecho no esté inscrito. El propietario responde por las cuotas que se generen durante la existencia de su derecho sin que la extinción del mismo lo exima de pagar las cuotas adeudadas.

66.3 En caso el propietario transfiera la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, está obligado a comunicarlo a la Presidencia y a la Administración, señalando los datos personales del nuevo propietario, a fin de que no le sea oponible la cobranza de las cuotas de mantenimiento que se devenguen a partir de la fecha de la transferencia.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

66.4 Los poseedores están obligados a pagar cuotas de mantenimiento solo cuando su título posesorio así lo estipule expresamente, en cuyo caso el propietario se constituye en deudor solidario del poseedor, sin admitir pacto en contrario. El propietario está obligado a comunicar a la Presidencia y a la Administración cuando transfiera la posesión de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

66.5 La Junta de Propietarios, en tanto sujeto de derecho, es la parte acreedora de la obligación de pagar cuotas de mantenimiento y, como tal, puede ejercer las acciones previstas en el artículo 1219 del Código Civil para procurarse la satisfacción de su crédito por parte de los propietarios y, de ser el caso, de los poseedores. El Presidente de la Junta de Propietarios promueve la cobranza judicial.

Artículo 67.- Clases de cuotas de mantenimiento de la edificación

67.1 Las cuotas de mantenimiento de la edificación son ordinarias cuando los propietarios deben pagarlas permanentemente con periodicidad mensual u otra que establezca el Reglamento Interno. Su determinación se efectúa en la sesión ordinaria anual y en función del porcentaje de participación de los propietarios en los gastos comunes.

67.2 Las cuotas de mantenimiento de la edificación son extraordinarias cuando se sustentan en motivos circunstanciales, coyunturales y/o urgentes, con la finalidad de cumplir las obligaciones contraídas con terceros y de solventar los gastos adicionales de conservación de la edificación, conforme al numeral 24.1 del artículo 24 y literal b) del numeral 50.2 del artículo 50 del presente Reglamento, y siempre que no puedan ser solventadas con los recursos provenientes de las cuotas de mantenimiento ordinarias, en cuyo caso no requieren de aprobación de la Junta de Propietarios, quedando facultado el Presidente a determinar las cuotas y realizar la cobranza de las referidas cuotas, sin perjuicio de la obligación de dar cuenta de la gestión realizada, sea en sesión ordinaria o extraordinaria.

También son extraordinarias las cuotas de mantenimiento que estén destinadas a solventar la ejecución de nuevas obras o instalaciones que impliquen el mejoramiento de la edificación, las cuales requieren de la aprobación de los propietarios que representen el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes.

Artículo 68.- Mérito ejecutivo de los recibos impagos de cuotas de mantenimiento de la edificación

68.1 Para el mérito ejecutivo del/los recibo(s) impago(s) de la(s) cuota(s) de mantenimiento de la edificación, basta que sean elaborados unilateralmente por el Administrador, no requiriendo, por tanto, la suscripción del deudor moroso, siempre que consten en documento físico o virtual con los siguientes datos mínimos:

a) El nombre del Administrador y, facultativamente, del Presidente, del propietario y, cuando corresponda, del poseedor moroso.
b) La identificación de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.
c) El monto de la(s) cuota(s) adeudada(s) y su naturaleza ordinaria o extraordinaria, así como los intereses moratorios que estuvieren contemplados en el Reglamento Interno.
d) La fecha de emisión.
e) La fecha de vencimiento de la obligación.
f) La firma del Administrador y, facultativamente, del Presidente.

68.2 Con el solo vencimiento de/los recibo(s) impago(s) de la(s) cuota(s) de mantenimiento de la edificación, el propietario y, de ser el caso, el poseedor deudor, incurren en mora automática, con lo cual la Presidencia queda facultada a promover la

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

cobranza judicial en la vía del Proceso Único de Ejecución conforme a lo establecido en el Código Procesal Civil, sin necesidad de la conciliación previa.

68.3 Para la cobranza judicial de las cuotas de mantenimiento de la edificación impagas en la vía del proceso único de ejecución, debe anexarse a la demanda los siguientes documentos:

a) Los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento con las formalidades establecidas en el numeral 68.1 del artículo 68 del presente Reglamento.
b) Certificado literal del asiento de inscripción donde conste la titularidad dominial del propietario moroso respecto a la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva materia de las cuotas de mantenimiento impagas. En caso el propietario moroso no tenga su derecho inscrito, escritura pública o documento privado que acredite fehacientemente su titularidad al tiempo de la emisión de los recibos impagos.
c) En caso de poseedores morosos, el título posesorio en el que expresamente se estipule su obligación de pagar cuotas de mantenimiento de la edificación.

Artículo 69.- Extinción de la obligación de pagar cuotas de mantenimiento de la edificación

69.1 Se admiten todos los medios de extinción de las obligaciones regulados en el Código Civil para la cancelación parcial o total de las cuotas de mantenimiento de la edificación, excepto el mutuo disenso previsto en el artículo 1313 de dicha norma sustantiva.

69.2 Si la extinción parcial o total de la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento de la edificación se realiza mediante novación, transacción o condonación, el Presidente requiere la autorización previa de la Junta de Propietarios con el voto de los propietarios que representen más del 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno disponga una mayoría superior diferente.

69.3 El Presidente no requiere autorización previa de la Junta de Propietarios para aceptar la dación en pago efectuada por los deudores morosos como consecuencia de las acciones seguidas por la Administración para el cobro de las cuotas de mantenimiento de la edificación; sin embargo, tales bienes deben tener un valor comercial equivalente a las cuotas impagas, bajo sanción de nulidad. Para tal fin, en el Reglamento Interno se puede establecer un mecanismo de valorización del bien dado en pago.

Artículo 70. – Constitución de la carga

70.1. La Junta de Propietarios se encuentra facultada para constituir la carga en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando el propietario incumple el pago de tres cuotas ordinarias de mantenimiento de la edificación, sucesivas o no; o,

b) Cuando el propietario incumple el pago de al menos una cuota extraordinaria de mantenimiento de la edificación.

70.2 En el Reglamento Interno puede establecerse una cantidad mayor de cuotas impagas para la constitución de la carga.

70.3 La carga se constituye con su inscripción en el Registro de Predios. Para ello, se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios con una votación que represente el 50% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, exceptuando del quórum y de la votación a los que no tienen derecho inscrito ni al propietario moroso, quien puede ejercer su derecho de voz en la sesión que para tal efecto se convoque.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

En el Reglamento Interno puede establecerse una mayoría superior o exigir la unanimidad para el acuerdo de constitución.

70.4 El acuerdo de la Junta de Propietarios debe señalar el monto adeudado por concepto de cuotas de mantenimiento de la edificación, individualizar la unidad inmobiliaria afectada y constar en acta, bajo sanción de nulidad.

70.5 El título de inscripción de la carga está conformado por la copia certificada del acta del acuerdo de Junta de Propietarios de constitución de la carga y de los recibos impagos de las cuotas de mantenimiento de la edificación, las cuales deben corresponder al monto consignado en la referida acta.

70.6 La Presidencia o la Administración pueden disponer, como medida adicional, que el propietario y/o poseedor moroso sea reportado al Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

Artículo 71.- Contenido mínimo del asiento de inscripción de la carga

El asiento de inscripción de la carga, debe contener como mínimo la siguiente información:

a) El monto de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento de la edificación.
b) El número de cuotas de mantenimiento de la edificación adeudadas y que dieron mérito a la inscripción de la carga, con la indicación de su fecha de vencimiento.
c) Datos de la certificación del Acta, nombre de notario y fecha de certificación.

Artículo 72. – Causales de levantamiento de la carga

72.1 La carga se levanta por:

a) Extinción de la obligación.

b) Renuncia acordada por la Junta de Propietarios.

c) Invalidez judicialmente declarada del acuerdo de constitución de la carga por la Junta de Propietarios.

d) Demolición de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva afectada.

72.2 En el supuesto del literal a) del numeral 72.1 del presente artículo, la Presidencia debe otorgar un documento privado con firma certificada notarialmente, que contenga la voluntad expresa de cancelar la carga por extinción de la obligación, siendo este documento el título suficiente para la inscripción del asiento de levantamiento.

72.3 Para el cumplimiento de lo señalado en el numeral anterior, el propietario moroso puede solicitar por escrito a la Presidencia la cancelación, debiendo acreditar el cumplimiento total de su obligación. Si la Presidencia no realiza ninguna gestión dentro del plazo de cinco días hábiles computados desde la presentación de la solicitud, el propietario puede poner a disposición de la Junta de Propietarios el monto adeudado mediante un ofrecimiento notarial, dejando bajo custodia del notario un cheque de gerencia por el total del monto adeudado, el mismo que es entregado a la Presidencia contra la firma certificada del documento privado de levantamiento de la carga. Si mediara oposición de la Junta de Propietarios por el monto, el propietario moroso puede consignarlo judicialmente.

72.4 Los gastos notariales y registrales para la cancelación de la carga son de cargo del propietario moroso, salvo acuerdo en contrario o en caso de inactividad de la Presidencia a que se refiere el numeral anterior.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

72.5 También es título inscribible para el levantamiento de la carga en el supuesto del literal a) del numeral 72.1 del presente artículo, la resolución judicial emitida en el proceso de cobranza de cuotas de mantenimiento de la edificación, que disponga dicho mandato.

72.6 En el supuesto del literal b) del numeral 72.1 del presente artículo, se requiere el acuerdo de la Junta de Propietarios con el voto de los propietarios que representen el 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, exceptuando del quórum y la votación al propietario moroso, quien puede ejercer su derecho de voz en la sesión que para tal efecto se convoque, así como a los propietarios inhábiles y a los que no tienen derecho inscrito. La copia certificada del acta en la que consta dicha renuncia constituye título suficiente para la inscripción del asiento de cancelación.

72.7 En el supuesto del literal c) del numeral 72.1 del presente artículo, la sentencia judicial consentida o ejecutoriada que declara la invalidez del acuerdo de constitución de la carga, es título de inscripción del asiento de cancelación.

72.8 En el supuesto del literal d) del numeral 72.1 del presente artículo, la carga se levanta en mérito al cierre de la partida registral por demolición de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

72.9 En los supuestos de los literales b), c) y d) del numeral 72.1 del presente artículo, el levantamiento de la carga no produce la extinción de la obligación.

CAPÍTULO V
REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 73.- Facultad sancionadora de la Junta de Propietarios

73.1 La Junta de Propietarios, tiene la facultad de sancionar a los propietarios y poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, estableciendo un régimen sancionador en el Manual de Convivencia, el cual debe contener como mínimo lo siguiente:

a) La tipificación de las conductas infractoras y sus correspondientes sanciones.
b) Las disposiciones establecidas por la Junta de Propietarios, que estructuran el proceso sancionador, así como los órganos a cargo de su tramitación.
c) Las garantías mínimas de los propietarios y poseedores en el proceso sancionador.

73.2 El régimen sancionador debe ser compatible con la Constitución Política del Perú y la normativa vigente.

Artículo 74.- Garantías mínimas del régimen sancionador

El procedimiento para el ejercicio de la facultad sancionadora de la Junta de Propietarios debe respetar como mínimo las siguientes garantías derivadas del debido proceso legal:

1. Garantías al debido proceso objetivas o formales:

    a. Derecho de información, defensa y libertad probatoria.
    b. Plazo razonable.
    c. Pluralidad de instancias.
    d. Debida motivación.
    e. Tipicidad.
    f. Ne bis in idem
    g. Presunción de inocencia.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

h. Imparcialidad.
i. Derecho al procedimiento preestablecido.
j. Publicidad de las actuaciones procedimentales.
k. Prohibición de reforma en perjuicio.

2. Garantías al debido proceso sustantivas o materiales:

a. Razonabilidad.
b. Proporcionalidad.

Artículo 75.- Fases mínimas del régimen sancionador

El procedimiento que regule el ejercicio de la facultad sancionadora de la Junta de Propietarios debe establecer la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, encomendando ambas fases a la Administración y la Presidencia, respectivamente, quienes actúan en primera instancia, mientras que la Junta de Propietarios actúa en segunda instancia. Se puede atribuir estas fases e instancias a otros órganos que obligatoriamente deben ser distintos, a fin de garantizar la imparcialidad de las decisiones.

Artículo 76.- Naturaleza de las sanciones

76.1 Las sanciones impuestas por la Junta de Propietarios pueden ser pecuniarias o no pecuniarias, pero en ningún caso pueden consistir en la privación o despojo de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

76.2 Las sanciones no pecuniarias pueden consistir, enunciativamente, en la inhabilitación a las sesiones de la Junta de Propietarios y la imposición de limitaciones o prohibiciones proporcionales y razonables en el uso de los bienes y servicios comunes no esenciales sin vulnerar los derechos fundamentales.

76.3 Las sanciones pecuniarias consisten en multas, las cuales pueden imputarse a los recibos de cuotas de mantenimiento de la edificación, en cuyo caso adquieren mérito ejecutivo siempre que hayan adquirido firmeza por haberse agotado todas las instancias o no haber sido impugnados en la vía interna de la Junta de Propietarios dentro del plazo establecido en el Manual de Convivencia.

Artículo 77.- Plazo mínimo para la impugnación de sanciones

77.1 Las sanciones pueden ser impugnadas por los propietarios y/o poseedores a quienes se les haya impuesto, dentro de un plazo no menor a cinco días calendario computados desde la fecha de notificación en el domicilio fijado conforme al artículo 51 del presente Reglamento. En el caso de los propietarios, la impugnación no requiere que se encuentre habilitado.

77.2 El Manual de Convivencia puede establecer sólo un plazo superior para la impugnación.

CAPÍTULO VI
IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Artículo 78.- Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios

78.1 Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados a través de la vía judicial o arbitral por los propietarios concurrentes que hubieran votado en contra;

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

por los propietarios inhábiles que hayan manifestado su discrepancia; por los propietarios hábiles e inhábiles no concurrentes; y, por los propietarios que hayan sido privados ilegítimamente de emitir su voto. El plazo de la impugnación se rige por el artículo 92 del Código Civil.

78.2 La impugnación no suspende la ejecución del acuerdo de la Junta de Propietarios, salvo que el órgano jurisdiccional o arbitral dicte una medida cautelar de no innovar conforme al artículo 687 del Código Procesal Civil.

78.3 La publicidad preventiva de la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios se obtiene con la medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos, conforme al artículo 673 del Código Procesal Civil.

Artículo 79.- Vías para la solución de controversias

79.1 Las vías para resolver cualquier controversia relacionada al régimen de la propiedad horizontal son las siguientes:

a) La conciliación extrajudicial, opcional en cualquier caso, previa o concurrentemente al proceso judicial o arbitral.
b) El proceso judicial o arbitral. Esta última vía puede ser acordada con ocasión de cada controversia o prevista como una cláusula arbitral en el Reglamento Interno para todos o algunos de los conflictos.

79.2 El juez o árbitro no pueden declarar la improcedencia de la demanda por no haberse intentado previamente la conciliación extrajudicial.

TÍTULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS POSEEDORES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 80.- Poseedores

80.1 Para efectos del presente Reglamento, se considera poseedor de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, a las personas naturales o jurídicas que ejerzan la posesión en calidad de arrendatarios, usufructuarios, usuarios o en mérito a cualquier otro título posesorio.

80.2 Los derechos y obligaciones que corresponden a los poseedores indicados en el numeral anterior, se rigen por el Reglamento Interno y, supletoriamente, por el presente Título en cuanto se refiere a la administración, conservación, uso y disfrute de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de los bienes y servicios comunes. El Reglamento Interno no puede contemplar menos derechos u obligaciones más gravosas que las consideradas en el presente Título.

80.3 El Reglamento Interno puede establecer la solidaridad entre el poseedor y el propietario respecto a las obligaciones que a éste le correspondan en relación al uso de la unidad inmobiliaria materia de posesión.

80.4 Lo regulado en el presente Título es extensible a la propiedad horizontal de hecho, así como a los poseedores de bienes comunes en mérito a algún título otorgado por la Junta de Propietarios, en lo que en ambos casos les fuere aplicable.

Artículo 81.- Derechos de los poseedores

Son derechos de los poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, los siguientes:

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

a) Ejercer el uso y disfrute de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva dentro de las limitaciones impuestas por el título posesorio, el Reglamento Interno, el Manual de Convivencia y/o la zonificación, quedando proscrita las inmisiones que rebasen el margen de tolerancia que se deben recíprocamente los propietarios y poseedores. En el caso de poseedores de bienes comunes se tiene en cuenta el uso considerado en el título posesorio otorgado por la Junta de Propietarios.
b) Ejercer el uso y disfrute de los bienes y servicios comunes dentro de las limitaciones impuestas por el título posesorio, el Reglamento Interno, el Manual de Convivencia y la zonificación. En el caso de poseedores de bienes comunes se tiene en cuenta el uso considerado en el título posesorio otorgado por la Junta de Propietarios.
c) Efectuar cualquier acondicionamiento o instalación interna que le convenga, en forma independiente a los demás poseedores, dentro del espacio ocupado por su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, siempre que cuente con autorización del propietario y, de ser el caso, de la Junta de Propietarios.
d) Reclamar ante la Administración, la Presidencia o la Junta de Propietarios, cuando el mantenimiento o prestación de los servicios comunes no sean los adecuados.
e) Reclamar ante la Administración, la Presidencia o la Junta de Propietarios, por las inmisiones que rebasen el margen de tolerancia que recíprocamente se deben los propietarios y poseedores.
f) Participar sólo con derecho a voz en las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios en los asuntos relativos a los bienes, servicios y gastos comunes, de acuerdo a lo que establezca el Reglamento Interno.
g) Reclamar ante la Administración, la Presidencia o la Junta de Propietarios, por las acciones de otros poseedores de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que rebasen el margen de tolerancia recíproca, conforme al Manual de Convivencia, al Reglamento Interno y a los reglamentos administrativos pertinentes.
h) Reclamar ante las autoridades competentes por las acciones o decisiones de la Junta de Propietarios que lesionen sus derechos o transgredan el Reglamento Interno o las normas vigentes.
i) Ejercer los demás derechos que les otorgue la ley o el Reglamento Interno.

Artículo 82.- Obligaciones de los poseedores

Son obligaciones de los poseedores las siguientes:

a) Destinar la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a usos compatibles con la naturaleza de la edificación y la zonificación, y respetar las limitaciones en el uso y disfrute establecidas por el Reglamento Interno. En el caso de los poseedores de bienes comunes, deben destinarlos exclusivamente a los usos asignados en el título otorgado por la Junta de Propietarios.
b) No ejecutar en el área ocupada por su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, obra o instalación alguna que afecte los bienes y servicios comunes o la apariencia externa del predio, sin contar con la previa y expresa autorización del propietario y de la Junta de Propietarios, y con licencia de edificación cuando corresponda.
c) No ejecutar en los bienes comunes, obra o instalación alguna, sin la aprobación previa de la Junta de Propietarios. Esta disposición no rige para los poseedores de bienes comunes respecto del área objeto del título otorgado por la Junta de Propietarios.
d) No afectar las condiciones de seguridad, funcionalidad, salubridad, accesibilidad universal, ornato, sostenibilidad y las demás que exijan las leyes y reglamentos

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

para servir de soporte a las actividades humanas acordes a la naturaleza de la edificación.

e) Ejecutar obras de conservación de sus unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de los bienes comunes con la finalidad de mantenerlas en condiciones legales de seguridad, funcionalidad, accesibilidad universal, ornato, sostenibilidad y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a las actividades humanas acordes a la naturaleza de la edificación.
f) No perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás poseedores y propietarios, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres de acuerdo a las reglas establecidas en el Reglamento Interno y/o el Manual de Convivencia.
g) Asumir la responsabilidad civil y/o penal por los daños que causen en las demás unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o en los bienes comunes, así como a los demás propietarios y poseedores.
h) No afectar, perturbar u ocupar permanentemente las áreas destinadas a la circulación, esparcimiento o cualquier otro de uso común, excluyendo a los demás propietarios y poseedores de su aprovechamiento. Esta norma no es aplicable a los poseedores de los bienes comunes en mérito al título otorgado por la Junta de Propietarios.
i) Respetar los lugares, horarios y sistemas para la evacuación de la basura, así como otras disposiciones referentes al buen mantenimiento exterior de su unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva y las áreas comunes, que fije la Administración, la Junta de Propietarios y/o la municipalidad.
j) Acatar los acuerdos de la Junta de Propietarios cuando los vinculen.
k) Pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento de la edificación cuando le corresponda según su título posesorio o el Reglamento Interno. En este caso el propietario se constituye legalmente como responsable solidario del poseedor frente a la Junta de Propietarios.
l) Cumplir las demás obligaciones que les imponga la ley o el Reglamento Interno.

TÍTULO IX
REGISTROS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 83.– Naturaleza de los Registros Administrativos

El Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, y el Registro de Administradores de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, referidos en la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo, son de carácter facultativo, público, gratuito, administrativo y, como tal, cumplen una finalidad informativa.

Artículo 84.- Responsable de los Registros Administrativos

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento designa al responsable de los Registros Administrativos y aprueba mediante Resolución Ministerial los procedimientos internos para la implementación de los mismos, así como de los formatos que correspondan.

Artículo 85.- Tratamiento de datos personales

El tratamiento de los datos personales obrantes en los Registros Administrativos regulados en el presente Reglamento, se ajusta a lo regulado en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

CAPÍTULO II
REGISTRO DE DEUDORES DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES

Artículo 86. – Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes (REDE)

En el Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes (REDE) se registran los deudores, sean propietarios y/o poseedores, que adeuden tres o más cuotas ordinarias de mantenimiento de bienes y servicios comunes, sucesivas o no; así como por adeudar al menos una cuota extraordinaria de mantenimiento de bienes y servicios comunes.

Artículo 87. – Procedimiento de reporte de deudas al REDE

87.1 El Presidente de la Junta de Propietarios, Administrador o persona designada por la Junta de Propietarios reporta la deuda impaga, presentando por Mesa de Partes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el Formato de Reporte de Deuda (FRD) aprobado mediante Resolución Ministerial.

87.2 El FRD contiene la siguiente información:

a) La identificación de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva: número de partida y asiento registral donde conste inscrita la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva que origina la obligación de pago de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes, adjuntando copia literal de la partida registral respectiva.

b) La identificación del deudor moroso: nombre, número de documento de identidad y domicilio, en caso el deudor sea persona natural; razón o denominación social, RUC, domicilio, adjuntando copia literal de la partida registral respectiva, en caso sea persona jurídica; así como otros datos que se consideren relevantes.

c) La situación jurídica del deudor moroso: propietario o poseedor. En caso del poseedor, se adjunta el título posesorio en el que expresamente se estipule su obligación de pagar cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes.

d) La identificación del Presidente de la Junta de Propietarios, administrador o persona designada por la Junta de Propietarios para reportar la deuda impaga, presentando copia certificada del acta en la que conste el acuerdo de la Junta de Propietarios para tal fin.

e) La deuda por concepto de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes: el monto ascendente a la fecha de la solicitud de registro, así como los periodos a los que corresponden las cuotas impagas.

87.3 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del responsable del REDE coteja la información declarada en el FRD la cual debe concordar con la documentación que se adjunte al mismo, registrando dicha deuda en el REDE.

87.4 En los casos de cobranza de cuotas a través del proceso único de ejecución, el Juez Civil o el Juez de Paz Letrado, a solicitud del presidente de la Junta de Propietarios, reporta directamente al responsable del REDE los datos del deudor moroso para el registro correspondiente, adjuntando para tal fin el auto final que dispone

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

la ejecución forzosa de la obligación contenida en los recibos impagos, así como las piezas procesales que obran en el expediente que acrediten la información indicada en el numeral 87.2 del presente artículo.

Artículo 88.– Actualización y cancelación del reporte del deudor moroso

88.1 El Presidente de la Junta de Propietarios, el Administrador o persona designada por la Junta de Propietarios, pueden solicitar la actualización de la información y/o la cancelación del reporte del deudor moroso, para lo cual deben presentar el FRD con la documentación que acredite su solicitud, conforme al numeral 87.2 del artículo 87 del presente Reglamento.

88.2 El Presidente de la Junta de Propietarios, el Administrador o persona designada por la Junta de Propietarios son los únicos responsables por la información ingresada al REDE, pudiendo iniciarse las acciones penales y civiles, en los casos que se presente información y/o documentación falsa.

Artículo 89.– Publicidad en la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos y Pensiones

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos y Pensiones publicita en su plataforma respectiva, la información que conste en el REDE.

CAPÍTULO III
REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 90.– Registro de Administradores de Edificaciones (RAE)

El Registro de Administradores de Edificaciones (RAE) contiene la siguiente información:

a) Nombre completo de la persona natural o la razón o denominación social de la persona jurídica.
b) El Registro Único de Contribuyente.
c) Domicilio.
d) Teléfono y/o correo electrónico de contacto
e) Documento Nacional de Identidad y/o carnet de Extranjería de la persona natural o de ser el caso del representante legal.
f) Tiempo de actividad en el mercado.
g) Listado de edificaciones administradas a la fecha de la solicitud de registro y la indicación de los servicios complementarios a la administración, de ser el caso.

En caso se trate de una Persona Jurídica, el RAE debe contener además la siguiente información:

a) El objeto social, el cual debe ser la administración de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal.
b) Nombre y apellidos del representante legal.
c) Partida registral donde conste inscrita la representación legal.

Artículo 91.– Inscripción, actualización y cancelación de la Administradora de Edificaciones

91.1 La persona natural o jurídica que requiera inscribirse como Administradora de Edificaciones, solicita ante el responsable del RAE su inscripción presentando para tal

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500

fin el Formato aprobado, con la documentación que acredite la información indicada en el artículo precedente. En caso se trate de persona jurídica, el Representante Legal de la Empresa Administradora de Edificaciones suscribe la solicitud respectiva.

91.2 En caso se requiera la actualización de información y/o cancelación del RAE la persona natural o el representante legal, en caso se trate de persona jurídica, presenta el Formato respectivo, adjuntando la documentación que acredite su solicitud.

91.3 El que suscribe el Formato referido, es el único responsable por la veracidad de la información ingresada al RAE, pudiendo iniciarse las acciones penales y civiles, en aquellos casos que se presente información y/o documentación falsa.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. - Regulación de los Registros Administrativos a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba mediante Resolución Ministerial, las modalidades y lineamientos que regulan la organización del Registro de Administradores de Edificaciones, los procedimientos necesarios para la implementación adecuada del Registro de Deudores de cuotas de mantenimiento de bienes y servicios comunes (REDE), así como el Formato de Reporte de Deuda referido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento.

MVCS
Por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2024/07/15 16:48:28-0500